

ORTSGEMEINDE OBERBACHHEIM VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

Begründung zum Bebauungsplan „In den Krautstücker - Erweiterung“

Schlussfassung
gemäß § 10 BauGB

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE OBERBACHHEIM

Stand: 09. Oktober 2024
Projekt-Nr.: 12 567

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	5
1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
2	RECHTLICHE GRUNDLAGE	7
3	LAGE UND BESTANDSSITUATION	9
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	11
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	11
4.2	Flächennutzungsplan	13
4.3	Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben	14
5	VORSTELLUNG DER PLANINHALTE	15
5.1	Städtebauliche Konzeption	15
5.2	Verkehrliche Erschließung	16
5.3	Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten	17
5.4	Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	18
5.5	Bauweise	21
5.6	Überbaubare Grundstücksflächen	21
5.7	Örtliche Bauvorschriften	22
5.8	Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen	23
5.9	Ver- und Entsorgung	25
5.10	Bodenbelastungen	28
5.11	Denkmalschutz und Archäologie	28
5.12	Bodenordnung	28
5.13	Immissionsschutz	28
6	LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	36
6.1	Gesetzliche Vorgaben	36
6.2	Bestandssituation	37
6.3	Artenschutzrechtliche Belange	40
6.4	Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	43



6.5	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	44
6.6	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	46
II	UMWELTBERICHT	50
1	EINLEITUNG	50
1.1	Anlass und Zielsetzung der Planung	50
1.2	Kurzdarstellung der Planinhalte	51
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	52
2.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	52
2.2	Flächennutzungsplan	54
2.3	Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben	55
3	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	55
4	BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	58
4.1	Naturräumliche Gliederung	58
4.2	Lage und Relief	58
4.3	Geologie und Böden	58
4.4	Wasserhaushalt	59
4.5	Klima	59
4.6	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	60
4.7	Landschaftsbild und Erholung	63
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)	63
6	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENZIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)	63
6.1	Schutzgut Fläche	63
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	64
6.3	Schutzgut Boden	66
6.4	Schutzgut Wasser	68



6.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	69
6.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	70
6.7	Schutzgut Landschaft	72
6.8	Natura 2000	73
6.9	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	73
6.10	Schutzgut Sachwerte	75
6.11	Schutzgut kulturelles Erbe	75
6.12	Wechselwirkungen	75
6.13	Summationswirkungen	75
7	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN	76
8	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN	76
9	ALTERNATIVENPRÜFUNG	78
10	ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	78
11	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	79
12	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	79
13	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	80
14	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	82

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Oberbachheim ist der Verbandsgemeinde Nastätten und damit dem Rhein-Lahn-Kreis zugeordnet. Die Gemeinde sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „In den Krautstücker - Erweiterung“ am östlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde direkt angrenzend zur bestehenden Siedlungsbebauung vor. Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Der Ortsgemeinderat Oberbachheim hatte bereits in seiner öffentlichen Sitzung am 19.03.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „In den Krautstücker - Erweiterung“ im Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufzustellen. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren nach § 13b BauGB wurde in den Jahren 2019 bis 2021 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde am 21.12.2020 gefasst und durch anschließende Bekanntmachung erfolgte die Rechtskrafterlangung.

Aus Gründen der planerischen Rechtssicherheit hat die Gemeinde sich dazu entschieden, die Regelungen der Reparaturklausel nach § 215a BauGB, die zum 01.01.2024 in Kraft getreten sind, anzuwenden. Es wird daher ein ergänzendes Verfahren nach § 215a BauGB durchgeführt. Ein überwiegender Teil der nachfolgenden Ausführungen bezieht sich auf die Bestandssituation und Rahmenbedingungen der Erstaufstellung in den Jahren 2019 bis 2021. Zwischenzeitlich wurde bereits der 1. Bauabschnitt realisiert und zum Teil bebaut.

(Nachfolgender Absatz bezieht sich auf die Bevölkerungssituation zum Zeitpunkt der Erstaufstellung des Bebauungsplans.) Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Ortsgemeinde Oberbachheim, so fällt im Zeitraum der letzten 10 Jahre (zwischen 2008 und 2018) ein leicht negativer Bevölkerungszuwachs mit circa 3,3 Prozentpunkten auf (Quelle: Statistisches Landesamt RLP). Die Einwohnerzahl beträgt in Oberbachheim 208 Einwohner (Stand Dezember 2018). Stark auffällig ist im gleichen Zeitraum die Abnahme der jungen Bevölkerung <20 Jahren mit etwa 7,8 Prozentpunkten (Quelle: Statistisches Landesamt RLP). Gleichzeitig stieg über die Zeit der Anteil der Altersgruppen zwischen 20 – 65 Jahren leicht mit 3,2 Prozentpunkten an. Bemerkenswert ist die deutliche Abnahme der älteren Altersgruppen ab 65 Jahren und älter mit 17,9 Prozentpunkten. Wenn vor allem die jüngeren Altersgruppen weiterhin über die Jahre abnehmen, drohen negative Folgen des demographischen Wandels.

Planungsziel ist deshalb insbesondere die Vermeidung von Abwanderungen der jüngeren Generation mit einhergehender Überalterung der Bevölkerung. Auch dient die Planung dazu familiäre Bindungen und soziale Infrastrukturen des Ortes zu erhalten, die insbesondere über die Versorgung der älteren Generation durch Generationen-, Nachbarschafts- und Freundschaftshilfen sowie Vereine und weitere ehrenamtliche Strukturen sichergestellt werden kann. Auch gilt es zu beachten, dass in der heutigen Zeit oftmals in den jüngeren Familien beide Elternteile arbeiten gehen (müssen) und sich eine familiäre und nachbarschaftliche Generationenhilfe in alle Generationsrichtungen erstreckt, sodass eine wohnräumliche Nähe bevorzugt wird.

Aus den genannten Fakten ist es für Oberbachheim wichtig, besonders für die jüngeren Bevölkerungsgruppen Angebote für Wohnraum zu schaffen, um prioritär die Bindung an die Ortsgemeinde zu stärken und zeitgleich eine Generationsmischung zu gewährleisten, um weiterhin die Versorgung älterer Generationen sicherzustellen.

09. Oktober 2024



Es ist weiterhin von Bedeutung die Ortsgemeinde Oberbachheim attraktiv zu halten, indem arbeitsnah Wohnräume bzw. weitere Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Dafür muss jedoch der aktuelle Stand von freistehenden Baugrundstücken betrachtet werden, um über die Notwendigkeit einer Erweiterung der Ortsgemeinde Oberbachheim sprechen zu können. Die daraus resultierte Bevölkerungszunahme (insbesondere jüngerer erwerbstätiger Altersgruppen) würde zukünftig das Problem der Versorgung der älteren Bevölkerung eindämmen und den negativen Folgen des demographischen Wandels entgegen wirken.

Seitens der Ortsgemeinde Oberbachheim können keine Wohnbauflächen angeboten werden, um dem Nachfragebedarf der ortsansässigen Bevölkerung, deren Nachkommen und deren Familien Rechnung tragen zu können. Hierzu wird auf den Auszug des Bauflächenmonitorings verwiesen (siehe Anhang). Innerörtlich lassen sich lediglich 6 freie Grundstücke vermerken, wobei nicht sicher ist, ob die Flächen von den Besitzern zum Verkauf angeboten werden. Unbebaute Grundstücke in der Ortslage werden von den Privateigentümern für ihre nachfolgenden Generationen zumeist vorgehalten. Dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht, sodass ebenfalls nicht pauschal unterstellt werden kann, dass diese der Deckung des Eigenbedarfs in der nahen bis mittelfristigen Zukunft zur Verfügung stehen. Bei den im Auszug des Bauflächenmonitorings braun eingefärbten Flächen handelt es sich um insgesamt 3 freistehende Gebäude aus dem Leerstandkataster, bei denen ebenfalls nicht festgehalten werden kann, ob diese Gebäude zum Verkauf angeboten und zur Verfügung gestellt werden.

Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinde durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Baulücken nicht gewährleistet werden kann. Anstoß zur vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte somit durch den aktuell hohen Baugrundstücksbedarf.

Hinsichtlich der Problematik über die Nachfrage nach Baugrundstücken, müssen in Zukunft neue Bauplätze geschaffen und zeitgleich ein verstärktes Augenmerk auf die Innenentwicklung gesetzt werden. Zum einen müssen neue Wohnbauflächen am Ortsrand in einem akzeptablen Maße bereitgestellt werden, um hiermit die Nachfrage nach Bauland zu erfüllen. Zum anderen müssen Entwicklungen im Ortskern vorgenommen werden, wie beispielsweise Ankauf und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (Abriss / Rückbau). Anders drohen negative Folgen des demographischen Wandels, zum Beispiel Abwanderungen der jüngeren Generation mit einhergehender Überalterung der Bevölkerung.

Um den bestehenden und künftigen Bedarf an Bauland zu decken, wird entsprechend das Ziel der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes am östlichen Siedlungsrand verfolgt, um jungen Familien sowie Folgegenerationen ortsansässiger Bürger innerhalb des Siedlungsgebietes von Oberbachheim Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Zur Deckung des zukünftigen Wohnraumbedarfs muss die Gemeinde deshalb weitere Wohnbauflächen ausweisen. Für eine bauliche Entwicklung wird der vorliegende Bebauungsplan „In den Krautstücker - Erweiterung“ seitens der Ortsgemeinde Oberbachheim als erforderlich erachtet. Die Entwicklung des Baugebiets erfolgt dabei in 2 Bauabschnitten.

Die Ortsgemeinde liegt trotz ihrer ländlichen Lage an einer guten infrastrukturellen Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Durch diese verkehrsgünstige und qualitätsvolle ländliche Wohnlage entstehen gute Möglichkeiten der Weiterentwicklung zu einem attraktiven Wohnort.



In Bezug auf § 1 a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in der Ortsgemeinde Oberbachheim von der Gemeinde als erforderlich erachtet, um dem Baugrundstücksbedarf letztendlich Rechnung zu tragen.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes innerhalb der Ortsgemeinde Oberbachheim zu entnehmen:



Abb.: Lageübersicht zum vorliegenden Bebauungsplan (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)

2 RECHTLICHE GRUNDLAGE

Der Ortsgemeinderat Oberbachheim hatte bereits in seiner öffentlichen Sitzung am 19.03.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „In den Krautstücker - Erweiterung“ im Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufzustellen. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren nach § 13b BauGB wurde in den Jahren 2019 bis 2021 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde am 21.12.2020 gefasst und durch anschließende Bekanntmachung erfolgte die Rechtskrafterlangung.

Nach § 13 b BauGB konnten Außenbereichsflächen unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung überplant werden. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat am 18.07.2023 entschieden, dass der im Jahr 2017 eingeführte § 13 b BauGB, der die Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im vereinfachten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung erlaubte, gegen Europarecht verstößt und nicht angewendet werden darf.

Der Deutsche Bundestag hat nunmehr zum 1. Januar 2024 den § 215 a BauGB eingeführt.

09. Oktober 2024

Der Absatz 2 des § 215 a BauGB lautet:

„Sollen Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 in Kraft gesetzt werden, kann § 13a nach Maßgabe des Absatzes 3 entsprechend angewendet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.“

Auf Grundlage des § 215 a BauGB können nach § 13 b BauGB aufgestellte Bebauungspläne durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 in Kraft gesetzt werden. Es gelten hierbei die Maßgaben des Absatzes 3 zu § 215a BauGB.

§ 215 a BauGB regelt, dass die Gemeinden eine sog. umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen (Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB). Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden (Erarbeitung qualifizierter Umweltbericht). Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens, wie u.a. der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen.

Gelangt die umweltrechtliche Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1 a Absatz 3 auszugleichen wären, kann das beschleunigte Verfahren mit den Verfahrenserleichterungen zu Ende geführt werden. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich wird dann weiterhin auch nicht erforderlich. Bei der Fortführung des Planaufstellungsverfahrens nach § 215 a BauGB ist es jedoch erforderlich, dass der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen ist.

Falls die UV-Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden. Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens, wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen.

Der § 215 a BauGB ersetzt den § 13 b BauGB, der klarstellend durch den Gesetzgeber aufgehoben worden ist.

Das beauftragte Ingenieurbüro Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen, hat die umweltrechtliche Vorprüfung des Einzelfalls für das Plangebiet schriftlich erarbeitet (siehe separate Anlage zur Begründung). Diese gelangt im Sinne der Regelung des § 215 a BauGB in Verbindung mit der Abarbeitung der BauGB-Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu der Einschätzung, dass durch den Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen entstehen und zu berücksichtigen wären.

Aufgrund der Rechtsfolgen wird eine volle UVP-Prüfung mit Umweltbericht nach §§ 2a und 2 (4) BauGB erforderlich und die Gemeinde muss sich mit den Folgen des Eingriffs in Natur und Landschaft auseinandersetzen. Entsprechend bedarf es im ergänzenden Verfahren der Abarbeitung der Eingriffsregelung. Dies wird in den vorliegenden Planunterlagen entsprechend berücksichtigt. Es wird auf die entsprechenden Ausführungen in den relevanten Kapiteln der Begründung einschließlich des Umweltberichts verwiesen.

09. Oktober 2024

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S. 1 BauGB. Entsprechend wird von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Darüber hinaus kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Anwendung des § 215 a BauGB für die in Rede stehende Bauleitplanung planungsrechtlich möglich ist. Aufgrund dieser Zulässigkeit erfolgt die ergänzende Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 215 a BauGB.

Gemäß dem am 20.09.2013 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, ist die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken. Das Gesetz zielt unter anderem auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ab. Im Baugesetzbuch wird deshalb geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

§ 1 a (2) BauGB enthält jedoch keine „Baulandsperr“ in dem Sinne, dass eine Weiterentwicklung nicht oder nur noch dann möglich ist, wenn innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind. Die tatsächlichen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde müssen in der Abwägung Berücksichtigung finden. Entscheidungen über die Nutzung von Flächen, die nicht der Innenentwicklung zuzurechnen sind, obliegen den Ergebnissen des Abwägungsprozesses. Die Option der Weiterentwicklung der Siedlungsräume wird durch das Gesetz uneingeschränkt offengehalten.

Unter Verweis auf die Ausführungen zur Bedarfsbegründung in Kapitel 1 und der nicht hinreichend zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotentiale hat sich die Ortsgemeinde im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung dazu entschieden, am Siedlungsrand in einem flächenhaft geringen Umfang ein kleines Baugebiet zu entwickeln. Der Plankonzeption wird damit der planerische Vorrang eingeräumt.

3 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „In den Krautstücker - Erweiterung“ liegt am östlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Oberbachheim in direktem Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Die bestehende Siedlungsbebauung grenzt westlich und südlich an das Plangebiet an. Die Bestandsbebauung ist dabei durch 1 bis 2-geschossige Wohngebäude mit Nebenanlagen geprägt. Südwestlich schließt leicht versetzt der Friedhof der Gemeinde an das Plangebiet an.

Über die südlich verlaufenden Straßen „In den Krautstücker“ und „Bergstraße“ ist eine verkehrliche Anbindung zur Kreisstraße K 72 sichergestellt. Über die K 72 ist die Ortsgemeinde weiterhin an die Landesstraße L 333 erschlossen, sodass eine Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet ist. Im Westen, Norden und Osten des Plangebietes verlaufen Wirtschaftswege, die nur für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden dürfen. Ein asphaltierter Wirtschaftsweg quert das Plangebiet von West nach Ost.

09. Oktober 2024



Das Plangebiet selbst stellt sich vornehmlich als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Der ländliche Charakter insbesondere durch die landwirtschaftlich geprägten Flächen erstreckt sich im kompletten Plangebiet und dessen Umgebung. Lediglich im Osten des Plangebietes lässt sich eine kleinflächige Einsaat-Ackerbranche sowie Busch-/Halbstammanlagenobstanlagen vorfinden.

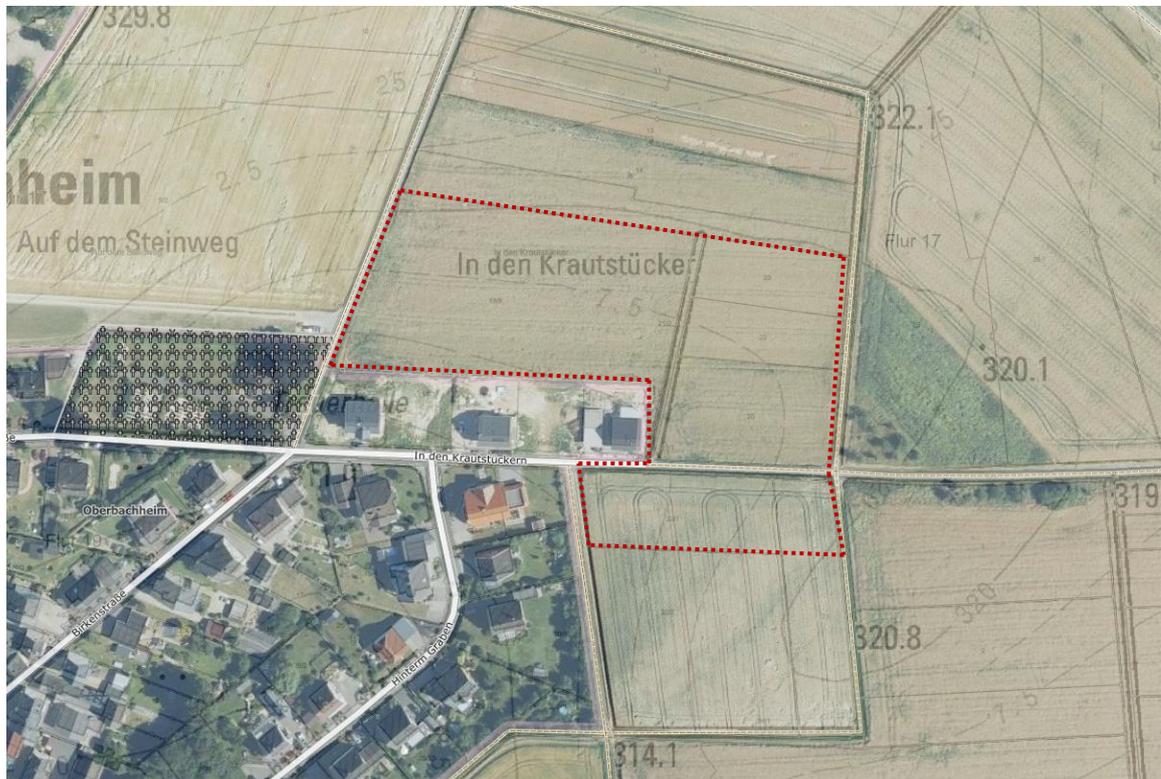


Abb.: Luftbild des Plangebietes (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)



Abb.: Bestandsituation im Plangebiet (eigene Aufnahmen, September 2018)

09. Oktober 2024



Abb.: Bestandssituation im Plangebiet (eigene Aufnahmen, Juli 2024)

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Oberbachheim ist Teil der Verbandsgemeinde Nastätten und liegt im Rhein-Lahn-Kreis. Die Ortsgemeinde ist demnach Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald.

Nachfolgend wird daher näher auf den Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald eingegangen. Ferner werden die wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sowie die umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben näher thematisiert. Somit wird aufgezeigt, dass die in Rede stehende verbindliche Bauleitplanung übergeordneten Planungen nicht entgegensteht.

4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Der Regionale Raumordnungsplan beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Der regionale Raumordnungsplan vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibungen 2013, 2015 und 2017) und enthält Ziele und Grundsätze, die gemäß § 1 (4) BauGB in der Bauleitplanung sowie in den Fachplanungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Der vorliegende Regionale Raumordnungsplan löst den Regionalen Raumordnungsplan aus dem Jahr 2006 ab, wobei er sich weitgehend an diesem Vorgängerplan orientiert.

Gemäß Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt Oberbachheim im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Die Ortsgemeinde Oberbachheim wird keinem zentralen Ort zugeordnet; das nächsterreichbare (kooperierende) Mittelzentrum ist die Stadt Nastätten.

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren. Dazu gehören neben einer realistischen Beurteilung ihrer sozioökonomischen Entwicklungschancen auch räumlich-funktionale Lagebeziehungen, sofern sie die Tragfähigkeit der Gemeinde beeinflussen.

09. Oktober 2024

In den ländlichen Räumen sollen die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden.

Im Allgemeinen steht den Ortsgemeinden grundsätzlich das Recht auf Eigenentwicklung zu; das gilt sowohl für die Entwicklung der Wohnnutzung als auch für die Ausweisung von Sonderbauflächen für eine gewerbliche Nutzung. Die vorliegende Planung soll letztendlich dem Baugrundstücksbedarf Rechnung tragen, indem neue Baugrundstücke für ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und entsprechend zur Verfügung gestellt werden.

Das Plangebiet liegt östlich des Siedlungsgebiets der Ortsgemeinde Oberbachheim. Der südliche Teil der Ortsgemeinde liegt innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes regionaler Biotopverbund“. Die restliche Ortsgemeinde wird von keinen weiteren Freiraumstrukturen überdeckt.

Aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan ist weiterhin ersichtlich, dass die Plangebietsfläche der Ortsgemeinde Oberbachheim keiner Nutzungsstruktur unterliegt und in Weiß dargestellt wird. Lediglich die bestehende Siedlungsbebauung wird in Rot als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Hierbei ist anzumerken, dass den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich der nicht parzellenscharfen Darstellungen überlassen werden.

Nördlich des Plangebietes verläuft eine überregionale und regionale Straßenverbindung im funktionalen Straßennetz und im Nordwesten eine überregionale und regionale Verbindung an das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs. Trotz der ländlichen Lage der Ortsgemeinde besteht eine gute infrastrukturelle Anbindung an das Straßennetz.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung widerspricht und die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets auf der Fläche des Plangebiets realisiert werden kann.

Somit entspricht die vorgesehene Planung, im Rahmen der Eigenentwicklung und der Sicherung des erreichten Entwicklungsstandes, den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.





Abb.: Auszug aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westewald

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten ist nur der südliche Teil der vorliegenden Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Teil des Plangebietes entspricht gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerfläche). Somit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB nur bedingt.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgte ursprünglich gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“). Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies gilt auch für das Heilungsverfahren gemäß § 215a BauGB.

Da sich die vorliegende Planung in einem direkten Siedlungszusammenhang befindet, wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans.

Bei einer Abweichung des Bebauungsplans vom wirksamen Flächennutzungsplan hat der Bundesgesetzgeber durch die Rechtsgrundlage des § 215a i. V. m. § 13 a BauGB somit die Möglichkeit gegeben, dass eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ausreicht, um eine vollständige Deckungsgleichheit der beiden Planungsebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herzustellen. Daher bedarf es im Verfahren nach § 215a BauGB keiner formalen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

09. Oktober 2024

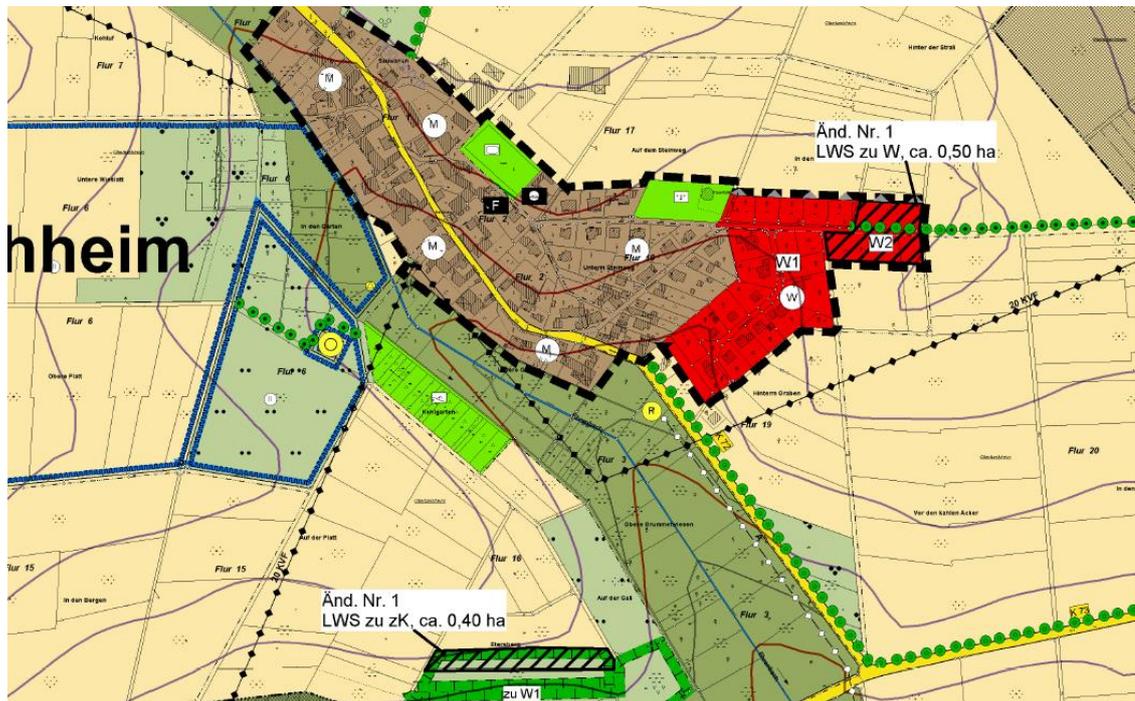


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten in der Fassung der 13. Änderung (unmaßstäbliche Darstellung)

4.3 Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben

Gemäß Abfrage im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) RLP unterliegt die Plangebietsfläche keinerlei umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben. Ferner sind keine Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Nachfolgend werden in tabellarischer Auflistung noch einmal alle abgefragten Schutzgebiete aufgelistet:

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotop gemäß § 30 BNatSchG:	nicht betroffen
Kartierte Biotop gemäß § 15 LNatSchG:	nicht betroffen
Biotopkomplexe:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasser-/Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Gewässer 3. Ordnung:	nicht betroffen

09. Oktober 2024

In etwa 2,6 km Entfernung, westlich von Oberbachheim, befindet sich das Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“. Etwa 3,3 km weiter östlich befindet sich zudem das FFH-Gebiet „Lahnhänge“. Beide Gebiete werden von der Planung nicht tangiert oder negativ beeinflusst.

Zudem befindet sich in etwa 800 m Entfernung der Naturpark Nassau nördlich des in Rede stehenden Plangebiets. Auch hier sind nicht mit negativen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Es stehen dem in Rede stehenden Bebauungsplan keine umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben entgegen. Mit den genannten Maßnahmen des Artenschutzgutachtens die im vorliegenden Plan berücksichtigt werden, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

5 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE

5.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan „In den Krautstücker - Erweiterung“ dient der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung eines Bauplatzangebots für freistehende Einzel- und Doppelhäuser in der Ortsgemeinde Oberbachheim in Fortführung der angrenzenden Bestandsbebauung. Hierdurch wird die bereits bestehende Straße „In den Krautstücker“ Richtung Norden erweitert, um die konzipierten Baugrundstücke zu erschließen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überplant intensiv genutzte Ackerflächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Gesamtgröße des vorgesehenen Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 1,50 ha. Dabei sollen auf der Fläche circa 19 neue Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von circa 634 m² verwirklicht werden.

Das Plangebiet liegt östlich der Ortsgemeinde Oberbachheim, direkt angrenzend an die bestehende Siedlungsbebauung. Über die südlich des Plangebietes verlaufenden Straßen „Bergstraße“ und „In den Krautstücker“ besteht eine verkehrliche Anbindung zu der Kreisstraße K 72 sowie weiterhin zu der Landesstraße L 333 und somit zum regionalen und überregionalen Straßennetz.

Das Plangebiet wird so konzipiert, dass max. II-geschossige Gebäude zulässig sind. Zudem wird die absolute Gebäudehöhe beschränkt. Dies in Abhängigkeit verschiedener Dachneigungen und Gebäudetypen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird zudem eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um die maximalen Frontlängen der Hauptgebäude zu beschränken und damit die Höchstwerte nach BauNVO in der offenen Bauweise zu reduzieren. Zulässig ist die Errichtung sowohl von Einzel- als auch von Doppelhäusern. Während pro Wohngebäude als Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig sind, werden pro Wohngebäude als Doppelhaus maximal 4 Wohnungen festgesetzt (somit je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen). Damit soll Mietwohnungsbau unterbunden werden.

Es werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgewiesen. Die öffentliche Grünfläche im Ordnungsbereich A am nördlichen und östlichen Plangebietsrand dient als Fläche zur Außengebietswasserableitung. Für die Niederschlagswasserbeseitigung wird eine Fläche im Südwesten des Plangebietes festgelegt (Ordnungsbereich B). Für die Bepflanzung und randlichen Eingrünung des Plangebietes dient der Ordnungsbereich C.

09. Oktober 2024



In den nachfolgenden Kapiteln wird auf Details im Weiteren eingegangen.



Abb.: Planzeichnung zum Bebauungsplan „In den Krautstücker - Erweiterung“
(unmaßstäbliche Darstellung)

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt über die Straße „In den Krautstücker“ und der weiterführenden „Bergstraße“ aus der bestehenden Siedlungsbebauung heraus. Die „Bergstraße“ bindet weiterhin an die Kreisstraße K 72 („Waldstraße“) an. Die K 72 im Westen des Plangebietes verläuft durch die ganze Ortsgemeinde und gewährleistet eine regionale Verkehrsanbindung. Über die K 72 ist weiterhin eine Anbindung an die Landesstraße L 333 sichergestellt, sodass für die Ortsgemeinde Oberbachheim, trotz ihrer ländlichen Lage, eine überregionale Anbindung an das Straßennetz und insgesamt eine gute Infrastruktur gegeben ist.

Für die innere verkehrliche Erschließung sieht die Plankonzeption eine Verlängerung der Straße „In den Krautstücker“ Richtung Osten und anschließend Richtung Norden vor. Die Richtung Norden verlaufende Hupterschließungsstraße knickt wiederum nach Westen ab und endet an einem geplanten Straßenausbauende, sodass in Zukunft weitere Baugrundstücke geplant und direkt erschlossen werden können. Kurz vor dem Ausbauende und auch an der Abknickung ist jeweils eine T-förmige Wendeanlage konzipiert.

Die innergebietsliche Hupterschließungsstraße weist eine Straßenbreite (Gesamtverkehrsflächenbreite) von 6,50 m auf und bietet eine hinreichende Breite für den maßgeblichen Begegnungsverkehr PKW/PKW (aber auch PKW/LKW) an. Hinsichtlich der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RAST 06) wird bei einem Begegnungsfall von PKW und LKW eine Fahrbahnbreite von 5,00 m und bei einem Begegnungsfall von PKW und PKW eine Fahrbahnbreite von 4,10 m empfohlen. Die Straßenbreite am Wendepunkt beträgt 5,00 m und stellt ebenfalls eine ausreichend breite

09. Oktober 2024

Verkehrsfläche für einen entsprechend hierarchisch untergeordneten Straßenteil zur Verfügung. Somit wird ein „Wenden in drei Zügen“ zur Sicherung der Hausmüllentsorgung, für gleichartig große LKW und PKW sowie für den Rettungsdienst innerhalb der Plangebietsfläche gewährleistet. Um es den Müllfahrzeugen zu vereinfachen, wird an der abknickenden Erschließungsstraße eine Müllsammelstelle für alle betroffenen Baugrundstücke konzipiert.

Einzelheiten der Straßenraumgestaltung legt nicht der Bebauungsplan fest, hier wird insgesamt eine Gesamtverkehrsflächenbreite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die konkrete Straßenraumgestaltung obliegt der fachtechnischen Straßenplanung und wird im Rahmen dieser festgelegt.

Konzeptionell wird eine spätere Gestaltung im Mischprinzip ohne Trennung der einzelnen Verkehrsarten (Fußgänger, PKW, Fahrrad) empfohlen, um die örtliche Situation zu berücksichtigen. Gleichzeitig kann durch eine entsprechende Gestaltung im Mischprinzip ein höherwertiges Wohnumfeld erreicht werden als es bei einer Gestaltung im Trennprinzip möglich wäre. Die Ausgestaltung des Straßenraums obliegt jedoch der konkreten fachtechnischen Erschließungsplanung und ist dieser vorbehalten.

Die Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten weist in ihrer Stellungnahme vom 29.11.2019 auf Aspekte einer potentiellen Bauabschnittsbildung hin. Die Haupterschließungsstraße dürfe dabei nicht in willkürlichen Abschnitten, beispielsweise entsprechend dem Bauplatzverkauf, hergestellt werden. Eine Abschnittsbildung sei nur möglich, wenn ein Straßenabschnitt selbstständig in Anspruch genommen werden könne, weil er von seinem Umfang her für einen bestimmten Kreis von Anliegern gleichsam selbstvertretend „Straße“ sein kann. Die Abschnittsbildung könne nach örtlich erkennbaren Merkmalen (Querstraßen, Straßeneinmündungen, o. a.) oder nach rechtlichen Gesichtspunkten (Planungsgrenzen) erfolgen. Einzelheiten zur Abschnittsbildung sind in der nachfolgenden Erschließungsplanung und konkreten Baugebietserschließung bzw. Maßnahmenumsetzung zu klären.

Im Rahmen einer Straßenvorplanung wurden Böschungflächen ermittelt, die bei der Anlage der Erschließungsstraßen rechnerisch, konzeptionell entstehen werden (im Vergleich zum bestehenden Urgelände). Im Bebauungsplan werden auf Rechtsgrundlage des § 9 (1) Ziffer 26 BauGB die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zeichnerisch festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die erforderliche Rechtsgrundlage für eine spätere Anlage der Flächen geschaffen.

Die Nutzbarkeit der betroffenen Flächen durch die (zukünftigen) Eigentümer der Grundstücke wird hierdurch zwar eingeschränkt, keineswegs jedoch verhindert. Die Böschungsbereiche sind Teil des Baugrundstücks, liegen aber außerhalb der straßenseitig festgesetzten Baugrenzen. Dadurch werden Nutzungskonflikte von vornherein ausgeschlossen. Die potentiellen Böschungsbereiche sind Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und eignen sich vorzugsweise für eine gärtnerische Nutzung. Außerdem werden hier Grundstückseinfahrten, Stellplätze und Zugangsbereiche liegen. Eine Nutzung der Böschungsbereiche durch die Grundstückseigentümer ist also durchaus möglich.

Im Zuge der späteren Angleichung der privaten Grundstücksflächen an die Höhenlage der Straße ist davon auszugehen, dass die Böschungsbereiche „optisch weitestgehend verschwinden“.

5.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Um die Qualität des Wohnens innerhalb des Gebietes zu erhöhen, werden

09. Oktober 2024

Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im Plangebiet als unzulässig definiert. Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden) werden als allgemein zulässig definiert.

Gleichzeitig erfolgt eine klarstellende Regelung in der Festsetzung Nr. 1.3, dass beim Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, hierunter nicht Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden fallen. Die Regelung wird so getroffen, um Ferienwohnungen im Plangebiet zu ermöglichen. Gleichzeitig gehen hiervon keine erheblich negativen Umweltwirkungen aus, sodass das Verfahren anwendbar bleibt.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden im Plangebiet bewusst ausgeschlossen, da diese Nutzungsarten den Charakter des Plangebietes am Ortsrand stören. Von den genannten Nutzungen gehen voraussichtlich unter anderem erhöhte Ziel- und Quellverkehre aus, die für das in Rede stehende Neubaugebiet städtebaulich nicht erstrebenswert sind. Diese Nutzungsarten werden seitens der Plangeberin als mit den umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in der Siedlungsrandlage als nicht verträglich angesehen und sind somit mit dem städtebaulichen Konzept der Planung nicht vereinbar.

5.4 Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Regelungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich die zukünftigen Gebäude in Orientierung an die Umgebungsstrukturen städtebaulich einfügen sollen.

Die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken und sichert gleichzeitig ausreichende Freiflächen, die der Durchgrünung des Gebietes dienen. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht dabei der Straßengestaltung. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen. Den Bauherren wird allerdings genug Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücksflächen gelassen.

Zum Verständnis: Während Baugrenzen die räumliche Lage der Gebäude auf dem Grundstück lenken, dienen die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) der quantitativen Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Demnach können maximal 30 % der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche bebaut werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Plangebiet auf 0,6 begrenzt. Dies bedeutet, dass maximal 60 % der jeweiligen Grundstücksfläche in insgesamt zwei Geschossebenen überbaut werden dürfen.

Die festgelegten Maße zur baulichen Nutzung gewährleisten den Bauherren ihre grundsätzliche Baufreiheit und sichern gleichzeitig ausreichende Freiflächen, die der Durchgrünung des Gebietes dienen und gerade in der Ortsrandlage besonders wichtig sind.

Um einem nicht gewollten Mietwohnungsbau im Plangebiet vorzubeugen bzw. diesen nicht über Gebühr zu ermöglichen, werden Festsetzungen über die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Pro Wohngebäude als Doppelhaus sind maximal 4 Wohnungen zulässig (somit je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen).

Um eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere dem Orts- und Landschaftsbild oder anderer wichtiger Belange zu vermeiden, wird gemäß § 16 (3) Ziffer 2 BauNVO die Festsetzung einer Höchstgrenze der zulässigen Gebäude begrenzt. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan-gebiet die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgelegt.

Gemäß § 16 (2) Ziffer 4 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die zulässigen Firsthöhen und Traufhöhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

- I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung $>8^\circ$ (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):
 - a) Traufhöhe: maximal 6,50 m
 - b) Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 10,00 m
- II. Einseitiges Pultdach mit einer Neigung zwischen 8° und 30° (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst):
 - a) Traufhöhe: maximal 6,50 m
 - b) Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 8,50 m

Die Höhen werden jeweils gemessen:

- Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First), Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
- bzw. bei einseitigen Pultdachgebäuden zwischen oberer Gebäudekante bzw. unterer Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe)

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

Die maximale Traufhöhe darf bis 50 % der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (z. B. durch Zwerchgiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerchhäuser).

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt: Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradyente (Straßenmittellachse; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

Die folgende Systemskizze verdeutlicht den Sachverhalt:

09. Oktober 2024



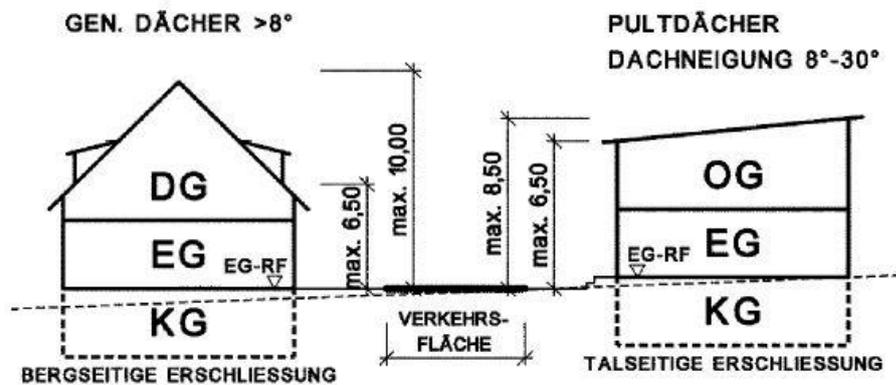
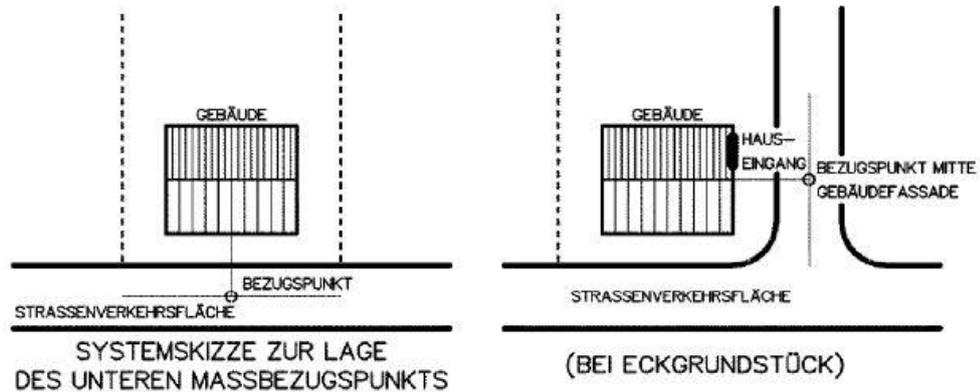


Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung

Gradientenhöhen (Straßenplanung) in m ü. NHN			
01	315,760	07	317,452
02	316,188	08	317,662
03	316,614	09	317,871
04	316,824	10	317,984
05	317,033	11	317,290
06	317,243	12	318,348

Abb.: Tabelle zur Höhenlage der Straßengradienten (Straßenmittellachse)

Im Bebauungsplan wird die Höhenlage der Erschließungsstraße mittels Zahlenwerten und einer begleitenden tabellarischen Aufstellung verdeutlicht und damit zeichnerisch festgesetzt. Die Höhenla-

ge der Straßenmittelachse wurde dabei auf Grundlage einer Straßenentwurfsplanung ermittelt und berechnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen bei der späteren tatsächlichen Realisierung der Straße auf Grundlage einer Ausführungs- und Genehmigungsplanung gegenüber der hier zugrundeliegenden Straßenvorentwurfsplanung möglich sind! **Die hier getroffene Festsetzung dient primär der rechtssicheren Bestimmung eines unteren Maßbezugspunktes mit der Festlegung einer konkreten Höhenlage.** Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen der Straßenmittelachse (Gradiente) können daher nicht als verbindliche Höhenlage der Straße angesehen werden und rechtlich gelten.

5.5 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß den Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig, um dem ländlichen Charakter des Wohngebietes und der vorhandenen Siedlungsrandlage Rechnung zu tragen. Zusätzlich wird die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wie folgt beschränkt:

- Maximale Frontlänge Einzelhaus: 25,00 m
- Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 12,50 m
- Maximale Frontlänge Doppelhaus: 25,00 m

Zur Erläuterung: Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude und haben an den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Unter einem Doppelhaus ist die Errichtung zweier konstruktiv selbstständiger Gebäude, die an einer Seite aneinander gebaut sind zu verstehen. An den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen ebenfalls einzuhalten. Üblicherweise zeichnet sich das Doppelhaus dadurch aus, dass es auf zwei verschiedenen aneinandergrenzenden Grundstücken errichtet wird.

Diese Festsetzungen kommen den Erfordernissen zur Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge und das vorhandene Ortsbild entgegen. Weiterhin wird ein eingriffsrelevanter Einfluss auf das Landschaftsbild genommen, da auf diese Weise eine aufgelockerte Bebauung entsteht, die einen halbtransparenten neuen Ortsrand bildet. Dadurch wird eine gute Einbindung in das Landschaftsbild erreicht.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche wird geregelt, in welchen Bereichen die Hauptgebäude errichtet werden können. Im Plan werden daher durch die Festlegung von Baugrenzen Baufenster ausgewiesen.

Mit der vorgesehenen Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen hat der Bauherr genügend Möglichkeit, sein Eigenheim innerhalb der zulässigen Ausweisung zu platzieren. Er wird an dieser Stelle nicht über Gebühr eingeschränkt und die Ortsgemeinde behält sich dennoch die Möglichkeit vor, die Standorte der Hauptgebäude in einem gewissen Maß zu steuern. Die Festlegung der überbaubaren

09. Oktober 2024



Grundstücksflächen korrespondiert mit dem Straßenverlauf. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen. Es wird festgelegt, dass in Richtung der angrenzenden Straßenflächen der Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze 3,00 m betragen muss. Somit wird den Vorgaben der Landesbauordnung zum Mindestgrenzabstand Rechnung getragen.

Im Plangebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Damit besteht im Bebauungsplan eine eindeutige räumliche Aussage über die Zulässigkeit der genannten Anlagen.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO (mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Erschließungsstraße sowie nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich C).

Innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereichs C) ist die Errichtung von Anlagen zur Grundstückseinfriedung zulässig (bezüglich zulässiger Anlagen siehe Textfestsetzung „Einfriedung“).

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu schaffen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften getroffen. Diese Festsetzungen bewirken zudem die Entwicklung eines städtebaulich orts- und landschaftsbildverträglichen Plangebietes. Gewisse Kompromisse müssen durch die gewünschten flexiblen Dachneigungen und andere Festsetzungen eingegangen werden, die den Nutzungsmöglichkeiten regenerativer Energien insbesondere Rücksicht tragen.

Im Plangebiet ist einzig die Errichtung von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung zwischen 8° und maximal 45° zulässig. Damit wird sehr steil geneigten Dächern entgegengewirkt und gleichzeitig werden sehr flache Dachneigungen, die den Charakter von Flachdachgebäuden bewirken, ausgeschlossen.

Grundsätzlich gilt, dass für Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO die Dachform und Dachneigung frei wählbar sind, weil diese Anlagen nicht die prägenden Gebäude im Wohngebiet sein werden. Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Mit der Regelung sollen übergroße und allzu wuchtig wirkende Dachaufbauten ausgeschlossen werden, die baugestalterisch negativ wirken würden.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig. Sofern ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk realisiert wird und ebenfalls die Errichtung eines Kellergeschosses geplant ist, ist durch eine entsprechende Oberflächengestaltung sicherzustellen, dass das Kellergeschoss nicht frei sichtbar in Erscheinung tritt. Ein Kellergeschoss darf dabei talseitig maximal 1,00 m über das künstlich geschaffene Gelände hinausragen.

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die frei sichtbare maximale Wandhöhe 7,50 m. Gemessen wird dabei zwischen dem Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden höchsten Geländes und dem obersten Punkt der Gebäudehülle. Die Textfestsetzung Nr. 10.3 bezieht sich auf die Wandhöhe, die man tatsächlich maximal sehen darf und regelt damit einen bauordnungsrechtlich-gestalterischen Aspekt. Für die max. Höhe der Pultdachgebäude gilt Textfestsetzung Nr. 2.4 (bauplanungsrechtliche Festsetzung): Traufhöhe max. 6,5 m - First- bzw. Gebäudehöhe max. 8,5 m.

09. Oktober 2024



Wenn ein Gebäude formal über dem unteren Maßbezugspunkt 8,5 m hoch ist, ist durch Geländeanschüttungen baugestalterisch sicherzustellen, dass optisch nicht mehr als 7,5 m Wandhöhe über Gelände sichtbar ist.

Um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr zu verhindern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro entstehender Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen und dauerhaft vorzuhalten sind.

Im Bebauungsplan wird außerdem geregelt, dass Grundstückseinfriedungen an den straßenseitigen Grenzen nur eine maximale Höhe von 1,00 m haben dürfen. Als Einfriedungen sind Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen wie Hecken u. ä. zu sehen. Die Höhe wird von der Oberkante der Straßenverkehrsfläche bis zum obersten Punkt der Einfriedung gemessen. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der Charakter eines offenen und locker bebauten sowie transparenten Wohngebietes erhalten bleibt. Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit (durch eine bessere Einsehbarkeit des Straßenraums) ist die Festsetzung ausschlaggebend.

Um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten, sollten Zäune so gestaltet werden, dass zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante ein Abstand von mindestens 15 cm besteht.

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. Einfriedungen müssen demnach von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu gewährleisten, werden zuletzt baugestalterische Empfehlungen gegeben (Rubrik „Hinweise“ im Bebauungsplan). Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung ebenfalls nicht verwendet werden.

Weiterhin wird auf den § 2 Abs. 2 der Garagenverordnung (GarVO) hingewiesen. Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen, ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Dies gilt nicht beim Einbau von funkgesteuerten elektrischen Garagentoren.

5.8 Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten getroffen, um die Belange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Hinblick auf eine Eingrünung des Plangebiets werden textliche Festsetzungen zur privaten Grundstücksbepflanzung vorgegeben. Die Maßnahmen dienen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Darüber hinaus werden Flächen für die Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser ausgewiesen.

Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze ist aufgrund der Topographie auf einer öffentlichen Grünfläche ein Mulden-Wall-System zur Außengebietswasserableitung anzulegen (Ordnungsbereich A). Die Fläche ist als extensiv genutzte Grünlandwiese zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist der vorhandene Ackerstandort mit Landschaftsrasen (z. B. R.S.M. 7.2.1 mit Kräutern oder gleichwertig) einzusäen oder unter Verwendung von Regioaatgut/autochthonem Saatgut zu entwickeln. Es wird daraufhin verwiesen, dass die Grünflächen ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte

09. Oktober 2024



Juli zu mähen sind und das Mahdgut zu entfernen ist. Düngung und Pflanzenschutz sind dabei nicht zulässig.

Drüber hinaus wird im Südwesten des Plangebietes eine Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt (Ordnungsbereich B). Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich B zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten. Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen. Randlich des Regenrückhaltebeckens sind Bäume aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen. Auch hier wird daraufhin verwiesen, dass die Grünflächen ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen sind und das Mahdgut zu entfernen ist. Düngung und Pflanzenschutz sind auch hier nicht zulässig.

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sieht die Plankonzeption eine randliche Eingrünung des Plangebietes vor. Damit erfolgt eine bessere Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild und trägt entsprechenden Belangen Rechnung. Im Ordnungsbereich C ist ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Innerhalb des Ordnungsbereichs C sind je Grundstück 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall mindestens 5 Sträucher zu setzen.

Neben den verbindlichen Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Aspekten enthält der Bebauungsplan noch weitere Hinweise, welche eine weitestgehend umweltfreundliche Planung ermöglichen.

Zur Sicherstellung, dass Niederschlagswasser bereits anteilig auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert wird – aber auch aus allgemeinen wasserwirtschaftlichen und ökologisch-landespflegerischen Gründen – im Bebauungsplan geregelt, dass wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zu verwenden sind. In den Bebauungsplan wurde hierzu folgende Festsetzung aufgenommen:

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

Unter dem Stichwort Dränpflaster bieten die Hersteller eine Vielzahl an geeigneten und optisch ansprechenden Lösungen.

Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) sowie DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Für Bepflanzungsmaßnahmen wird auf die Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz verwiesen.

5.9 Ver- und Entsorgung

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass alle Versorgungsleitungen (d. h. Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen) in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen sind. Hierdurch soll aus städtebaulichen Gründen eine ansprechende Gestaltung sichergestellt werden. Das Ortsbild soll entsprechend nicht durch oberirdische Leitungen mit Masten auf den zukünftigen Gebäuden oder Masten im Straßenraum geprägt werden. Rechtsgrundlage hierfür bietet § 9 (1) Ziffer 13 BauGB.

Die Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH (inexio), Saarlouis teilte in der Stellungnahme vom 04.11.2019 im Rahmen der Hauptbeteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB mit, dass sich innerhalb des Plangebietes Leitungen des Versorgungsunternehmens befinden. Der Leitungsverlauf ist den Bestandsplänen aus dem Anhang dieser Begründung zu entnehmen. Gemäß den Lageplänen verlaufen die Bestandsleitungen innerhalb derzeit bestehender Wirtschaftswege. Die Leitungen sind im Randbereich dieser Wege verlegt. Einzelheiten über die Bestandspläne und deren Verlauf sind im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung und Maßnahmenumsetzung zu berücksichtigen. Zusätzlich wird auf das Merkblatt zu weiterführenden Informationen verwiesen, welches ebenfalls im Anhang zur Einsichtnahme zur Verfügung steht.

Stromversorgung

Für die Stromversorgung sind die notwendigen Leitungen im Plangebiet herzustellen; dies gilt ebenso für Leitungen der Telekommunikation oder Breitbandversorgung.

Die Straßenverkehrsfläche weist eine ausreichende Dimensionierung auf, um sämtliche benötigte Versorgungs- und Entsorgungsleitungen unterzubringen. Detailabstimmungen über notwendigen Platzbedarf sowie den Ablauf der Erschließungsarbeiten haben im Verfahren der Ausbau- und Erschließungsplanung zu erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt erfolgt die Koordination aller beteiligten Versorgungsträger.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH fordert üblicherweise, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind. Dies kann im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung und Maßnahmenumsetzung berücksichtigt werden.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit einer ausreichenden Menge an Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Netz der Gemeinde sicherzustellen.

Gebietsentwässerung

Das Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden in den Erschließungsstraßen gesammelt und letztendlich am bestehenden Kanal in der Gemeindegasse „In den Krautstücker“ eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser soll anschließend der Gruppenkläranlage Mühlbachtal zugeführt werden, da diese als ausreichend leistungsfähig angesehen werden kann.

Für das anfallende Niederschlagswasser soll eine zentrale Rückhaltung geschaffen werden. Die Planung hierfür ist rechtzeitig vorab mit der Kreisverwaltung Rhein-Lahn-Kreis, Untere Wasserbehörde, als zuständige Behörde abzustimmen.

09. Oktober 2024



Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung weiterverwendet werden. Die Zisternen sollten so bemessen werden, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 3 - 5 m³ Volumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Nastätten und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung). Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht gegeben und kann nachbarschaftsrechtlich zu Problemen führen. Sollte eine Versickerung gewünscht sein, so ist grundstücksbezogen ein Bodengutachten mit entsprechendem Versickerungsnachweis und wasserrechtlicher Genehmigung einzureichen.

Zur Sicherstellung, dass Niederschlagswasser bereits anteilig auf dem Grundstück zurückgehalten wird aber auch aus allgemeinen wasserwirtschaftlichen und ökologisch-landespflegerischen Gründen, wird im Bebauungsplan geregelt, dass wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zu verwenden sind. In den Bebauungsplan wurde hierzu folgende Festsetzung aufgenommen:

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großflüchtige Pflasterarten etc.) zu befestigen.

Unter dem Stichwort Dränpflaster bieten die Hersteller eine Vielzahl an geeigneten und optisch ansprechenden Lösungen.

Da davon auszugehen ist, dass nicht sämtliches anfallendes Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zurückgehalten werden kann, sieht die Plankonzeption eine Fläche vor, in der die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens möglich ist. Die für die Niederschlagswasserbeseitigung festgelegte Fläche befindet sich im Südwesten des Plangebietes (Ordnungsbereich B).

In den Bebauungsplan wurde hierzu folgende Festsetzung aufgenommen:

Die Fläche des Ordnungsbereichs B wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt.

Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich B zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten.

Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen.

Randlich des Regenrückhaltebeckens sind Bäume aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen.

Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Details der Entwässerungsplanung sind letztendlich der konkreten Fachplanung vorbehalten.

Starkregen und Außengebietswasser:

Für das Plangebiet liegt bisher keine Analyse für die Starkregengefährdung vor. Aufgrund der Hangneigung ist es jedoch nicht ausgeschlossen, dass es bei extremen Regenereignissen zu einer Abflusskonzentration in Gräben oder Mulden kommt, die zu einer Gefährdung der Wohnbebauung führen kann.

Für den normalen Außengebietswasserabfluss, aber auch zur Vorbeugung bei Starkregenereignissen wird an der nördlichen Plangebietsgrenze zur offenen Feldflur hin eine Fläche von 3,5 m Breite ausgewiesen, innerhalb derer ein Mulden-Wall-System angelegt werden soll, um bei Starkregenereignissen die Grundstücke vor Außengebietswasser zu schützen. Gegenüber der Plankonzeption aus der Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurde das Entwässerungskonzept fortgeschrieben. Aufgrund dessen wird nur noch ein Mulden-Wall-System am nördlichen Plangebietsrand erforderlich. Die Ableitungstrasse nach Süden erfolgt in Plangebietsmitte. Hier wird eine 3 m Breite öffentliche Grünfläche eingepflanzt.

Die Fläche des Ordnungsbereichs A wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie dient entsprechend den Zwecken der Ableitung von Außengebietswasser in einem Mulden-Wall-System. Das anfallende Niederschlagswasser soll dabei in Mitte der nördlichen Plangebietsseite geleitet werden und anschließend nach Süden zur Planstraße. Dort wird es leitungsgebunden zur geplanten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung geführt. Mit der Baugebietsentwicklung und -umsetzung verbessert sich insgesamt die Außengebietswassersituation gegenüber der jetzigen IST-Situation.

Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht führt die Kreisverwaltung Rhein-Lahn-Kreis, Bad Ems in ihrer Stellungnahme vom 06.12.2019 im Rahmen der Hauptbeteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB an, dass das für das Plangebiet vorgesehene Mulden-Wall-System nur rechtlich zulässig ist, sofern alle gezielten Einläufe in das System oberirdisch über eine Schicht von 30 cm Mutterboden erfolgen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser im Südwesten des Plangebietes ist ebenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Die Einzelheiten der Versickerung sind schließlich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu klären und betreffen die nachfolgende Planungsebene.

Ferner wird gemäß der Stellungnahme der Kreisverwaltung Rhein-Lahn-Kreis vom 24.08.2020 seitens der Unteren Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass die wasserrechtliche Genehmigung des Vorhabens je nach Größe der abflusswirksamen Fläche, von der das Niederschlagswasser eingeleitet werden soll, bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises (Angeschlossene abflusswirksame Flächen zur Versickerung bis 500 m²) oder der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Montabaur (Versickerung von Niederschlagswasser von abflusswirksamen Flächen größer als 500 m²) zu beantragen ist.

Alle Einzelheiten sind bautechnisch im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung festzulegen. Im Bebauungsplan erfolgt entsprechend der Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende Sicherung der benötigten Flächen und eine verbindliche Festsetzung der Bodennutzungsart.



5.10 Bodenbelastungen

Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen und ist überwiegend durch eine intensive Ackernutzung geprägt. Demnach können Belastungen, zum Beispiel durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Altablagerungsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Entsprechende Hinweise oder konkrete Verdachtsmomente wurden im Beteiligungsverfahren nicht vorgetragen.

5.11 Denkmalschutz und Archäologie

Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.

In den Bebauungsplan wurde vorsorglich folgender „Hinweis zum Denkmalschutz“ aufgenommen:

„Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, zu melden (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de). Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.“

Seitens der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte wird gemäß Stellungnahme vom 30.07.2020 ergänzend auf das Folgende hingewiesen: Im angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Erdgeschichte, Direktion Landesarchäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675 - 3032) zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.“

5.12 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB ist im Bereich des Plangebietes nicht notwendig.

5.13 Immissionsschutz

Schallprognose:

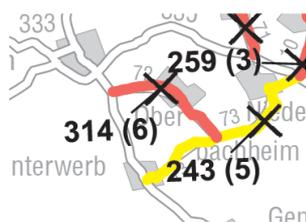
Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, die die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden. Im Umkehrschluss entstehen durch die Er-

richtung der neuen Baugrundstücke im Plangebiet keine immissionsrelevanten Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsbebauung.

Schallschutz Kreisstraße K 72 - Bewertungen bezüglich Straßenverkehrslärm:

Südlich des Plangebietes verläuft in nicht unerheblichem Abstand (über 200 m) die Kreisstraße K 72. Seitens der KARST INGENIEURE GMBH wurde eine überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 vorgenommen, um immissionsschutztechnische Aspekte präziser bewerten zu können (siehe Anhang). In der Schallprognose für „lange gerade Straßen und die Lage des Immissionsortes über Straßenniveau“ wurden folgende wesentliche Rahmenparameter berücksichtigt:



- DTV-Wert aus Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebes für Mobilität RLP 2015: DTV-Wert 314 KFZ/24 h, Schwerlastanteil 6 %

- Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur Straße von circa 230 m (Emissionsband Straßenmitte)

- gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h

- zur Bewertung wurden entsprechend des Gebietstyps sowie der Umgebungsstruktur die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts herangezogen

Als Ergebnis der Berechnung ist festzuhalten, dass eine maximale Abweichung vom Tages- und Nachtorientierungswert von -16 dB(A) festzustellen ist. Genauer gesagt wurde eine Abweichung vom Tageswert um -17 dB(A) und vom Nachtwert um -16 dB(A) ermittelt. Die Lärmprognose ist dem Anhang dieser Begründung zur Einsicht beigefügt.

Zu der vorliegend durchgeführten Lärmprognose ist hier ergänzend darauf hinzuweisen, dass das allgemeine Verkehrswachstum nur noch sehr gering bis sinkend ausfällt und daher der Prognosefaktor mit 1,0 angesetzt worden ist. In vielen Bereichen sind bereits seit Jahren Verkehrsabnahmen zu verzeichnen. Vorstehende Aussagen gehen aus langjährigen Auswertungen von Langzeitzählstellen anderenorts hervor und werden unter anderem erfahrungsgemäß in derzeit durchgeführten verkehrsplanerischen Begleituntersuchungen von der VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik in Koblenz entsprechend berücksichtigt. Aufgrund dessen wird auf eine allgemeine Verkehrsprognose auf einen bestimmten Planungshorizont hinaus verzichtet (beispielhaft ¹). Vielmehr werden die verkehrlichen Auswirkungen des Planungsvorhabens in die Verkehrsprognose integriert. In Anlehnung an den zuvor erläuterten Ausführungen entspricht der zu berücksichtigende Faktor für die Verkehrsprognose im Jahr 2035 1,0, das heißt der DTV-Wert für 2035 ändert sich grundsätzlich nicht zur Ist-Situation bzw. zum Kartierungszeitpunkt von 2015.

¹ Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Bebauungsplan „Industriegebiet westliche Erweiterung“ in der Ortsgemeinde Weinsheim, VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Koblenz, Juni 2020;

Verkehrsplanerische Stellungnahme, vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ in der Stadt Nassau, VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Koblenz, Februar 2020

09. Oktober 2024



Aufgrund keiner ermittelten Überschreitung der Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht, besteht kein Erfordernis zur Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

Schallgutachten:

Im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens wurden durch die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Bedenken geäußert, dass die in nordwestlicher Richtung liegenden, landwirtschaftlichen Betriebe durch das Heranrücken der schutzbedürftigen Bebauung aus schalltechnischer Sicht eingeschränkt werden. Hierzu wurden in einer schalltechnischen Immissionsprognose die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Plangebietes ermittelt und gemäß DIN 18005 bzw. Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) beurteilt. Das schalltechnische Gutachten vom 06.03.2020, durchgeführt vom schalltechnischen Ingenieurbüro Pies, liegt im Anhang dieser Begründung als separate Anlage zur Einsicht zur Verfügung.

Um ein charakteristisches Berechnungsmodell für die an das Plangebiet angrenzenden, landwirtschaftlichen Betriebe zu stellen, wurde am 26.02.2020 eine Ortsbesichtigung mit Betriebsbefragung und Geräuschmessungen durchgeführt. Hierbei wurden durch die Betreiber Nutzungen für die Tage mit Einwirkzeiten und Häufigkeiten, die den oberen Erwartungsbereich kennzeichnen, beschrieben. Unter Berücksichtigung dieser Angaben wurde dann eine „Worst-Case-Betriebssituation“ im Berechnungsmodell dargestellt und anschließend die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet berechnet.

Die Berechnung hat ergeben, dass zur Tageszeit die Anforderungen der DIN 18005 bzw. der TA-Lärm an ein Allgemeines Wohngebiet im gesamten Plangebiet erfüllt werden (siehe Anhänge 4 und 5 im Schallgutachten). Auch zur Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte, bis auf eine kleine Fläche im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, eingehalten (siehe Anhänge 6 und 7 im Schallgutachten). Die relevante Überschreitung der immissionsrichtwerte in der Nacht betrifft nur eine Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche des nordwestlich befindlichen Baugrundstückes und findet lediglich für das 1. Obergeschoss statt. Der entsprechende Schallschutzbereich gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplans zeichnerisch festgesetzt.

In Bezug auf die Spitzenpegel der TA-Lärm zeigte sich, dass zur Tageszeit und zur Nachtzeit im gesamten Plangebiet die zulässigen Spitzenpegel eines Allgemeinen Wohngebietes sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. Obergeschoss eingehalten werden. Laut Schallgutachten werden die Anforderungen der TA-Lärm bezüglich der Spitzenpegel im gesamten Plangebiet erfüllt.

Hinsichtlich der Überschreitungen der Nachtimmissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, werden unter Kapitel 4 des Schallgutachtens erforderliche schalltechnische Maßnahmen und Empfehlungen dargestellt.

Auf Grundlage der Gutachtenergebnisse werden in der vorliegenden Plankonzeption Textfestsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier Gewerbeschall aus landwirtschaftlichen Betrieben) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes getroffen. Die getroffenen Textfestsetzungen zum Immissionsschutz sind lediglich für das betroffene, nordwestlich gelegene Baugrundstück von Relevanz, da nur dieses innerhalb des Schallschutzbereiches liegt. Die hierzu getroffene Textfestsetzung Nummer 10 umfasst planerische und passive Festsetzungen zur Minderung immissionsschutzbezogener Einwirkungen auf das Plangebiet, wodurch eine Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gewährleistet werden kann.

In den Bebauungsplan wurde hierzu folgende Textfestsetzung aufgenommen:

09. Oktober 2024



Wenn Wohngebäude oder Gebäudeteile von Wohngebäuden im nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB festgesetzten Schallschutzbereich errichtet werden sollen, gelten folgende Anforderungen:

Im nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB festgesetzten Schallschutzbereich dürfen schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (insbesondere Schlafzimmer) keine Fenster oder nicht öffnenbare Fenster besitzen.

Alternativ gilt: Falls sich Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 an der Westfassade von Gebäuden orientieren sollen, so sind diese Räume mit schallgedämmten Belüftungsanlagen auszustatten.

Alternativ hierzu kann eine schallschutzangepasste Grundrissgestaltung vorgesehen werden: In diesem Fall sind die schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 und TA-Lärm auf der zum landwirtschaftlichen Betrieb abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Auf der schallzugewandten Gebäudefassade sind dann nur nicht schützenswerte Räume gemäß DIN 4109 und TA-Lärm zulässig. Darunter zählen Bäder, Flure, Treppenhäuser, Küchen, Hauswirtschaftsräume. Zu beachten ist hier, dass diese Räume dann nicht unmittelbar, ohne räumliche Trennung, in einen schutzbedürftigen Raum übergehen dürfen (z. B. Wohnküche).

Die Festsetzungen gelten nur für Wohngebäude oder Gebäudeteile von Wohngebäuden im nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB festgesetzten Schallschutzbereich am nordwestlichen Grundstücksrand. Bleibt ein Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb dieses Bereichs, bestehen keine schallschutztechnischen Anforderungen.

Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen und unter Berücksichtigung der planerischen und passiven Textfestsetzungen, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans bzw. gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Geruchsgutachten:

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, von denen Geruchsemissionen ausgehen, die als Immissionen auf die Plangebietsfläche einwirken könnten. Um über das Ausmaß dieser immissionsschutzbezogenen Auswirkungen genaue und insbesondere qualifizierte Aussagen treffen zu können, wurde seitens der Ortsgemeinde Oberbachheim ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben. Das Fachgutachten über die Umweltauswirkungen in Form von Geruchsstoffen liegt mit Datum vom 08.05.2020 vor und wurde vom Sachverständigenbüro Meodor UDL UG, Steinfurt verfasst.

In Anlehnung an das Schreiben der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 28.11.2019, welches im Rahmen der Hauptbeteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingereicht wurde, sowie auf Grundlage von Abstimmungsvereinbarungen durch den Auftraggeber, konnten die Tierhaltungsbetriebe in Oberbachheim mit entsprechender Geruchsimmissionsbelastung erfasst und entsprechend untersucht werden. Dabei handelt es sich um die Tierhaltungsbetriebe Simon und Sommer im Westen bzw. Nordwesten zum Plangebiet. Eine Standortübersicht u.a. mit den in die Untersuchung aufgenommenen Tierhaltungsbetrieben liefert die nachfolgende Übersichtskarte, die aus besagtem Geruchsgutachten übernommen wurde.

09. Oktober 2024



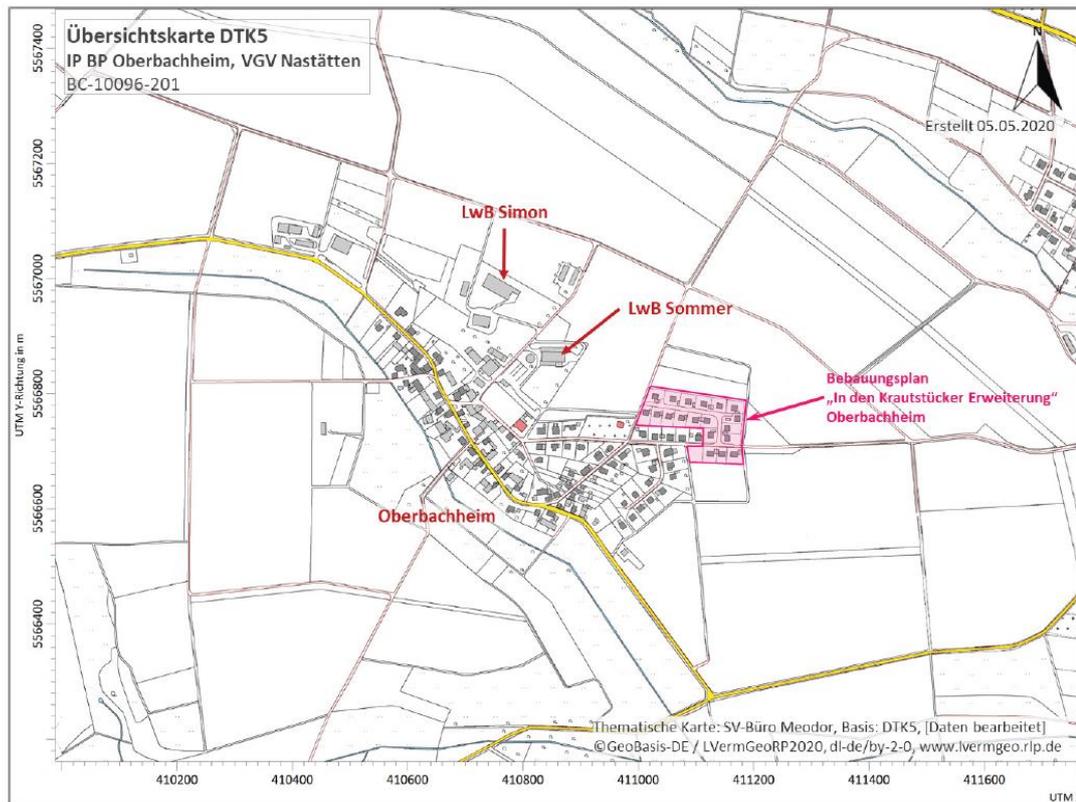


Abb.: Standortsituation: Plangebiet und berücksichtigende Tierhaltungsbetriebe in der Ortsgemeinde Oberbachheim (Quelle: Geruchsgutachten, 08.05.2020, Meodor UDL UG, Seite 8)

Die Basisdaten (Tierbestände/Emissionsquellen) der ausgewählten Tierhaltungsbetriebe erhielt das zuständige Fachbüro im Rahmen des Ortstermins am 01.02.2020 von den Anlagenbetreibern. Nach dem Ortstermin sind die als Emissionskataster verarbeiteten Daten den Tierhaltern zur Prüfung zugesandt worden. Die weitere Bearbeitung der Immissionsprognose erfolgte vor dem Hintergrund der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft 2002), der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), der Richtlinie Emissionen und Immissionen aus der Tierhaltung VDI 3894, Blatt 1 und weiterer Informationen. Einzelheiten über die weiteren Verfahrensschritte für die Ausbreitungsrechnung oder die Kartenmaterialauswahl und die zur Verfügung stehenden Daten, sind dem Geruchsgutachten zu entnehmen, welches als separate Anlage der vorliegenden Begründung zur Einsicht beigelegt ist. Einzelheiten über die Beschreibung der Anlagen und des zugrundeliegenden Materials sind ebenfalls dem Fachgutachten zu entnehmen.

Für beide landwirtschaftliche Betriebe wurden sowohl der genehmigte Betriebszustand (Ist-Zustand) als auch die geplanten Erweiterungsabsichten (geplanter Betriebszustand) berücksichtigt.

Für die Berechnung der Partialbelastung durch die Tierhaltungsbetriebe Simon und Sommer im **genehmigten Betriebszustand** werden sogenannte Isolinien verwendet. Der Isoliniendarstellung aus dem Geruchsgutachten kann entnommen werden, dass die von den genannten Betrieben zu erwartenden Belastungen an den umliegenden vorhandenen Wohngebäuden entsprechend der Berechnung zwischen circa 10 % und 15 % der Jahresstunden liegt (siehe Abbildung 16 im Geruchsgutachten, Seite 39). Das vorliegende Plangebiet wird dabei am westlichen Rand von der 10 %-Isolinie

erfasst. Betroffen sind dabei die überbaubaren Grundstücksflächen der zwei westlich konzipierten Baugrundstücke.

Während die Isoliniendarstellung nur einer Veranschaulichung der Belastungsverläufe dient, stellen Rasterflächen oder auch Beurteilungsflächen die Geruchshäufigkeiten an den Immissionsorten repräsentativ dar. Aus der Partialbelastung in Form von Rasterflächen sind auf der Planfläche Geruchsbelastungen (belästigungsrelevante Kenngröße) von bis zu circa 11 % der Jahresstunden zu erwarten (siehe Abbildung 17 im Geruchsgutachten, Seite 40).

Bei den Ergebnissen der Ausbreitungsrechnung für die Partialbelastung durch die Tierhaltungsbetriebe im **geplanten Betriebszustand** wird zum Ist-Plan-Vergleich kaum eine Änderung im Isolinenverlauf aufgezeigt (siehe Abbildung 18 im Geruchsgutachten, Seite 41). Lediglich die 10 %-Isolinie dehnt sich um einige wenige Meter nach Osten aus, sodass nach wie vor die überbaubaren Grundstücksflächen der zwei westlich gelegenen Baugrundstücke von der Isolinie eingenommen werden.

Hinsichtlich der Rasterflächendarstellung steigt die Belastung im Plangebiet geringfügig an (siehe Abbildung 19 im Geruchsgutachten, Seite 42). Statt maximal 11 % wird nun eine Geruchshäufigkeit (belästigungsrelevante Kenngröße) von 12 % der Jahresstunden ermittelt.

Fazit: Gemäß den Berechnungsergebnissen des Gutachtens liegen im äußeren westlichen Bereich geringe Überschreitungen des Richtwertes eines WA-Allgemeinen Wohngebietes vor.

Bauleitplanerische Abwägung:

- In der Bauleitplanung existiert prinzipiell kein Gutachtenzwang.
- In der Bauleitplanung existieren keine Grenzwerte, die gesetzsgleich zwingend einzuhalten wären. Es handelt sich bei der vorliegenden gutachterlichen Beurteilung um Richtwerte. Gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL 2008) ist für Wohn- und Mischgebiete der Richtwert mit 10 % der Jahresstunden angegeben.
- Die festgestellte Richtwertüberschreitung ist mit bis zu max. 11 bis 12 % der Jahresstunden über dem Richtwert von 10 % der Jahresstunden nur sehr gering und betrifft nur eine räumlich kleine Teilfläche des Bebauungsplangebietes an seinem westlichen Rand.
- Aus den Ergebnisdarstellungen der Ausbreitungsrechnung im genehmigten und geplanten Betriebszustand (Abbildungen 16 und 18 im Geruchsgutachten, Seiten 39 – 41) ist zudem ersichtlich, dass bereits bestehende Wohngebäude westlich angrenzend zum Plangebiet ebenfalls von geringen Richtwertüberschreitungen bis zu 12% der Jahresstunden betroffen sind.
- Gemäß Flächennutzungsplandarstellung der Verbandsgemeinde Nastätten in der Fassung der 13. Änderung handelt es sich bei den betroffenen Bestandsgebäuden um eine Wohnbaufläche. Gleichzeitig ist diese Fläche bereits bebaut und liegt im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet „In den Krautstücker – 1. Änderung“, der hier ein WA-Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Es ist entsprechend ebenfalls der Richtwert von 10 % der Jahresstunden Beurteilungsgrundlage. Streng genommen, müssten die landwirtschaftlichen Betriebe, die Richtwerte bereits am nächstgelegenen Wohngebäude im Plangebiet „In den Krautstücker – 1. Änderung“ einhalten. Dies ist der maßgebliche Immissionsort.

- Das vorliegende Plangebiet rückt nicht näher an diese Betriebe heran als die bereits bestehenden, von der 10 %-Isolinie betroffenen Wohngebäude im Plangebiet „In den Krautstücker – 1. Änderung“. Würde der Richtwert von 10 % der Jahresstunden bereits am nächstgelegenen, bestehenden Wohnhaus („In den Krautstücker Nr. 1“) eingehalten, lägen keine Richtwertüberschreitungen im neuen Plangebiet „In den Krautstücker – Erweiterung“ vor.
- Der Verzicht auf 2 Bauplätze am westlichen Plangebietsrand wäre städtebaulich nicht nachvollziehbar und würde zu einer städtebaulich wenig nachvollziehbaren Konzeption führen. Zudem könnte die Wirtschaftlichkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme gefährdet werden durch ein verringertes Nettobauland und weil keine beidseitige Straßenrandbebauung vorgesehen ist.
- Das Geruchsgutachten selbst führt auf Seite 28, 2. Absatz aus: „Bei Wohngebieten im Übergang zum Außenbereich wird für Tierhaltungsgerüche ein Belastungswert von 0,15/15 % d. J.-Std. heranzuziehen sein (Mittelungswert zwischen 0,10/10 % für Wohn-/Mischgebiete und 0,20/20 % d. J.-Std. für z.B. vorgelagerte Streusiedlungen).“ Da es sich vorliegend um ein Plangebiet mit Wohnnutzung im Übergangsbereich zum Außenbereich handelt, könnte eine Belastung bis max. 0,15/15 % d. J.-Std. als vertretbar angesehen werden.
- Es handelt sich bei der Ortslage von Oberbachheim um eine ländlich gelegene und u.a. durch die Landwirtschaft geprägte Gemeinde. Es handelt sich um eine ortsübliche Vorbelastung. Daher wird die geringe Richtwertüberschreitung als zumutbar eingestuft.

Fazit / Abwägungsentscheidung:

Angesichts der vorstehenden Erläuterungen zu den Ergebnissen aus dem Geruchsgutachten und der vorgenommenen Abwägung wird keine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und somit kein Erfordernis über den Verzicht von Baugrundstücken im Plangebiet erkannt. Der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption wird der planerische Vorrang eingeräumt.

Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen geht mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans und der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes keine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einher.

Dennoch führte die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz in ihrer Stellungnahme vom 21.08.2020 aus der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB weiterhin immissionsschutzbezogene Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan an. Hauptsächlich seien in der Planung laut SGD Nord vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden sollten (Trennungsgebot § 50 BImSchG). Die Fachbehörde teilte in der Stellungnahme mit, dass durch die beiliegende Geruchsimmisionsprognose der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht gegeben sei und damit auch gegen das Trennungsgebot verstoßen werde.

In der Abwägung wurde zunächst auf die maßgebliche IST-Situation verwiesen, in der nur für zwei Baugrundstücke in der Rasterflächendarstellung eine sehr geringe Überschreitung von nur einem Prozentpunkt gezeigt wird (Abbildung 17 im Geruchsgutachten, Seite 40). Mit einem Wert von bis 2 Prozentpunkten im PLAN-Fall über dem Richtwert liegt nur eine geringe Überschreitung vor. Auch diese Überschreitung ist noch als zumutbar zu bewerten. Hierdurch können noch keine tatsächlichen gesundheitsgefährdenden Auswirkungen angenommen werden.

09. Oktober 2024



Selbst im Szenario der Betriebserweiterung(en) würde die zeitliche Dauer der Geruchsbelastung nur um einen Prozentpunkt steigen. Dieser Unterschied wird in der Praxis durch den Baugebietsbewohner oder sonstigen Bewohner von Oberbachheim nicht objektiv unterscheidbar sein.

Die Frage der tatsächlichen Durchführung einer Betriebserweiterung ist ein Thema der Zukunft. Diese ist zudem genehmigungspflichtig.

Ergänzend wurde in der Abwägung auf die Ausführungen der Kapitel 5.2.6 und 5.2.7 des Immissionsschutzgutachtens verwiesen, in denen zum Ausdruck gebracht wird, dass die Richtwerte nach GIRL nicht sklavisch verbindlich zu betrachten sind, sondern in einen örtlichen Kontext zu stellen sind. Sie unterliegen auch aus Sicht des Gutachters damit einem Abwägungsspielraum.

Die Ortsgemeinde Oberbachheim ist mittlerweile seit 875 Jahren durch die Landwirtschaft geprägt. Im ländlichen Bereich gehört die Landwirtschaft zu einem Dorf dazu. Es handelt sich um eine ortsübliche Situation, die im planungsrechtlichen Kontext eine Vorbelastung darstellt.

Das in der Stellungnahme thematisierte Trennungsgebot des § 50 BImSchG ist eine Leitlinie bzw. ein planerisches Leitziel und kann auf die vorliegende Situation nicht 1 zu 1 übertragen werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Danach unterliegen die unterschiedlichen Belange nach § 1 (6) BauGB, die durchaus gegensätzlich zueinanderstehen können (und es oft tun) der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB. Genau deshalb hat der Gesetzgeber das Instrument der Abwägung geschaffen, um einen Interessenausgleich zu schaffen. Damit kann die Gemeinde für konkurrierende Belange in der Planung eine Abwägungsentscheidung treffen. Abwägung bedeutet dabei in den meisten Fällen eine Kompromissentscheidung. Aufgrund der Geringfügigkeit der zum einen räumlich betroffenen Flächen des Gesamtplangebietes (nur ca. 8 %) und der zudem nur geringen Richtwertüberschreitung von 1 bis 2 % der Jahresstunden, kann von einem unzulässigen Verstoß gegen das Trennungsgebot § 50 BImSchG nicht gesprochen werden. § 50 BImSchG spricht davon, dass sinngemäß eine ungünstige Nutzungszuordnung zwischen störenden und schützenswerten Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden soll - sie ist nicht grundsätzlich unzulässig.

Das Plangebiet grenzt keineswegs direkt an die in Rede stehenden landwirtschaftlichen Hofstellen an. Vielmehr besteht ein nicht unerheblicher Abstand von mindestens 160 m. Damit erfolgt eine räumliche Trennung; die geringe Richtwertüberschreitung wurde, wie in den Ausführungen aufgezeigt, in die Abwägung eingestellt.

Aus städtebaulicher Sicht wird die vorliegende Abgrenzung des Plangebietes als sinnvoll erachtet. Sie rundet das Gesamtgebiet „In den Krautstücker“ ab. Dabei wird durchaus ein vergleichsweise großer räumlicher Abstand zu den beiden in Rede stehenden landwirtschaftlichen Betrieben eingehalten. Es erfolgt damit eine hinreichende räumliche Trennung.

Ergänzend behält die Gemeinde sich vor, einen Passus in den notariellen Grundstückskaufvertrag mit den zukünftigen Eigentümern aufzunehmen, dass beim Grundstückskauf klar ist, dass Richtwertüberschreitungen auf einzelnen Grundstücken vorliegen und diese akzeptiert werden und zudem kein Regress von der Gemeinde gefordert werden kann.

Zuletzt wird auf die Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems vom 24.08.2020 verwiesen, dass unter Berücksichtigung der Lärm- und Geruchsimmissionen von Seiten der Abteilung Gesundheitswesen keine Bedenken bestehen.

Um den Bedenken aus der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz vom 21.08.2019 in den Planunterlagen ausreichend Rechnung

09. Oktober 2024



zu tragen sowie zur Verdeutlichung der zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Vorbelastungen im Plangebiet, wird auf nachfolgende Hinweise verwiesen. Diese werden ebenfalls unter der Rubrik „Hinweise“ der Planurkunde zur Information aufgeführt (kursiver Text):

„Landwirtschaftliche Vorbelastung: Das Plangebiet liegt im Randbereich landwirtschaftlich geprägter Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich in einer Entfernung von mindestens ca. 160 m zum westlichen Rand des Plangebietes zwei landwirtschaftliche Betriebe befinden, von denen Emissionen (Geruch und Schall) ausgehen, die zeitweise im Plangebiet wahrnehmbar sein können. Es handelt sich grundsätzlich um eine Vorbelastung, die in einer historisch-landwirtschaftlich geprägten Gemeinde ortsüblich ist.

Es wurden Gutachten zur Untersuchung der Aspekte „Schall und Geruch“ eingeholt. Ergebnisse aus dem Schallgutachten sind u.a. in die Festsetzung Nr. 10 des Bebauungsplans eingeflossen. Zur Thematik Geruch wurden für die Grundstücksbereiche am westlichen Plangebietsrand geringe Richtwertüberschreitungen in einem Fachgutachten prognostiziert (betreffend in etwa die beiden geplanten nordwestlichsten Grundstücke). Diese liegen max. 1 bis 2 Prozentpunkte über dem Richtwert eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) von 10 % der Jahresstunden nach der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie). Diese geringe Überschreitung eines Richtwertes unterliegt der bauleitplanerischen Abwägung der Gemeinde, die diese nach § 1 (7) BauGB vorgenommen hat.

Es wird hierzu auf die Ausführungen in der Begründung im Kapitel 7.11 „Immissionsschutz“ verwiesen.

Aufgrund der gegebenen Bestands- und Vorbelastungssituation wird darauf hingewiesen, dass Regressansprüche an die Gemeinde oder landwirtschaftliche Betriebe nicht zulässig sind.“

6 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

6.1 Gesetzliche Vorgaben

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Ziffer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung gem. § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen

09. Oktober 2024



zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1(6) Ziffer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die vorgelegte Bauleitplanung berührt und daher nachfolgend behandelt. Insbesondere wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

6.2 Bestandssituation

Die Bestandssituation, die die Ausgangssituation vor Umsetzung der Planung darstellt, (Stand: August 2019, zum Zeitpunkt der Durchführung des BP-Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB) wird in dem nachstehenden Biotop- und Nutzungstypenplan dargestellt. Im Rahmen der landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme wurden hierzu die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen während der Begehung am 08.08.2019 detailliert erfasst und im Biotop- und Nutzungstypenplan kartographisch dargelegt. Zur Erfassung wurde die Biotoptypenkurzübersicht „Biotopkataster Rheinland-Pfalz - Kartieranleitung – Kurzübersicht der Biotoptypen“ des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten im Stand vom 25.10.2013 sowie die „LökPlan GbR: Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, Stand: 03.05.2012“ herangezogen.

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich im östlich von Oberbachheim und schließt im Süden an die Bestandsbebauung an. Die Bebauung der Ortslage von Oberbachheim ist umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Ebenso ist das innere Ortsbild geprägt von ehemaligen landwirtschaftlichen Höfen mit entsprechenden Haupt- und Nebengebäuden. Private Grünflächen, welche zu den Höfen zuzuordnen sind, werden meist kleingärtnerisch genutzt.

Die direkt angrenzende Bebauung zeichnet sich durch überwiegend freistehende Einzelhäuser mit geneigten Dächern aus. Die rückwärtigen Grundstücksteile mit Wohnbebauung verfügen über Hausgärten. Die angrenzende Straße „In den Krautstücker“ dient zur verkehrlichen Erschließung des Gebiets. Im Norden, Westen und Osten umgeben Ackerflächen das Plangebiet. Östlich und westlich wird das Plangebiet durch Wirtschaftswege eingegrenzt.

Der südliche Teil des Plangebiets wird ebenfalls durch Wirtschaftswege begrenzt und schließt an seiner südlichen Grenze an eine Ackerfläche an.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich ausschließlich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche (siehe Abb. unten). Wertgebende Strukturen wie beispielsweise Gehölze sind innerhalb des Plangebiets nicht zu finden.



Abb.: Ackerbauliche Nutzung der Plangebietsfläche und östliche Plangebietsgrenze
(eigene Aufnahme)



Abb.: Blick in das Plangebiet (eigene Aufnahme)

09. Oktober 2024



Abb.: Luftbild 2024 mit nachträglich rot eingezeichnetem Geltungsbereich
(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, unmaßstäblich/verändert)

Die obigen Abbildungen sollen den zuvor beschriebenen Sachverhalt hinsichtlich der Bestandssituation veranschaulichen und untermauern.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebiets (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). In etwa 2,6 km Entfernung, westlich von Oberbachheim, befindet sich das Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“. Etwa 3,3 km weiter östlich befindet sich zudem das FFH-Gebiet „Lahnhänge“. Beide Gebiete werden von der Planung nicht tangiert oder negativ beeinflusst.

Zudem befindet sich in etwa 800 m Entfernung der Naturpark Nassau nördlich des in Rede stehenden Plangebiets. Auch hier sind nicht mit negativen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ferner weist das Plangebiet keine im Sinne des § 30 BNatSchG oder gemäß § 15 LNatSchG naturrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. Kartierte Biotope liegen im Plangebiet nicht vor.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den zugrundeliegenden Biotop- und Nutzungstypenplan (BNT) mit der Bestandssituation vor der Realisierung des 1. Bauabschnitts der Planung.

09. Oktober 2024

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Erkenntnisse aus der Vorortbegehung zeigt, dass innerhalb des Plangebietes keine hochwertigen Biotopvorkommen (siehe auch Kapitel „Lage und Bestandssituation“). Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotopvorkommen sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Pauschalschutz nach § 15 (1) LNatSchG RLP besteht somit nicht. Wertgebende Gehölze fehlen im Plangebiet.

Das Plangebiet ist bereits durch Verkehr und Bewegungsunruhe vorbelastet – aufgrund der bestehenden Siedlungsbebauung. Es ist davon auszugehen, dass die Plangebietsfläche am Ortsrand insbesondere für störungstolerante Tierarten, wie Sperling, Meise, Kolkrabe, Elster, Hausrotschwanz und andere Kulturfolger eine Bedeutung als Lebensraum besitzt. Für diese Tierarten wird sich die Lebensraumeignung auch nicht nach Umsetzung der Planung herabsetzen. Durch die Anlage von Hausgärten wird die Strukturvielfalt des Plangebietes erhöht und zusätzliche (Teil-)Lebensraumstrukturen für diese Arten geschaffen.

Gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage: 14.06.2024) lässt sich bezüglich Reptilien und Amphibien kein Hinweis zum Vorkommen im Umkreis des Plangebiets entnehmen. Da lediglich ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche vorgenommen wird sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen jener Klassen nicht zu erwarten.

Hinweise zum Vorkommen der Wildkatze im Plangebiet und dessen Umkreis (1000 m) gibt es gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage 14.06.2024) nicht. Aufgrund der fehlenden Gehölzbestände im Plangebiet und da lediglich ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Fläche vorgenommen wird, sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen dieser Arten ebenfalls nicht zu erwarten.

Das Portal Artenanalyse beinhaltet jedoch 3 Nachweise der Haselmaus innerhalb der Ortschaft von Oberbachheim. Der typische Lebensraum der Haselmaus sind naturnahe Wälder und artenreiche Feldgehölze mit dichtem Aufwuchs und hohem Versteckreichtum. Da vorliegend strukturarme Ackerflächen überplant werden, ist nicht von einer negativen Beeinträchtigung einzelner Individuen auszugehen.

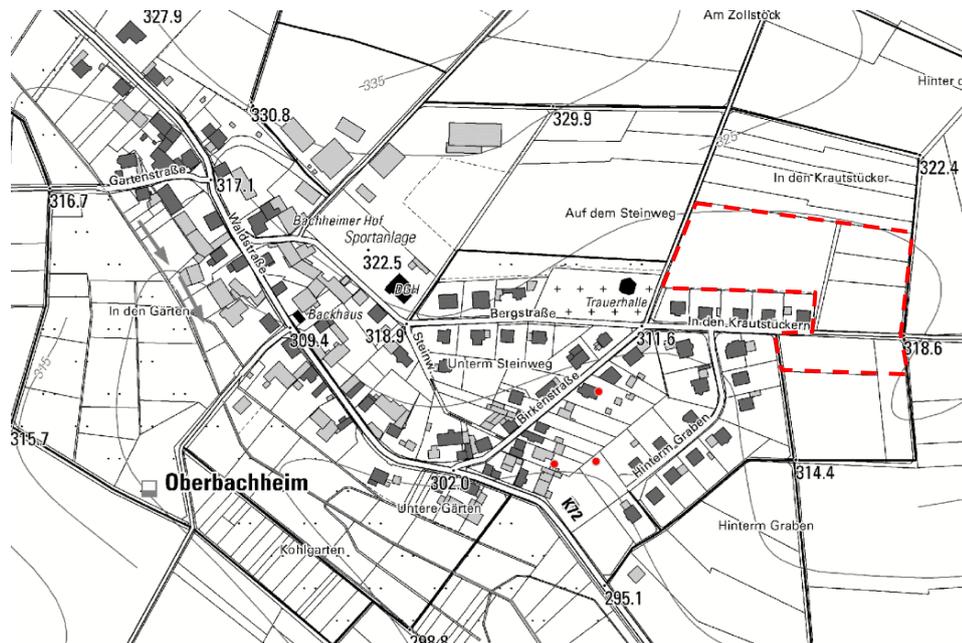


Abb.: Verortung der Haselmaus-Nachweise mit gekennzeichnetem Plangebiet
(Quelle: © Pollichia Rheinland-Pfalz, Arten Analyse, unmaßstäblich/verändert)

Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen haben aufgrund ihrer Strukturarmut keine offensichtliche besondere Bedeutung für geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Offenlandarten sind potentiell betroffen. Arten wie der Rotmilan oder Fledermäuse können die Fläche zur Nahrungssuche nutzen. Im Umfeld bleiben aber weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum und Jagdhabitat für diese Arten bestehen.

Zur Vermeidung und Minimierung von artenschutzrechtlichen Konflikten und der allgemeinen Förderung des Naturhaushalts sind die folgenden Empfehlungen bereits in der Planurkunde unter der Rubrik „Hinweise“ eingearbeitet worden:

Artenschutzrechtliche Hinweise: Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Bei Begrünung der Grundstücksfreiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insekennachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche an Gebäuden und in den Gärten angebracht werden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und die spätere Umsetzung

09. Oktober 2024

die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

6.4 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung

Aus fachlicher Sicht der Landespflege sollten zur Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft und zur Minimierung der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung folgende Ziele für die einzelnen Landschaftspotenziale verfolgt werden. Es handelt sich hierbei um bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung, also Zielvorstellungen aus rein fachlicher Sicht:

Bodenpotential

- Keine weitere Bodenversiegelung zum Erhalt der natürlichen bzw. naturnahen bodenökologischen Verhältnisse
- Entsiegelung von Bestandsflächen (soweit möglich)
- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünflächen

Wasserpotential

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet
- Keine weitere Bodenversiegelung
- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen

Klimapotential

- Erhalt vorhandener Gehölzbestände
- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen

Arten- und Biotoppotential

- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen
- Aufhängen von Nistkästen
- Verwendung heimischer Arten bei der Freiflächengestaltung
- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen

Landschaftsbild und Erholung

- Zur Verbesserung der Erholungseignung ist in erster Linie die Strukturvielfalt der Landschaft weiter zu erhöhen. Es sind Sitzgelegenheiten zu schaffen und die Wege für die Nah- und Feierabenderholung instand zu halten.

Erhöhung der Strukturvielfalt

- Dem Ziel der Erhöhung der Strukturvielfalt dienen dieselben Maßnahmen, die unter dem Arten- und Biotoppotenzial bereits genannt worden sind.

6.5 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Ausweisung des Plangebietes bzw. der Überplanung intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen werden die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale der Fläche mehr oder weniger stark beeinträchtigt. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen beschrieben. Weiterhin werden landespflegerische Ziele für das Plangebiet formuliert - unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung.

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschrieben, um eine möglichst umweltverträgliche Planung zu gewährleisten.

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotenziale (Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild/Erholung) gegenüber äußeren Eingriffen und der potenziellen Belastungsintensität durch die geplante Bebauung. Bei geringer Empfindlichkeit eines Potenzials gegenüber Eingriffen und einer geringen Belastung ergibt sich auch eine geringe Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben.

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Wohn- und Nebengebäuden in Abhängigkeit der festgesetzten GRZ und Erschließungsflächen.

Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen und Herstellung des Planums.

Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Aufgrund der Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen (intensive Ackernutzung) sind die Böden im Plangebiet jedoch bereits stark vorbelastet und durch Pflügen ist die Horizontabfolge des Bodens in den oberen Schichten bereits beeinträchtigt.

Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Verbesserung des Bodens durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.

Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke und DIN-Vorschriften (DIN 18915) sowie unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationsstechnische Zwecke.

Ausgewiesene Flächen für die Bepflanzung und randliche Eingrünung des Plangebietes (Ordnungsbereiche A und C).

Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

Eingriff in den Boden ist als **mittel** zu bewerten.

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch die Ausweisung des Plangebietes ergeben sich Verluste von Kaltluftproduktionsflächen.

Minimierung der Flächenversiegelung.

Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ.

Verbesserung des Lokalklimas durch ausgewiesene Flächen für die Bepflanzung bzw. randliche Eingrünung des Plangebietes (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperatureausgleich).

Eingriff ist als gering zu bewerten.

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung, Veränderung der Wasserzufuhr.

Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser; Erhöhung des Verbrauchs von Trinkwasser.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch ausgewiesene Flächen zur Begrünung bzw. Bepflanzung (Ordnungsbereiche A und C).

Minimierung der Versiegelung, Empfehlung zur Sammlung des Oberflächenwassers in Mulden oder Zisternen und Nutzung als Brauchwasser.

Anlage eines Regenrückhaltebeckens zur Beseitigung des Niederschlagswassers in Ordnungsbereich B.

Eingriff ist als mittel zu bewerten.

Arten- und Biotoppotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung von intensiv genutzten arten- und strukturarmen Ackerflächen mit geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz. Offenlandarten sind potentiell betroffen. Im Umfeld bleiben aber weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum und Jagdhabitat bestehen.

Durch die Angrenzung an die bestehende Siedlungsbauung besteht eine Vorbelastung (Verkehr, Bewegungsunruhe), weshalb es sich mit sehr großer Wahrscheinlichkeit um störungsresistente Arten handelt.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß.

Schaffung neuer Lebensräume durch Festsetzung von Gehölzpflanzungen, somit auch Schaffung neuer Vernetzungsstrukturen zu den Gehölzen der Umgebung.

Abschirmung des Plangebiets durch die Festsetzung der randlichen Eingrünungsflächen in den Ordnungsbereichen A und C. Hierdurch Reduzierung der optischen Bewegungsunruhe aus dem Plangebiet.

Eingriff ist als gering zu bewerten.



Landschaftsbild/ Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung der Ortslage. Das Landschaftsbild ist entsprechend durch die bestehende Siedlungsbebauung vorbelastet. Ansonsten ist das Landschaftsbild insbesondere durch die intensiv genutzten Ackerflächen geprägt.

Das Landschaftsbild wird entsprechend lediglich im direkten Umfeld durch die neu entstehende Bebauung beeinträchtigt.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes besitzen aufgrund der intensiven Ackernutzung keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Bestehende Wegeflächen, die einer Erholungseignung beitragen, bleiben erhalten. Angrenzende Wegeflächen können auch zukünftig von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung. Entsprechend erfolgt keine Verschlechterung des Schutzzuges Erholung insgesamt.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren; Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, insbesondere zur maximal zugelassenen Höhenentwicklung.

Die Begrünungs- und Bepflanzungsflächen am östlichen, südlichen und nördlichen Plangebietsrand tragen ebenfalls zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei.

Eingriff in das Landschaftsbild ist mittel, in die Erholungsfunktion gering.

6.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung der bauleitplanerischen Abwägung des § 1 (7) BauGB unterliegt. Die Möglichkeiten und Erfordernisse zur Planung und Festlegung von Kompensationsflächen richten sich hierbei ausschließlich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Das Verhältnis zwischen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 13 bis 17 BNatSchG) und dem Baurecht wird in § 18 BNatSchG geregelt:

„(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind entsprechend des § 18 (1) BNatSchG nur die Vorschriften des BauGB und nicht die des BNatSchG maßgeblich.

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen. Die Beurteilung erfolgt in Anlehnung an das standardisierte Bewertungsverfahren gemäß § 2 Abs. 5 der Landeskompensationsverordnung und den Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (Hrsg. Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021).

Integrierte Biotopbewertung

Unter Berücksichtigung der angewandten Methodik des Biotopwertverfahrens wird der Ausgangszustand des jeweils berührten Biotoptypen vor Umsetzung der Planung (anhand des Biotop- und Nutzungstypenplans) sowie nach Umsetzung der Planung (anhand des vorliegenden Bebauungsplans) für die Eingriffs- und Ausgleichsflächen mittels Biotopwert (BW) bewertet. Im Falle eines rechnerisch entstehenden Defizits an Biotopwertpunkten (BWP) sind weitere, externe Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Plangebietsgröße [m²]: 15.315
nicht eingriffsrelevant:

Biotopwert vor dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
HA0	Acker	6	14.977	89.862
VB1	Wirtschaftsweg, asphaltiert	-	338	-
Summe vor dem Eingriff:			15.315	89.862

Biotopwert nach dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
VA3	Gemeindestraße	-	1.719	-
VB1	Wirtschaftsweg, befestigt	-	69	-
Baugrundstücksbezogen				
HN1/HT4	Versiegelung durch Hauptgebäude (GRZ 0,3, d.h. 11.022 m² x 0,3)	-	3.307	-
HT2	Hofplatz (15 % teilversiegelte Flächen ohne bauliche Hauptanlagen; GRZ 0,3 gemäß Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO (d.h. 11.022 m² x 0,15))	4	1.653	6.612
HJ1	Garten bzw. nicht überbaubare Fläche (d.h. verbleibende 55 % der Wohnbaufläche; 11.022 m² x 0,55)	9	6.062	54.558
OB A - Öffentliche Grünfläche (Fläche zur Außengebietswasserableitung)				
FS0/EA1	Extensiv genutztes Grünland mit Mulden-Wall-System	15	659	9.885
OB B – Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung				
FS0/EA1	Extensiv genutztes Grünland mit Regenrückhaltebecken	15	659	9.885
OB C				
BD3	Gehölzstreifen	11	1.187	13.057
Summe nach dem Eingriff:			15.315	93.997

Externer Kompensationsbedarf		
Biotopwert vor Umsetzung der Planung		89.862
Biotopwert nach Umsetzung der Planung		93.997
Kompensationsdefizit:		- 4.135

09. Oktober 2024



Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 15.315 m².

Der Eingriff durch die spätere Realisierung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Erschließungsanlagen wird entsprechend der Wertigkeit der betroffenen Biotoptypen bewertet. Die Bestandsfläche ist bereits durch intensive landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt (Ackerfläche). Es handelt sich aus naturschutzfachlicher Sicht somit nicht um eine hochwertige Fläche. Da die Segetalvegetation stark verarmt bzw. fehlend ist, wird die vorhandene Ackerfläche mit 6 Biotopwertpunkten (BWP) bewertet. Hinzu kommt der bestehende Wirtschaftsweg (VB1), welcher befestigt ist und somit 0 BWP zugeordnet bekommt.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der Eingriffsflächen ein Biotopwert von 89.862 Punkten vor dem Eingriff.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung

Durch die vorliegende Planung wird Baurecht für rund 19 Bauplätze im Allgemeinen Wohngebiet geschaffen. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Somit werden 3.307 m² als vollversiegelte Fläche für Hauptgebäude und Hofflächen mit einem Biotopwert von 0 angerechnet (0,3 (GRZ) x 11.022 m² (Nettobauland) = 3.307 m² x 0 Biotopwertpunkte = Biotopwert 0).

Planungsrechtlich ist das rechtlich maximale Maß zu bilanzieren. Durch die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO beläuft sich die absolute Maximalversiegelung mit Gebäuden, Hofflächen, Zu- und Abgängen auf 45 %. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO besagt, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, um bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Aufgrund der vorliegenden max. zulässigen Grundfläche von 0,3 werden daher 15 % der des Nettobaulands als Hofplatz mit geringerem Versiegelungsgrad mit 4 Biotopwertpunkten (Mittelwert von Natursteinpflaster unverfugt und geschotterter Belag) angerechnet. Dies entspricht 1.653 m² (d.h. 0,15 x 11.022 m²).

Die übrige, nicht überbaubare Fläche wird als Biotoptyp Garten (HJ1) angerechnet. Da strukturarme Gärten/Kleingartenanlagen mit 7 BWP und strukturreiche Gärten mit 11 BWP bewertet werden, wird aufgrund der freien Gestaltung auf den einzelnen Grundstücken der Mittelwert von 9 Biotopwertpunkten gewählt.

Als **interne Kompensationsmaßnahmen** werden die randliche Eingrünung in den Ordnungsbereichen A und C sowie die Entwicklung einer artenreichen extensiv genutzten Wiese im Bereich der Niederschlagswasserbeseitigung (OB B) festgesetzt und entsprechend bilanziert.

Im Ordnungsbereich A soll entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein Mulden-Wall-System zur Außengebietswasserableitung angelegt werden. Die Fläche ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist der vorhandene Ackerstandort mit Landschaftsrasen einzusäen oder unter Verwendung von Regiosaatgut zu entwickeln. Hier wären die Biotoptypen FS0/EA1 auszuwählen, weshalb für die extensiv genutzte Wiesenfläche des OB A 15 Biotopwertpunkten angerechnet werden (659 m² x 15 BWP = 9.885 BWP).

Bezüglich des Lebensraums für Insekten heißt es im Gesetzentwurf der Bundesregierung im „Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes“ vom 31.03.2021 (kurssiver Text):

09. Oktober 2024



„Insekten sind integraler Bestandteil der biologischen Vielfalt und spielen in Ökosystemen eine wichtige Rolle. Doch sowohl die Gesamtmasse der Insekten als auch die Artenvielfalt bei Insekten ist in Deutschland in den letzten Jahrzehnten stark zurückgegangen.“

Mit dem am 4. September 2019 durch das Bundeskabinett verabschiedeten Aktionsprogramm Insektenschutz hat die Bundesregierung es sich zur Aufgabe gesetzt, das Insektensterben umfassend zu bekämpfen. Ziel dieses Programms ist eine Trendumkehr beim Rückgang der Insekten und ihrer Artenvielfalt.“

Die Anlage einer extensiv genutzten Wiese lockt durch die erhöhte Artenanzahl eine Vielzahl von Insekten an, u.a. durch Nektar und Pollen. Durch die zunehmende Zahl von Insekten werden wiederum Vögel und Säugetiere angelockt.

Daran angliedernd soll zur Gebietseingrünung auf der gekennzeichneten Fläche des Ordnungsbereichs C ein Gehölzstreifen mit heimischen Sträuchern und Bäumen angepflanzt werden. Dafür sind je Grundstück 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall mindestens 5 Sträucher anzupflanzen. Dieser Gehölzstreifen (BD3) ist mit einer Breite 4 m zu realisieren und wird mit 11 BWP bewertet ($1.187 \text{ m}^2 \times 11 \text{ BWP} = 13.057 \text{ BWP}$).

Die Fläche des Ordnungsbereichs B wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt. Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der Fläche zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten. Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Randlich des Regenrückhaltebeckens sind Bäume aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen. Aufgrund der Ausbildung als Extensivgrünland wird auch hier der Biototyp FS0/EA1 gewählt und mit 15 BWP bewertet.

Die Erschließungsstraße im Geltungsbereich umfasst ca. 1.719 m^2 und wird aufgrund ihres Versiegelungsgrades mit 0 Biotopwertpunkten angerechnet. Gleiches gilt für den befestigten Wirtschaftsweg mit verbleibenden 69 m^2 .

Durch die Planung ergibt sich insgesamt ein Biotopwert von 93.997 Punkten nach Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens.

Ergebnis der Bewertung des Eingriffs

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor dem Eingriff (89.862 Biotopwertpunkte) und nach Umsetzung der Planung (93.997 Biotopwertpunkte) wird ersichtlich, dass sich ein Kompensationsüberschuss von 4.135 Biotopwertpunkten ergibt, unter Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz.

Somit sind keine externe Kompensationsmaßnahmen nötig, um den Eingriff auszugleichen.

Externer Kompensationsbedarf		
Biotopwert vor Umsetzung der Planung		89.862
Biotopwert nach Umsetzung der Planung		93.997
Kompensationsdefizit:	-	4.135



II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen des in Rede stehenden Bebauungsplans ermittelt, bzw. prognostiziert und bewertet.

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2 (4) BauGB fest, dass Erläuterungen möglicher Auswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf die Umwelt darzulegen sind und eine Prognose zur Erheblichkeit der Umweltwirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

Die Plan-Umweltprüfung ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht zu erfassen, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB ein. Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die 'zuständige' Behörde.

1.1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Ortsgemeinde Oberbachheim sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „In den Krautstücker - Erweiterung“ am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde vor. Es ist beabsichtigt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zu realisieren. Das in Rede stehende Plangebiet liegt derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, weshalb es zur Bauplanungsrechtsschaffung der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans bedarf.

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortsgemeinde Oberbachheim und grenzt unmittelbar an die Bestandsbebauung an. Ziel der vorliegenden Planung ist die Baurechtschaffung für rund 19 Bauplätze. Die Baugrundstücke sind zur Realisierung von freistehenden Einzelhäusern vorgesehen. Der vorliegende Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/8, 65/9, 65/10, 65/11, 66/1, 66/2, 66/3, 67/1, 67/2, 67/3 und 67/4 in der Flur 22, Gemarkung Oberbachheim. Es wird vorliegend eine Fläche von rund 1,5 ha überplant.

Die Plangebietsfläche selbst stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen dar. Wertgebende Strukturen wie beispielsweise Gehölze fehlen. Im südlichen Bereich verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg durch das Plangebiet, der als Erschließungsstraße dienen soll, da er an die Gemeindestraße „In den Krautstücker“ grenzt. Die nördlich und südlich des Wirtschaftswegs gelegenen Flächen werden jeweils im Osten und Westen durch Wirtschaftswegen begrenzt. Südlich und Nördlich schließen Ackerflächen direkt an das Plangebiet an. Im Umfeld befinden sich weitere intensiv genutzte Ackerflächen sowie ein kleinerer Baumbestand östlich anschließend an das Plangebiet, welcher aber nicht durch die Planung berührt wird.

Seitens der Ortsgemeinde können keine Wohnbaugrundstücke angeboten werden, um dem Nachfragebedarf der ortsansässigen Bevölkerung, deren Nachkommen und Familien Rechnung zu tragen. Innerorts lassen sich private Baulücken vermerken (Stand 2024). Es gilt hierbei zu berücksichtigen, dass unbebaute Grundstücke in der Ortslage oftmals von den Privateigentümer*innen für die nachfolgenden Generationen vorgehalten werden – dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht (so auch im vorliegenden Fall). Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privatei-

09. Oktober 2024

gentum besteht für die Ortsgemeinde - durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie - nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Baulücken nicht gewährleistet werden kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „In den Krautstücker - Erweiterung“ soll demnach dem aktuellen Bedarf an Baugrundstücken gerecht werden. Der Ortsgemeinde liegen Anfragen für Baugrundstücke vor, die nicht bedient werden können (Stand: September 2024). Zudem dient die Planung dazu familiäre Bindungen und soziale Infrastrukturen des Ortes zu erhalten, über die insbesondere die Versorgung der älteren Generation über Generationen-, Nachbarschafts- und Freundschaftshilfen sowie Vereine und weitere ehrenamtliche Strukturen sichergestellt werden können. Weiterhin gilt es zu beachten, dass in der heutigen Zeit oftmals in jungen Familien beide Elternteile arbeiten gehen (müssen). Eine familiäre bzw. nachbarschaftliche Generationenhilfe zwischen Alt und Jung rückt damit immer mehr in den Vordergrund, weshalb eine wohnräumliche Nähe bevorzugt wird. Dieses Bestreben wird seitens der Plangeberin befürwortet.

In Bezug auf § 1a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Entwicklung eines Wohngebietes von der Gemeinde als erforderlich erachtet, um dem Baugrundstücksbedarf – insbesondere für junger Familien - Rechnung zu tragen.

1.2 Kurzdarstellung der Planinhalte

Der Bebauungsplan „In den Krautstücker - Erweiterung“ dient der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die Gesamtgröße des vorgesehenen Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 1,5 ha. Dabei sollen auf der Fläche circa 19 Bauplätze verwirklicht werden.

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebauliche Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten (siehe Textfestsetzungen des Bebauungsplans sowie Erläuterungen im städtebaulichen Teil)
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 sowie einer max. Anzahl von 2 Vollgeschossen
- Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe
- Maximal zulässige Anzahl an Wohnungen je Einzelhaus: 2
- Festsetzung, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen sind
- Festsetzung einer randlichen Eingrünung im OB C
- Festsetzung einer Mulden-Wall-Kombination (OB A)
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Beseitigung des Niederschlagswassers (OB B)

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| • Geltungsbereichsgröße: | ca. 15.315 m ² |
| • Allgemeines Wohngebiet (WA): | ca. 11.022 m ² |
| • Grünflächen | ca. 2.505 m ² |

09. Oktober 2024



- | | |
|---------------------|--------------------------|
| ○ Ordnungsbereich A | ca. 659 m ² |
| ○ Ordnungsbereich B | ca. 659 m ² |
| ○ Ordnungsbereich C | ca. 1.187 m ² |
| • Verkehrsflächen | ca. 1.719 m ² |
| • Wirtschaftsweg | ca. 69 m ² |

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Oberbachheim ist Teil der Verbandsgemeinde Nastätten und liegt im Rhein-Lahn-Kreis. Die Ortsgemeinde ist demnach Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald.

Nachfolgend wird daher näher auf den Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald eingegangen. Ferner werden der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) sowie die umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben näher thematisiert. Somit wird aufgezeigt, dass die in Rede stehende verbindliche Bauleitplanung übergeordneten Planungen nicht entgegensteht.

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Der Regionale Raumordnungsplan beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Der regionale Raumordnungsplan vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibungen 2013, 2015 und 2017) und enthält Ziele und Grundsätze, die gemäß § 1 (4) BauGB in der Bauleitplanung sowie in den Fachplanungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Der vorliegende Regionale Raumordnungsplan löst den Regionalen Raumordnungsplan aus dem Jahr 2006 ab, wobei er sich weitgehend an diesem Vorgängerplan orientiert.

Gemäß Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt Oberbachheim im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Die Ortsgemeinde Oberbachheim wird keinem zentralen Ort zugeordnet; das nächsterreichbare (kooperierende) Mittelzentrum ist die Stadt Nastätten.

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren. Dazu gehören neben einer realistischen Beurteilung ihrer sozioökonomischen Entwicklungschancen auch räumlich-funktionale Lagebeziehungen, sofern sie die Tragfähigkeit der Gemeinde beeinflussen.

In den ländlichen Räumen sollen die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden.

Im Allgemeinen steht den Ortsgemeinden grundsätzlich das Recht auf Eigenentwicklung zu; das gilt sowohl für die Entwicklung der Wohnnutzung als auch für die Ausweisung von Sonderbauflächen für eine gewerbliche Nutzung. Die vorliegende Planung soll letztendlich dem Baugrundstücksbedarf Rechnung tragen, indem neue Baugrundstücke für ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und entsprechend zur Verfügung gestellt werden.

09. Oktober 2024

Das Plangebiet liegt östlich des Siedlungsgebiets der Ortsgemeinde Oberbachheim. Der südliche Teil der Ortsgemeinde liegt innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes regionaler Biotopverbund“. Die restliche Ortsgemeinde wird von keinen weiteren Freiraumstrukturen überdeckt.

Aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan ist weiterhin ersichtlich, dass die Plangebietsfläche der Ortsgemeinde Oberbachheim keiner Nutzungsstruktur unterliegt und in Weiß dargestellt wird. Lediglich die bestehende Siedlungsbebauung wird in Rot als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Hierbei ist anzumerken, dass den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich der nicht parzellenscharfen Darstellungen überlassen werden.

Nördlich des Plangebietes verläuft eine überregionale und regionale Straßenverbindung im funktionalen Straßennetz und im Nordwesten eine überregionale und regionale Verbindung an das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs. Trotz der ländlichen Lage der Ortsgemeinde besteht eine gute infrastrukturelle Anbindung an das Straßennetz.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung widerspricht und die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets auf der Fläche des Plangebiets realisiert werden kann.

Somit entspricht die vorgesehene Planung, im Rahmen der Eigenentwicklung und der Sicherung des erreichten Entwicklungsstandes, den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.



Abb.: Auszug aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerrwald

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten ist nur der südliche Teil der vorliegenden Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Teil des Plangebietes entspricht gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerfläche). Somit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB nur bedingt.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgte ursprünglich gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“). Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies gilt auch für das Heilungsverfahren gemäß § 215a BauGB.

Da sich die vorliegende Planung in einem direkten Siedlungszusammenhang befindet, wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans.

Bei einer Abweichung des Bebauungsplans vom wirksamen Flächennutzungsplan hat der Bundesgesetzgeber durch die Rechtsgrundlage des § 215a i. V. m. § 13 a BauGB somit die Möglichkeit gegeben, dass eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ausreicht, um eine vollständige Deckungsgleichheit der beiden Planungsebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herzustellen. Daher bedarf es im Verfahren nach § 215a BauGB keiner formalen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

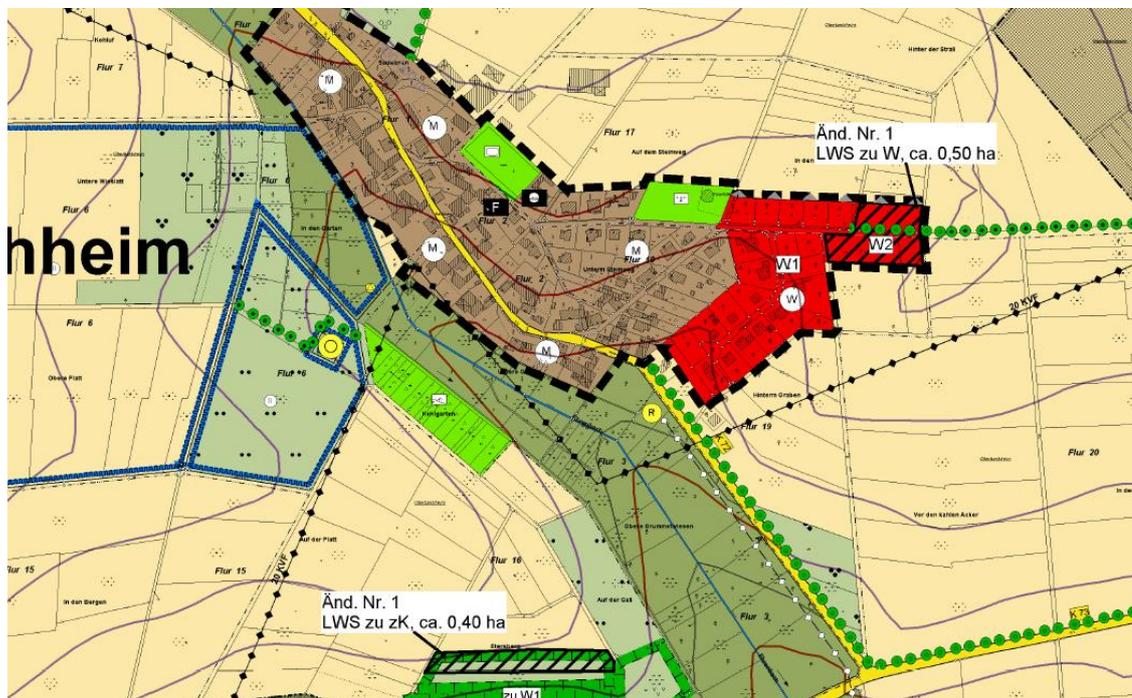


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten in der Fassung der 13. Änderung (unmaßstäbliche Darstellung)

09. Oktober 2024

2.3 Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben

Gemäß Abfrage im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) RLP unterliegt die Plangebietsfläche keinerlei umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben. Ferner sind keine Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Nachfolgend werden in tabellarischer Auflistung noch einmal alle abgefragten Schutzgebiete aufgelistet:

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotop gemäß § 30 BNatSchG:	nicht betroffen
Kartierte Biotop gemäß § 15 LNatSchG:	nicht betroffen
Biotopkomplexe:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasser-/Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Gewässer 3. Ordnung:	nicht betroffen

In etwa 2,6 km Entfernung, westlich von Oberbachheim, befindet sich das Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“. Etwa 3,3 km weiter östlich befindet sich zudem das FFH-Gebiet „Lahnhänge“. Beide Gebiete werden von der Planung nicht tangiert oder negativ beeinflusst.

Zudem befindet sich in etwa 800 m Entfernung der Naturpark Nassau nördlich des in Rede stehenden Plangebiets. Auch hier sind nicht mit negativen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Es stehen dem in Rede stehenden Bebauungsplan keine umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben entgegen. Mit den genannten Maßnahmen des Artenschutzgutachtens die im vorliegenden Plan berücksichtigt werden, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und –pläne von Bedeutung:

Fachgesetze/ -Pläne	Inhalt	Berücksichtigung in vorliegender Planung durch
Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in der derzeit geltenden Fassung.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer randlichen

09. Oktober 2024



		<p>Eingrünung und Gehölzpflanzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Ausschluss von Schottergärten
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, in Kraft getreten am 01. März 2010), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert, in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung und Gehölzpflanzungen - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Ausschluss von Schottergärten
<p>Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl, S. 287), in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung und Gehölzpflanzungen - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Ausschluss von Schottergärten
<p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert, in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung und Gehölzpflanzungen - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Ausschluss von Schottergärten
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zu-</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung

09. Oktober 2024



<p>letzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert, in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung und Gehölzpflanzungen - Festsetzung zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens sowie einer Mulden-Wall-Kombination zur Außengebietswasserableitung - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplatzflächen - Ausschluss von Schottergärten
<p>Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens sowie einer Mulden-Wall-Kombination zur Außengebietswasserableitung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung und Gehölzpflanzungen - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplatzflächen - Ausschluss von Schottergärten
<p>Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zum Denkmalschutz

Weitere Fachgesetze:

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert, in der derzeit geltenden Fassung** (Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in der derzeit geltenden Fassung.**
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792), in der derzeit geltenden Fassung** (Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

09. Oktober 2024



Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes sowie weitere umweltrelevante, übergeordnete Planungen betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. -objekte berücksichtigt.

4 BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

4.1 Naturräumliche Gliederung

Die Ortsgemeinde Oberbachheim liegt in der Großlandschaft 30 Taunus in Rheinland-Pfalz im Landschaftsraum 304.8 Nastätter Mulde.

Die Nastätter Mulde wird durch das breite und flache Tal am Mittellauf des Mühlbachs geprägt, der das Gebiet von Südost nach Nordwest durchfließt. Seine zahlreichen Zuflüsse haben die Mulde ihrerseits durch bis zu 50 m tiefe Senken weiter gegliedert, wodurch das Relief deutlich gewellt erscheint. Die Muldensohle liegt bei 200-250 m ü. NN, die Randhöhen steigen bis auf 350-400 m ü. NN an.

Die Landschaft weist einen Waldanteil von etwa 25 % auf. Der Nadelholzanteil beläuft sich auf 45 %. Die Waldflächen liegen als kleinere bis größere, inselartige Bestände vor und geben hier der Landschaft einen parkartigen Charakter.

In größeren zusammenhängenden Teilbereichen im Kern und im Westen des Landschaftsraums tritt die Wirkung des Waldes jedoch stark zurück. Hier entsteht eher der Eindruck einer offenen Agrarlandschaft. In diesen Gebieten kommen Heckenzüge und Einzelbäume in der Flur als prägende Landschaftselemente besonders zur Geltung.

Das Offenland ist überwiegend intensiv genutzt. Die fruchtbaren Lössböden eignen sich besonders für Ackerbau, so dass Grünland meist nur bachbegleitend vorliegt. Elemente einer reichen Kulturlandschaft wie Magerwiesen oder Feucht- und Nasswiesen sind in der Umgebung von Nastätten noch in größeren Beständen vorhanden. Magerrasen und Trockenvegetation sind nur kleinflächig bei Ehr zu finden. Die allgemein hohe Nutzungsintensität in der Landschaft hat auch eine Veränderung der Fließgewässer durch Begradigung mit sich gebracht.

Die Nastätter Mulde ist vergleichsweise dicht besiedelt. Insbesondere Nastätten, aber auch Miehlen weisen eine deutliche Tendenz zum Wachstum und zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe auf (Landschaften in Rheinland-Pfalz, o.J.).

4.2 Lage und Relief

Das Plangebiet befindet sich in westlichem Anschluss an die Siedlungsbebauung von Oberbachheim. Die Höhe des Plangebietes beläuft sich zwischen ca. 322 m NHN und 315 m NHN. Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost ab.

4.3 Geologie und Böden

Nach den detaillierteren Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Karten zu Bodeneigenschaften und Funktionen auf Grundlage der Bodenschätzung) weist die Plangebietsfläche überwiegend die Bodenart Braunerde und Regosole aus devonischem Tonschiefer auf.

09. Oktober 2024



Die Flächen liegen in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm. Es handelt sich gemäß den Kartierungen der Bodengroßlandschaften um einen Standort mit hohem bis mittlerem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Das Ertragspotential wird als mittel bis hoch eingestuft.

Die Eingriffe erfolgen nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Boden. Aufgrund der intensiven Nutzung sind die Böden bereits verdichtet und das Bodengefüge und die biologische Bodenaktivität sowie der Bodenwasserhaushalt gestört.

Aufgrund der intensiven Landwirtschaft ist von Belastungen durch Düngemiteleinsatz auszugehen.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens im Plangebiet wird insgesamt als **mittel** bewertet.

4.4 Wasserhaushalt

Oberflächenwasser: Oberflächengewässer werden nicht überplant.

Grundwasser: Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges. Bei den Grundwasserleitern des Plangebietes handelt es sich entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau um silikatische Kluffundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit. Gemäß GDA Wasser beträgt die mittlere Grundwasserneubildungshöhe 50-75 mm/a (GDA Wasser, letzter Zugriff 20.06.2024).

Wasserschutzgebiete: Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Daher besitzt die Plangebietsfläche insgesamt eine **geringe Bedeutung** für die Grundwasserneubildung und das Oberflächenwasser sowie für den Trinkwasserschutz.

4.5 Klima

Die folgenden Kennwerte charakterisieren das Klima der Stadt bzw. des Plangebiets und seiner Umgebung:

mittlere Jahrestemperatur:	9,5 - 10° C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	14 - 15° C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (< 0°C)	20 - 30 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (> 25 °C)	20 - 30 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	650 - 800 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	675 - 750 mm
Hauptwindrichtung bezogen auf das Jahr:	Südwest, West

(Quelle: Klimaatlas von Rheinland-Pfalz, Wetterregionaldaten des LUWG, Deutscher Wetterdienst)

Lokalklimatisch stellt das Plangebiet durch die Ausprägung als Offenland ein Kaltluftproduktionsgebiet dar. Das Gefälle ist von Nordwest nach Südost/Ost teilweise hin zu der Gemeinde ausgeprägt. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen bleiben als Offenlandflächen erhalten, weshalb die Kaltluftzufuhr weiterhin gewährleistet ist.

09. Oktober 2024



4.6 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Die Bestandsaufnahme für den Biotop- und Nutzungstypenplan (BNT) wurde u.a. am 08.08.2019 durchgeführt. Die Witterung während der Bestandsaufnahme stellte sich sonnig dar.

Zur Erfassung wurde die Biotoptypenkurzübersicht „Biotopkataster Rheinland-Pfalz - Kartieranleitung – Kurzübersicht der Biotoptypen“ des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten im Stand vom 25.10.2013 sowie die „LöKPlan GbR: Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, Stand: 03.05.2012“ herangezogen.

Biotop- und Nutzungstypen (BNT)

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Oberbachheim und schließt im Süden an die Bestandsbebauung an. Die Bebauung der Ortslage von Oberbachheim ist umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Ebenso ist das innere Ortsbild geprägt von ehemaligen landwirtschaftlichen Höfen mit entsprechenden Haupt- und Nebengebäuden. Private Grünflächen, welche zu den Höfen zuzuordnen sind, werden meist kleingärtnerisch genutzt.

Die direkt angrenzende Bebauung zeichnet sich durch überwiegend freistehende Einzelhäuser mit geneigten Dächern aus. Die rückwärtigen Grundstücksteile mit Wohnbebauung verfügen über Hausgärten. Die angrenzende Straße „In den Krautstücker“ dient zur verkehrlichen Erschließung des Gebiets. Im Norden, Westen und Osten umgeben Ackerflächen das Plangebiet. Östlich und westlich wird das Plangebiet durch Wirtschaftswege eingegrenzt.

Der südliche Teil des Plangebiets wird ebenfalls durch Wirtschaftswege begrenzt und schließt an seiner südlichen Grenze an eine Ackerfläche an.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich ausschließlich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche (siehe Abb. unten). Wertgebende Strukturen wie beispielsweise Gehölze sind innerhalb des Plangebiets nicht zu finden.



Abb.: Blick in das Plangebiet aus nordöstlicher Richtung (eigene Aufnahme 2019)

Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebiets (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete).

In etwa 2,6 km Entfernung, westlich von Oberbachheim, befindet sich das Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“. Etwa 3,3 km weiter östlich befindet sich zudem das FFH-Gebiet „Lahnhängen“. Beide Gebiete werden von der Planung nicht tangiert oder negativ beeinflusst.

Zudem befindet sich in etwa 800 m Entfernung der Naturpark Nassau nördlich des in Rede stehenden Plangebiets. Auch hier sind nicht mit negativen Beeinträchtigungen zu rechnen.

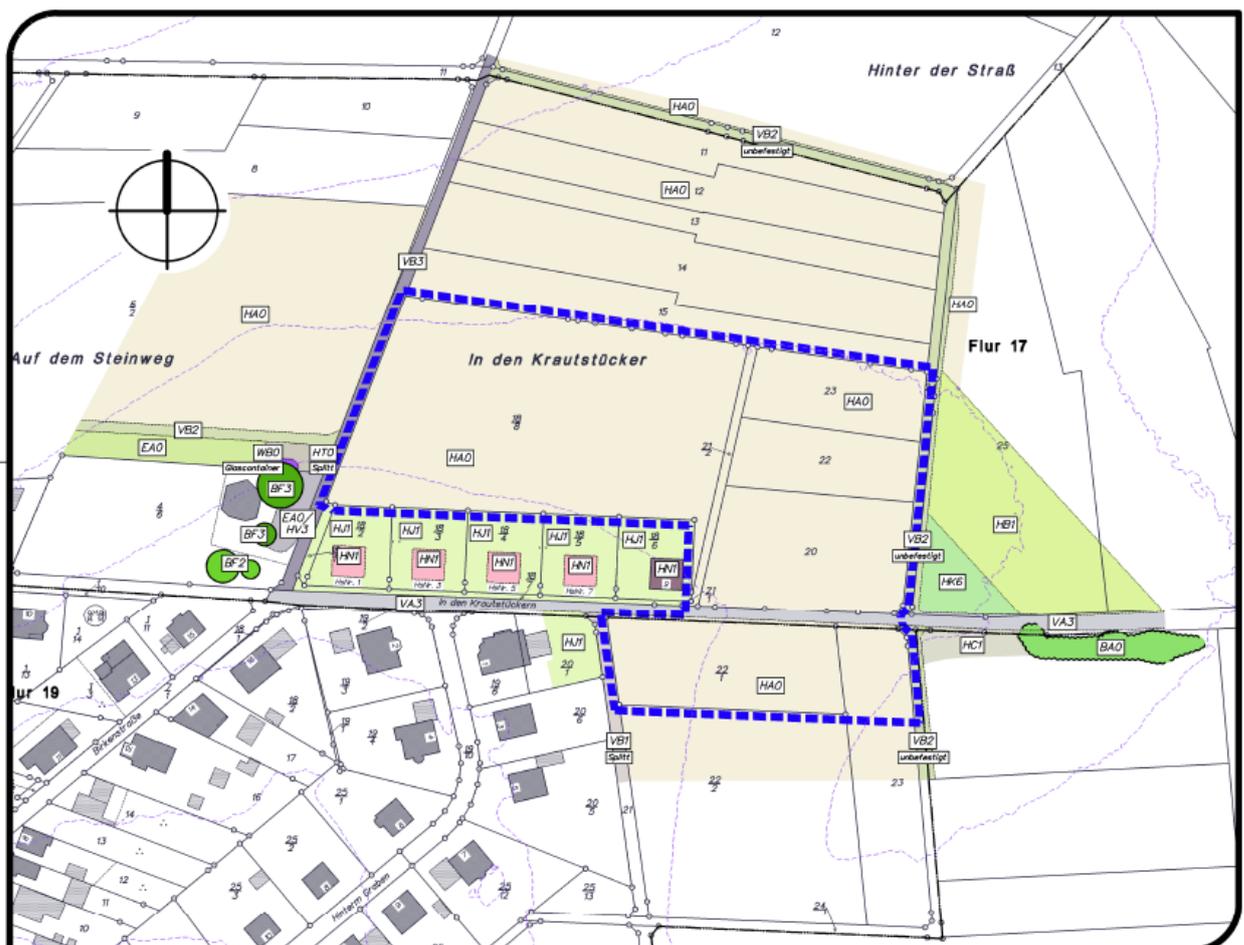


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan zum Bebauungsplan 2019
(unmaßstäbliche Darstellung, Legende siehe Anhang)

Tierwelt

Gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage: 14.06.2024) lässt sich bezüglich Reptilien und Amphibien kein Hinweis zum Vorkommen im Umkreis des Plangebiets entnehmen. Da lediglich ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche vorgenommen wird (bzw. im Zuge der Realisierung des 1. BA wurden) sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen jener Klassen nicht zu erwarten.

09. Oktober 2024

Hinweise zum Vorkommen der Wildkatze im Plangebiet und dessen Umkreis (1000 m) gibt es gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage 14.06.2024) nicht. Aufgrund der fehlenden Gehölzbestände im Plangebiet und da lediglich ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Fläche vorgenommen wird, sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen dieser Arten ebenfalls nicht zu erwarten.

Das Portal Artenanalyse beinhaltet jedoch 3 Nachweise der Haselmaus innerhalb der Ortschaft von Oberbachheim. Der typische Lebensraum der Haselmaus sind naturnahe Wälder und artenreiche Feldgehölze mit dichtem Aufwuchs und hohem Versteckreichtum. Da vorliegend strukturarme Ackerflächen überplant werden, ist nicht von einer negativen Beeinträchtigung einzelner Individuen auszugehen.

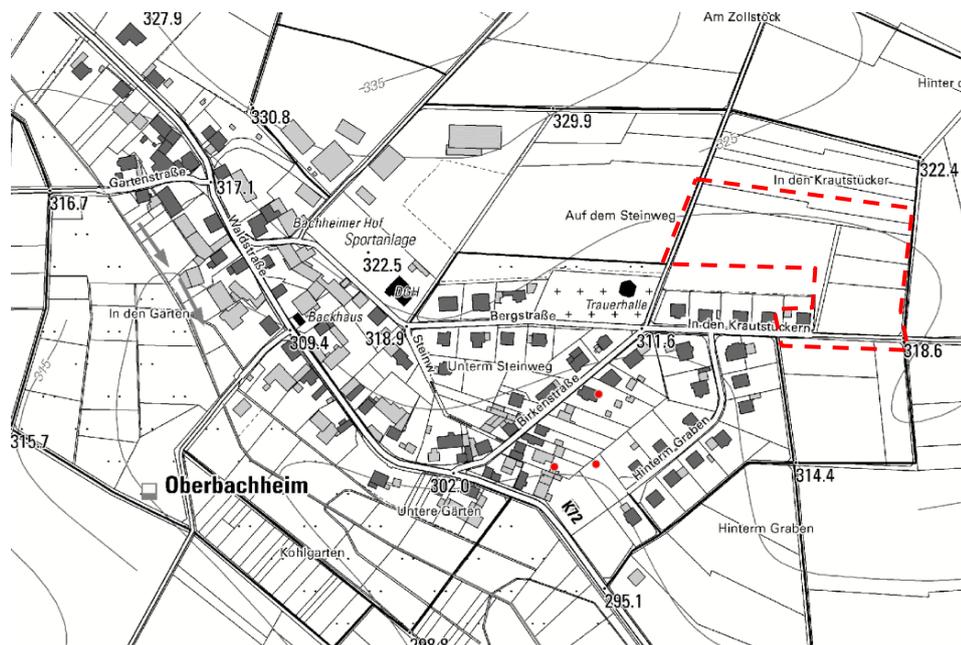


Abb.: Verortung der Haselmaus-Nachweise mit gekennzeichnetem Plangebiet
(Quelle: © Pollichia Rheinland-Pfalz, Arten Analyse, unmaßstäblich/verändert)

Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen haben aufgrund ihrer Strukturarmut keine offensichtliche besondere Bedeutung für geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Offenlandarten sind potentiell betroffen. Arten wie der Rotmilan oder Fledermäuse können die Fläche zur Nahrungssuche nutzen. Im Umfeld bleiben aber weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum und Jagdhabitat für diese Arten bestehen. Aufgrund der Nähe zur Siedlung hat die Fläche auch keine Bedeutung als Lebensraum für die Feldlerche, da diese mehreren Studien zufolge einen größeren Abstand zu diesen Strukturen einhalten.

Das Plangebiet ist bereits durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und Bewegungsunruhe der angrenzenden Siedlungsbebauung vorbelastet. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Plangebietsfläche am Ortsrand insbesondere für störungstolerante Tierarten, wie Sperling, Meise, Kolkrabe, Elster, Hausrotschwanz und andere Kulturfolger eine Bedeutung als Lebensraum besitzt. Für diese Tierarten wird sich die Lebensraumeignung auch nach Umsetzung der Planung nicht her-

absetzen. Durch die Anlage von Hausgärten wird die Strukturvielfalt des Plangebietes mitunter sogar erhöht und zusätzliche (Teil-)Lebensraumstrukturen für diese Arten geschaffen.

4.7 Landschaftsbild und Erholung

Die Plangebietsfläche befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Oberbachheim im Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Das Landschaftsbild im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs ist geprägt durch intensiv genutzte, arten- und strukturarme Ackerflächen sowie durch die Ortsrandbebauung von Oberbachheim im Westen. Im Landschaftsraum wird die Fläche - bei Blick in Richtung Westen und Süden- durch die vorhandene Siedlungsbebauung verdeckt. Das Landschaftsbild in dieser Richtung ist somit bereits „vorbelastet“ bzw. städtebaulich geprägt. In Blickrichtung Nord und Ost befinden sich ackerbaulich geprägte Flächen.

Das Plangebiet selbst besitzt nur eine indirekte, geringe Erholungsfunktion, da es sich im Bestand um landwirtschaftliche Nutzflächen handelt, die einer Freizeitnutzung nicht zur Verfügung stehen. Bestehende Wirtschaftswege im Umfeld des Plangebiets könnten von Bürger*innen zum Spazieren und Joggen genutzt werden. Diese Möglichkeit bleibt bei Durchführung der vorliegenden Planung bestehen, da die Wegebeziehungen erhalten bleiben. Zudem dienen die zukünftigen Hausgärten ihren Besitzer*innen zur Erholung.

5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)

Bei Nichtumsetzung des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass sich keine Veränderungen ergeben. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird auch weiterhin erfolgen. Der Umweltzustand wird sich nicht erheblich verschlechtern.

6 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENZIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche als Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut ohne Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

6.1 Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebe-	Neue Flächeninanspruchnahme von ca.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

09. Oktober 2024



dingt	15.315 m ² Fläche (Bauland und Verkehrsflächen addiert).				
baubedingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingd	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung					
<p>Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten ist bereits der südöstliche Teil der vorliegenden Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Teil des Plangebietes entspricht gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans noch landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerfläche). Es handelt sich um eine relativ kleine Wohnbauflächenerweiterung auf artenarmen und ökologisch wenig wertigen Landwirtschaftsflächen.</p> <p>Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.</p>					

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Fauna und Flora wird über die Erfassung von Biotoptypen und durch Auswertung von Informationen zu einzelnen Artenvorkommen bewertet. Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotoptypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung/gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme beurteilt.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingd	Verlust von Offenlandflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe in Folge der Herstellung von Straßen und Kanälen sowie der Errichtung der Gebäude.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingd	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe und erhöhten Ziel- und Quellverkehr sowie Wohnnutzung.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

09. Oktober 2024



Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hinweis, zur Verwendung von Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin bis maximal 4.000 Kelvin, unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minimierungsmaßnahmen	Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hinweis zur Aufhängung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung zur Entwicklung von extensivem Grünland auf Mulden-Wall-Kombination (OB A).	Nist- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse. Neue Lebensräume für Flora und Fauna.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzungen zu randlichen Eingrünungen (OB C).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von extensivem Grünland und Pflanzung von Gehölzen im Bereich des Regenrückhaltebeckens (OB B).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Der Geltungsbereich überplant intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Gehölzbestände						

09. Oktober 2024



sind nicht vorhanden. Die Flächen im Geltungsbereich haben daher nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Offenlandarten sind potenziell betroffen, wobei bereits eine Vorbelastung durch benachbarte Wohnnutzungen besteht.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, der inneren Begrünung sowie der Ausgleichsmaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass durch die in Rede stehende Planung Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

6.3 Schutzgut Boden

Die Beurteilung der Bedeutung von Böden erfolgt über die Betrachtung der biotischen Lebensraumfunktion, der natürlichen Ertragsfunktion, der Speicher- und Regulationsfunktion sowie der Funktion des Bodens als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche im Bereich der konkreten Versiegelung bzw. Bebauung.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch parkende und fahrende Fahrzeuge.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen

Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff durch eine versiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich und auch in der vorliegenden Planung nicht der Fall.

Durch die Errichtung von Gebäuden, Zuwegungen, Stellplätzen und Verkehrsflächen kommt es zur Versiegelung bisherig unversiegelter Flächen und damit zum Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen.

Die Eingriffe in den Boden sind somit grundsätzlich qualitativ und quantitativ als erheblich zu bewerten.

09. Oktober 2024



Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Minimierung der Versiegelung bzw. Festsetzung einer niedrigen GRZ.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung zur Entwicklung von extensivem Grünland auf Mulden-Wall-Kombination (OB A).	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzungen zu randlichen Eingrünungen (OB C).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von extensivem Grünland und Pflanzung von Gehölzen im Bereich des Regenrückhaltebeckens (OB B).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
<p>Grundsätzlich sind zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten. Die Eingriffe erfolgen jedoch nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Boden. Aufgrund der intensiven Nutzung sind die Böden bereits verdichtet und das Bodengefüge und die biologische Bodenaktivität sowie der Bodenwasserhaushalt gestört. Zudem ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von Belastungen durch Düngemitelesatz auszugehen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen - kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.</p>						

09. Oktober 2024



6.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Regel getrennt nach Grund- und Oberflächenwasser bewertet. Von Bedeutung sind die Wasserdargebotsfunktion, die Retentionsfunktion sowie die Funktion als Wertelement von Natur und Landschaft (Wasserqualität, Naturnähe etc.).

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der bisherigen Ackerfläche durch Versiegelung.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung aufgrund des veränderten Abflussregimes.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Zusätzlicher Trinkwasserverbrauch (u.a. zur Gartenbewässerung).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Die Plangebietsfläche hat keine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung und den Grundwasserhaushalt. Gewässer III. Ordnung werden von der Planung nicht tangiert. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung ist von Belastungen durch Düngemittelsatz auszugehen.						
Insgesamt weist die Fläche keine besondere Schutzwürdigkeit bzgl. des Schutzgutes Wasser auf.						
Maßnahmen	positive Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

09. Oktober 2024



Minimie- rung- und Aus- gleichs- maßnah- men	Empfehlung der Rück- haltung des unbelaste- ten Oberflächenwas- sers in Zisternen und Dachbegrünungen.	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermei- dung bzw. Min- derung von Ab- flussspitzen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung, zur Ver- wendung offenporigen, versickerungsfähigen Belägen.	Verringerung der versiegelten Flä- che, dadurch noch Versicke- rung möglich.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aus- gleichs- maßnah- men	Festsetzungen zur randlichen Eingrünung sowie Entwicklung von extensivem Krautsaum mit integrierter Mulden- Wall-Kombination (in den Ordnungsberei- chen A und C).	Verbesserung der Infiltration und Minderung von Abflussspit- zen.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von exten- sivem Grünland mit Gehölzpflanzung in OB B.		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für den Wasserhaushalt und unter Berücksichtigung möglicher Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff als „mittel“, jedoch nicht als erheblich bewertet.						

6.5 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Die Beurteilung des Schutzgutes Luft und klimatische Faktoren erfolgt über die Betrachtung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion beschreibt die Kaltluftentstehung und den -transport sowie die Frischluftentstehung und den -transport.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
anlagebe- dingt	Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

09. Oktober 2024



baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen und –fahrzeugen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
betriebsbedingt	Schadstoffemissionen durch Heizungen der Wohnhäuser und Fahrzeuge.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung zur Entwicklung von extensivem Krautsaum sowie randliche Eingrünung (in den Ordnungsbereichen A und C).	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung und Verbesserung des Mikroklimas.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Gehölzpflanzung in OB B.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
<p>Die Plangebietsfläche stellt aufgrund der Ausprägung als landwirtschaftliche Nutzfläche eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Bedingt durch die Geländeneigung fließt die entstandene Kaltluft in Richtung Süden/Südosten und damit teilweise in Richtung der Siedlung ab. Umliiegend bleiben genügend Freiflächen zur Kaltluftproduktion bestehen, weshalb großflächige Eingriffe in den Klimaushalt durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet werden.</p>						

6.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Beurteilung der Bedeutung des Schutzgutes Biodiversität erfolgt über die Betrachtung der Bio-topverbundfunktion, dem Vorkommen von Ziel- oder Leitarten und des Strukturreichtums.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust strukturarmer und artenarmer Ackerflächen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

09. Oktober 2024



bau- und betriebsbedingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotoppe bzw. nach § 15 LNatSchG oder § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotoppe. Natura 2000-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen.						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung; Anlage von Ziergärten.	Erhöhung der Strukturvielfalt und damit des Artenpotentials von Flora und Fauna.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Entwicklung von extensivem Grünland auf Mulden-Wall-Kombination (OB A).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzungen zu randlichen Eingrünungen (OB C).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von extensivem Grünland und Pflanzung von Gehölzen im Bereich des Regenrückhaltebeckens (OB B).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
<p>Durch die Anlage von Ziergärten mit heimischen und standortgerechten Stauden und Gehölzen sowie den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung von extensivem Krautsaum, randliche Eingrünungen, Gehölzpflanzungen) werden die Strukturvielfalt der Fläche und damit die Biodiversität insgesamt erhöht.</p> <p>Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt sind aufgrund der Struktur- und Artenarmut im Bestand nicht zu erwarten.</p>						

09. Oktober 2024



6.7 Schutzgut Landschaft

Die Beurteilung der Bedeutung der Landschaft ist vor allem vor dem Hintergrund der Landschaft als weichem Standortfaktor zu betrachten und wird über die Betrachtung der Funktionen Landschaftsbild und Erholungsfunktion beurteilt.

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Erweiterung des Siedlungskörpers auf bisherigen Ackerflächen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bau- und betriebsbedingt	Keine.		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen (u.a. Größenbegrenzung baulicher Anlagen und Landschaftsbildverträgliche Farbgebung).	Harmonisches Ortsbild.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Baugestalterische Hinweise (u.a. Landschaftsbildverträgliche Farbgebung).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung einer randlichen Eingrünung mit heimischen Gehölzen sowie Entwicklung von extensiv genutztem Grünland auf Mulden-Wall-Kombination (OB A und C).	Innere Durchgrünung des Plangebietes; Schaffung eines Übergangs der Siedlungsbebauung in die freie Landschaft.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Gehölzpflanzungen (OB B).	Aufwertung des Landschaftsbildes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						

09. Oktober 2024



Die Eingriffe in das Landschaftsbild bzw. die Naherholung sind als „mittel“ zu bewerten.

Unter Berücksichtigung der Baugebietseingrünung sowie den Höhenfestsetzungen für Gebäude wird der Eingriff in das Schutzgut als nicht erheblich bewertet.

6.8 Natura 2000

Gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie, 21. Mai 1992) sollen die Mitgliedstaaten dazu beitragen, die Artenvielfalt zu sichern, indem die natürlichen Lebensräume sowie die wildlebenden Tiere und Pflanzen erhalten werden.

Grundsätzlich ist also eine Verträglichkeitsprüfung (VP) immer schon dann durchzuführen, wenn die Möglichkeit nicht auszuschließen ist, dass ein Projekt einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen (Summationswirkung) ein FFH- oder Vogelschutzgebiet erheblich beeinträchtigen könnte. Wesentlich für die Unzulässigkeit eines Projektes oder Planes ist, ob es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Vogelschutzgebietes handelt.

Entscheidend ist dabei die Beantwortung der Frage, ob und inwieweit die relevanten Lebensräume und Arten des Gebietes durch das Projekt / den Plan erheblich beeinträchtigt werden. Dies ist der Fall, wenn sie entweder verschwinden oder derartig gestört oder verändert werden, dass sie ihre Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck, die zu ihrer Auswahl als FFH- oder Vogelschutzgebiet geführt haben, nicht mehr oder nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen können.

In etwa 2,6 km Entfernung, westlich von Oberbachheim, befindet sich das Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“. Etwa 3,3 km weiter östlich befindet sich zudem das FFH-Gebiet „Lahnhängen“. Beide Gebiete werden von der Planung nicht tangiert oder negativ beeinflusst.

Zudem befindet sich in etwa 800 m Entfernung der Naturpark Nassau nördlich des in Rede stehenden Plangebiets. Auch hier sind nicht mit negativen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und den Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes sind entsprechend nicht zu erwarten.

6.9 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit des Menschen wird lediglich das gefasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmungsgrad / Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebe-	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

09. Oktober 2024



dingt					
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Erhöhte Belästigung durch Lärm und Bewegungsunruhe in den angrenzenden Wohngebieten. Auswirkungen der klassifizierten Straßen auf die geplanten Wohnbauflächen. Potenzielle Beeinträchtigungen durch Schall- und Geruchsbelastungen durch zwei landwirtschaftliche Betriebe im Umfeld des Plangebiets.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Abschließende Bewertung

Die baubedingten Belästigungen durch Lärm- und Bewegungsunruhe konzentrieren sich lediglich auf die Bauphase und sind somit zeitlich begrenzt. Die Belästigungen durch künftige Lärm- und Bewegungsunruhe in den angrenzenden Straßen sind nicht höher als Innerorts üblich zu erwarten. Die Auswirkungen sind entsprechend als gering zu bewerten.

Landwirtschaftliche Vorbelastung: Das Plangebiet liegt im Randbereich landwirtschaftlich geprägter Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass sich in einer Entfernung von mindestens ca. 160 m zum westlichen Rand des Plangebietes zwei landwirtschaftliche Betriebe befinden, von denen Emissionen (Geruch und Schall) ausgehen, die zeitweise im Plangebiet wahrnehmbar sein können. Es handelt sich grundsätzlich um eine Vorbelastung, die in einer historisch-landwirtschaftlich geprägten Gemeinde ortsüblich ist.

Es wurden Gutachten zur Untersuchung der Aspekte „Schall und Geruch“ eingeholt. Ergebnisse aus dem Schallgutachten sind u.a. in die Festsetzung Nr. 10 des Bebauungsplans eingeflossen. Zur Thematik Geruch wurden für die Grundstücksbereiche am westlichen Plangebietsrand geringe Richtwertüberschreitungen in einem Fachgutachten prognostiziert (betreffend in etwa die beiden geplanten nordwestlichsten Grundstücke). Diese liegen max. 1 bis 2 Prozentpunkte über dem Richtwert eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) von 10 % der Jahresstunden nach der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie). Diese geringe Überschreitung eines Richtwertes unterliegt der bauleitplanerischen Abwägung der Gemeinde, die diese nach § 1 (7) BauGB vorgenommen hat.

Es wird hierzu auf die Ausführungen in der Begründung im Kapitel 7.11 „Immissionsschutz“ verwiesen.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sind unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung Nr. 10

09. Oktober 2024



(Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbeschall aus landwirtschaftlichen Betrieben) nicht zu erwarten.

6.10 Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Sachwerte in diesem Sinne sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt und daher nicht bewertungsrelevant.

Von der Planung gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte aus.

6.11 Schutzgut kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen.

Für Oberbachheim sind aus dem Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz keine Kulturdenkmäler in zu entnehmen.

Sollten durch die Bauarbeiten und insbesondere Erdarbeiten denkmalwürdige Funde gemacht werden, so ist die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

Von der Planaufstellung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe aus.

6.12 Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Im Fall der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Natura2000-Erhaltungszielen oder –Zielarten sind nicht zu erwarten.

6.13 Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vor-

gabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Die Gemeinde Oberbachheim sieht die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Steinweg“ in einem Verfahren nach § 13a BauGB vor. Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsbebauung im nordöstlichen Ortskern. Die Größe der Änderungsfläche beträgt 397 m² und ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Auf dem Steinweg – 1. Änderung“. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Wohnbebauung durch ein „Tiny-Haus“ auf der Fläche, die bisher als Spielplatz genutzt wurde. Erhebliche Umweltauswirkungen gehen mit dieser Änderungsplanung nicht einher. Daher bestehen auch im Zusammenwirken mit der vorliegenden Bauleitplanung keine bewertungsrelevanten Summationswirkungen.

Summationswirkungen mehrerer Planungen sind entsprechend nicht zu erwarten.

7 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN

Es wird grundsätzlich die Anwendung erneuerbarer Energien empfohlen sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verhindern dieses nicht.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist ansonsten durch die geltenden Bauvorschriften ausreichend sichergestellt. Weiterhin wird die sachgerechte Entsorgung von Wasser und Abfall durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt. Oberflächenwasser soll im Gebiet zurückgehalten und in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse versickert werden – entsprechende Hinweise sind in den Planunterlagen eingearbeitet worden.

8 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des BauGB Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich prognostizierter erheblicher Umweltwirkungen zu treffen. Der Maßstab der Bewertung ist somit ein erheblicher Eingriff.

Durch die vorliegende Planung sind ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu prognostizieren:

Die anderen Schutzgüter sind fast alle nicht erheblich betroffen.

In den Bebauungsplan sind Festsetzungen und Empfehlungen aufgenommen, um die Eingriffsfolgen zu minimieren und gerade dadurch erhebliche Umweltwirkungen für einzelne Schutzgüter zu vermeiden (insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie die Tierwelt). Zu diesen Festsetzungen zählen (lediglich beispielhafte inhaltliche Wiedergabe):

Eingriffsminimierung

Folgende Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- eine niedrige GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6
- Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Zufahrten, Hof- und Stellflächen

Weiterhin werden nachfolgende Empfehlungen in der Planurkunde abgebildet:

- Schonender Umgang mit Boden bei notwendigen Erdarbeiten (DIN 18915) und Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken
- Verzicht auf grellbunte, spiegelnde oder reflektierende Fassadenelemente und Dacheindeckungen

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sind unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung Nr. 10 (Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbeschall aus landwirtschaftlichen Betrieben) nicht zu erwarten.

Ausgleichsmaßnahmen

Die funktionale Kompensation der Eingriffsfolgen (im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff) wird als Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet. Sie sind parallel zur Planung der Baumaßnahme zu planen und möglichst zeitgleich durchzuführen. Können die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden, ist die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) auch an anderer Stelle möglich (d.h. externe Kompensationsmaßnahmen). Ein unmittelbar räumlicher Zusammenhang muss in diesem Fall nicht gegeben sein. Ungeachtet dieser Tatsache sollte das Ziel sein, Ausgleichsmaßnahmen stets in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Eingriff und in Bezug auf die beeinträchtigten Funktionen zu realisieren. Ziel ist somit, dass die Maßnahmen auf den Ort der Beeinträchtigungen zurückwirken.

Folgende interne Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Anlage einer Fläche zur Außengebietswasserbeseitigung in Verbindung mit der Entwicklung von extensiv genutztem Grünland sowie einer randlichen Eingrünung der Baugrundstücke mit heimischen Bäumen und Sträuchern (OB A und C)
- Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Gehölzpflanzung im Ordnungsbereich B

Wie die Aufstellung zeigt, sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Eingriffsausgleich bereits in den Bebauungsplan integriert, sodass eine umweltverträgliche Planung gewährleistet wird. Erhebliche Umweltauswirkungen können damit vermieden werden.

9 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten, z. B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – EAG Bau vom 26.08.2004).

Im Zuge der Planaufstellung sind verschiedene Gestaltungsentwürfe mit unterschiedlichen Erschließungsmöglichkeiten erarbeitet worden. Die Entscheidung für die nunmehr vorliegende Erschließungskonzeption wurde aufgrund der hinreichenden Erschließung aller Baugrundstücke – unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen und flächenschonenden Erschließung - getroffen.

Weiterhin gilt es zu berücksichtigen, dass die Ortsgemeinde Oberbachheim fast vollständig von intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen umgeben wird. Die Ausweisung von Wohnbauflächen auf anderen intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen hätte wenigstens ähnliche Umweltauswirkungen wie die Umsetzung auf vorliegender Fläche. Zudem grenzt das vorliegende Plangebiet an die vorhandene Bebauung.

Der Planentwurf in der vorliegenden Fassung spiegelt den planerischen und gestalterischen Willen der Gemeinde wider. Alternativen zur vorgesehenen Erschließungsstraßenführung und Aufteilung der Baugrundstücke haben in etwa die gleichen umweltrelevanten Eingriffsfolgen. Die Unterschiede sind dabei nicht so wesentlich, dass eine andere städtebauliche Alternative zwingend gewählt werden müsste.

Die „Null-Variante“ (Verzicht) stellt keine Alternative dar, da diese dem Sinn der Planaufstellung zuwiderläuft. Aufgrund der Ergebnisse der Erheblichkeitsprüfung im vorliegenden Umweltbericht ist diese auch nicht zu fordern.

10 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

In diesem Kapitel sind gemäß Anlage 1 Nr. 2e erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d und i, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu beschreiben.

In die Beschreibung sind ggf. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Auswirkungen sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle aufzunehmen.

Durch vorliegende Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine ausgesprochene Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Erhebliche negative Auswirkungen durch solche Unfälle oder Katastrophen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Ebenso sind durch vorliegende Planung keine Eingriffe zu erwarten, durch deren Auswirkungen eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.



11 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen.

Es wurden für die Erhebungen und Bewertungen überwiegend digitale Karten der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte sowie von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation. Außerdem wurden die Ergebnisse u.a. des Artenschutzgutachtens in den Umweltbericht eingearbeitet und in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

12 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)

Gemäß § 4 c BauGB ist für Bebauungspläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet worden sind, die Durchführung eines sogenannten Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** des Planvorhabens, um insbesondere **unvorhergesehene** nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können **sowie die Überwachung der Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen.**

Hierbei sind verschiedene Zeithorizonte für das Monitoring zu beachten: Die Umsetzung der städtebaulichen und auf das Baugrundstück bezogenen Festsetzungen können bereits mit Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen überwacht werden.

Die Auswirkungen sind in zwei Zeiträumen prüfbar: Durchführung der städtebaulichen Minimierungsfestsetzungen und landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen in engem, zeitlichem Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens und langfristig im Zuge des Wachstumsfortschrittes der Vegetation.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind abzuleiten:

Überwachungsgegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung – Dokumentation der Ergebnisse
Einhaltung der Festsetzungen zum Immissionsschutz (Festsetzung Nr. 10)	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung – Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung der festgesetzten Begrünung der Baugrundstücke	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder Luftbildauswertung – Dokumentation der Ergebnisse

09. Oktober 2024



Anlage / Umsetzung interner Kompensationsmaßnahme(n)	Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen	Fachbehörden, Fachplaner	Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen)
--	--	--------------------------	--

Für das Monitoring sind die Städte und Gemeinden nach dem BauGB zuständig. Sie sind jedoch auch auf den Sachverstand der zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Unteren Natur-schutzbehörde angewiesen.

Durch die Bündelung der Monitoringmaßnahmen auf den Realisierungszeitpunkt bzw. einen zehnjährigen Turnus kann eine effiziente Durchführung in einem Arbeitsschritt erfolgen. Sofern im Rahmen der normalen Tätigkeit den jeweils zuständigen Fachbehörden erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese der Trägerin der Planungshoheit bzw. der beauftragten Verwaltung mitzuteilen (vgl. § 4c Satz 1 BauGB).

13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Die Ortsgemeinde Oberbachheim hat sich zur Siedlungserweiterung entschlossen, um ein Bau-platzangebot für freistehende Einzel- und Doppelhäuser in der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck soll für die in Rede stehende Plangebietsfläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Weiterhin sieht die Plankonzeption verschiedene interne Kompensati-onsmaßnahmen zur randlichen Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebietes für den Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Der vorliegende Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/8, 65/9, 65/10, 65/11, 66/1, 66/2, 66/3, 67/1, 67/2, 67/3 und 67/4 in der Flur 22, Gemarkung Oberbachheim. Es wird vorliegend eine Fläche von rund 1,5 ha überplant. Innerhalb des Geltungs-bereichs waren zum Zeitpunkt der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung intensiv genutzte Ackerflächen sowie ein befestigter Wirtschaftsweg zu verzeichnen. Es handelt sich somit vorwie-gend um eine struktur- und artenarme Fläche.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Erheblichkeitsprognose zu den nach BauGB prü-fungsrelevanten Schutzgütern erstellt, die im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert sind. Der Maßstab der Bewertung sind dabei potenziell erheblich negative Umweltwirkungen. Unter Verweis auf die Erheblichkeitsprognose ergeben sich für fast alle Schutzgüter jedoch keine erheblich negati-ven Auswirkungen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die vorliegende Umweltprüfung darauf abzustellen war, dass es sich vorliegend um intensiv genutzte Ackerflächen in direkter Nähe zur Bestandsbebauung handelt. Nur der Eingriff in das Schutzgut Boden wurde als erheblich bewert-et, wenn die vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen unberücksichtigt bleiben. Auch unter Berücksichtigung der im städtebaulichen Teil der Planung vorgenommenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergeben sich keine verbleibenden erheblich negativen Umweltauswirkun-gen.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sind unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung Nr. 10 (Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbeschall aus landwirtschaftlichen Betrieben) nicht zu erwarten.

Besondere floristische Schutzzatbestände wurden in der Auswertung der fachbezogenen überge-ordneten Planungen und der örtlichen Bestandsaufnahme nicht erfasst. Offensichtliche, dem Plan-

09. Oktober 2024



vorhaben unüberwindbar gegenüberstehende artenschutzrechtliche Konflikte wurden ebenfalls nicht erkannt.

Da sich die Plangebietsfläche in direktem Siedlungsanschluss befindet, sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ebenfalls nicht zu erwarten. Dies ist u.a. auch auf die internen Kompensationsmaßnahmen (und die vorgesehene Eingrünung des Plangebietes) zurückzuführen. Die getroffenen Festsetzungen - insbesondere zur max. zulässigen Höhenentwicklung - sichern ebenfalls eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Plangebietes.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen mit anderen Planungen sind gemäß Ausführungen in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes ebenfalls nicht zu erwarten.

Der Planentwurf in der vorliegenden Fassung spiegelt den planerischen und gestalterischen Willen der Ortsgemeinde Oberbachheim wider. Durch die gewählte Erschließungskonzeption erfolgt eine effektive und effiziente Gebietserschließung und damit - unter Berücksichtigung des Planungsziels eine Minimierung der Erschließungswege - eine Minimierung der Versiegelungsflächen. Alternativen zur vorgesehenen Erschließungsstraßenführung und Aufteilung der Baugrundstücke haben in etwa die gleichen umweltrelevanten Eingriffsfolgen. Die Unterschiede sind dabei nicht so wesentlich, dass eine andere städtebauliche Alternative zwingend gewählt werden müsste.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Ortsgemeinde Einig steht. Sie ist rechtlich auch nicht zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, sondern im Gegenteil die vorhandenen Ressourcen besser ausgenutzt werden und so schwerwiegendere Umweltauswirkungen vermieden werden.

Durch die getroffenen Ausführungen wird deutlich, dass keine erheblich negativen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Das Ergebnis der Plan-Umweltprüfung unterliegt der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

Die Umweltprüfung ergibt keine erheblichen negativ zu wertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Umweltgesichtspunkten Abstand zu nehmen.

14 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Übergeordnete Pläne

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten

Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Planungsgesellschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der wirksamen Fassung 2017

Kartengrundlagen und Online-Kartendienste

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

GDA Wasser (o.J.): Grundwasserneubildung 2003 bis 2021. URL: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, [letzter Zugriff: 20.06.2024]

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15, [letzter Zugriff: 20.06.2024]

Landschaften in Rheinland-Pfalz (o.J.): 30 Großlandschaft Taunus 204.8 Nastätter Mulde. URL: 304.8 Nastätter Mulde | Landschaftsräume in RLP, [letzter Zugriff: 20.06.2024]

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz: Digitales Wasserbuch. Karte der Wasserrechte Rheinland-Pfalz. URL: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8464> [letzter Zugriff: 20.06.2024]

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem. URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz, [letzter Zugriff: 20.06.2024]

Rauminformationssystem RIS, abrufbar unter URL: <https://extern.ris.rlp.de/>, [letzter Zugriff: 20.06.2024]

Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in der derzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202), in der derzeit geltenden Fassung.

09. Oktober 2024



Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), in der derzeit geltenden Fassung.

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), in der derzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133), in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413), in der derzeit geltenden Fassung.

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118), in der derzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in der derzeit geltenden Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.



10. Oktober 2024
Projektnummer:
Bereiter:
heu-bb-gra-ho
12 567
Dipl.-Ing. Andy Heuser
Beatrix Busch, M. Sc.
Sarah Grajewski, M. Sc.
Maren Hoffmann B. Eng.

Oberbachheim, den.....

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Stefan Wöll (Ortsbürgermeister)

Anhang

- *Auszug aus dem Bauflächenmonitoring RAUM+Monitor der Ortsgemeinde Oberbachheim*
- *Schallprognose nach DIN 18005 zur Kreisstraße K 72*
- *Lageplan 1 zur Stellungnahme der inexo GmbH vom 04.11.2019*
- *Lageplan 2 zur Stellungnahme der inexo GmbH vom 04.11.2019*
- *Lageplan 3 zur Stellungnahme der inexo GmbH vom 04.11.2019*
- *Zusatzblatt zum Leitungsbau in Oberbachheim zur Stellungnahme der inexo GmbH vom 04.11.2019*
- *Merkblatt zur Stellungnahme der inexo GmbH vom 04.11.2019*
- *Pflanzenempfehlungslisten*
- *Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan*

Separate Anlagen

- *UVP-Vorprüfung UVP-Vorprüfung zum Bebauungsplan „In den Krautstücker - Erweiterung“*
- *Biotop- und Nutzungstypenplan, M. 1:1.000*
- *Fachgutachten Umweltauswirkungen, Geruchsstoffe, Bebauungsplan „Erweiterung In den Krautstücker“ Oberbachheim, Sachverständigenbüro Meodor UDL UG, 08.05.2020, Steinfurt*
- *Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „In den Krautstücker - Erweiterung“, Ingenieurbüro Pies, 06.03.2020, Boppard-Buchholz*

09. Oktober 2024

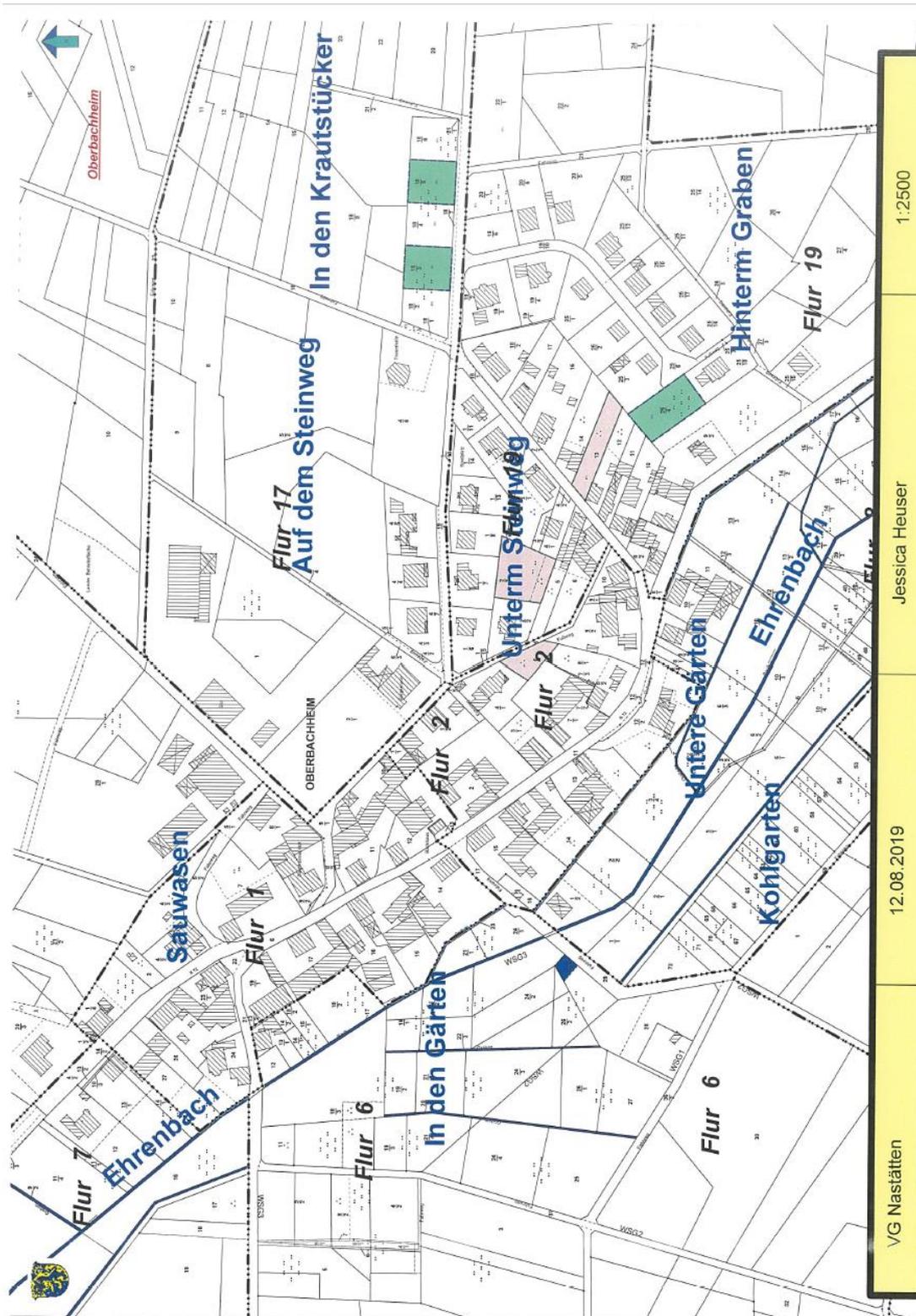


Auszug aus dem Baufächenmonitoring RAUM+Monitor der Ortsgemeinde Oberbachheim



09. Oktober 2024





09. Oktober 2024

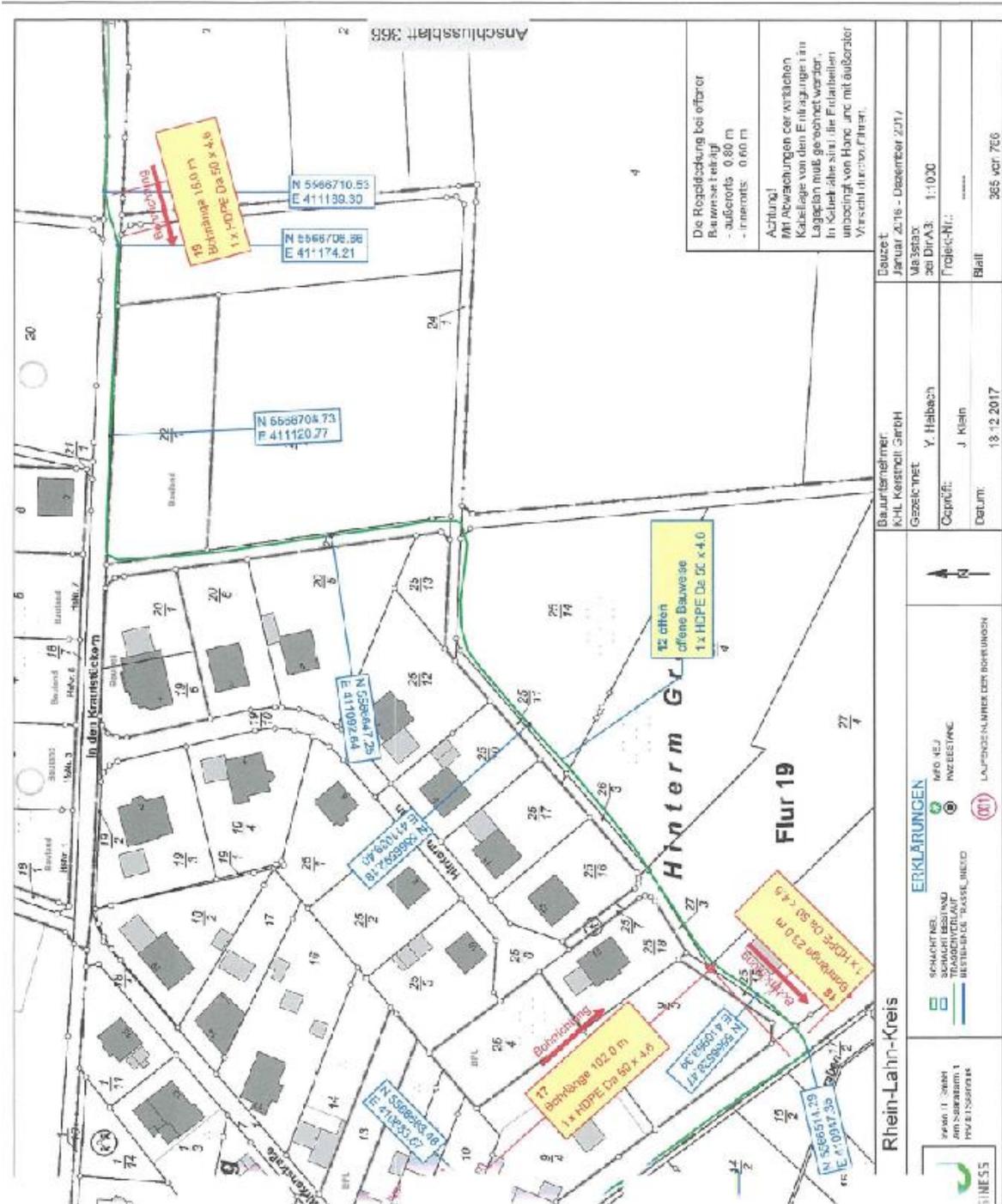


Schallprognose nach DIN 18005 zur Kreisstraße K 72

Lärmprognose		nach DIN 18005
<i>(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)</i>		
Proj.-Nr	12 567	BP "In den Krautstücker - Erweiterung"
		Ortsgemeinde Oberbachheim
Straße:	K 72	
		Quelle:
DTV 2015	314 Kfz/24 h	aus Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP 2015
DTV 2035	314 Kfz/24 h	(DTV 2015 * 1,0) (siehe Erläuterungen in der Begründung)
p	6 %	aus Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP 2015
Faktor tags	0,06	gem. Angabe LBM
Faktor nachts	0,008	gem. Angabe LBM
M tags	18 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor tags)
M nachts	2 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor nachts)
Mittelungspegel		
Lm(25) tags	51,59 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	42,05 dB(A)	gem. Formel 5
Korrektur: Fahrbahnoberfläche		
L StrO	0 dB(A)	gem. Tabelle 2
Korrektur: Höchstgeschwindigkeit		
v	100 km/h	
L v	0,00 dB(A)	gem. Formel 6
Korrektur: Steigung		
L Stg	0 dB(A)	gem. Tabelle 3
Emissionspegel		
L m,E tags	51,59 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	42,05 dB(A)	gem. Formel 25
Korrektur: Luftabsorption (Abstand)		
s	230 m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	0 m	aus B-Plan
x	4,72	Zwischenwert gem Formel 26
L s	13,89 dB(A)	gem. Formel 26
Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen		
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6
Beurteilungspegel		
Lr tags	37,70	gem. Formel 24
Lr nachts	28,16	gem. Formel 24
gerundet	38	gem. DIN 18005
gerundet	29	gem. DIN 18005
Orientierungswerte		
Gebietsart	WA	
Tagwert:	55 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	45 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Abweichung		
tags	-17 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	-16 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
Maximale Abweichung:		-16 dB(A)



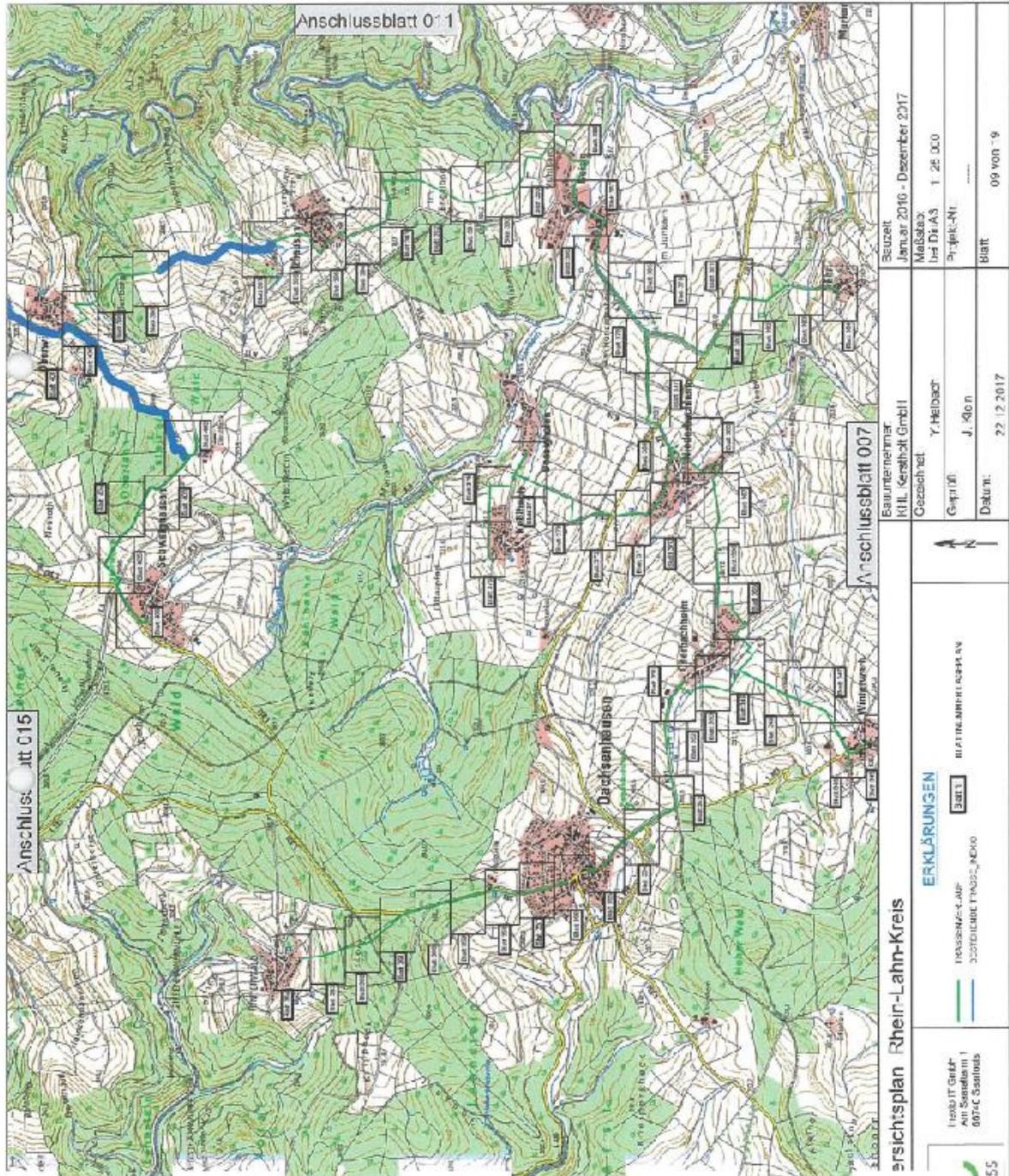
Lageplan 2 zur Stellungnahme der inexo GmbH vom 04.11.2019



09. Oktober 2024



Lageplan 3 zur Stellungnahme der inexo GmbH vom 04.11.2019



09. Oktober 2024



Merkblatt zur Stellungnahme der inexo GmbH vom 04.11.2019

2. VERANTWORTLICHKEIT

Alle anstehenden Erdarbeiten im Bereich von Kabelanlagen sind mit größtmöglicher Sorgfalt gemäß der VOB und den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Falls erforderlich, ist Handschichtung, die Unfallvermeidungsvorschriften sind zu beachten.

Die Anwesenheit eines Inexo-Bearbeiters an der Baustelle ist der Bauherrlich; die Verantwortlichkeit der Ausführung für die von ihm verursachten Schäden an Kabelanlagen der inexo, unabhängig vom Auftragsgeber.

3. ARBEITEN IM BEREICH VON UNTERIRDISCHEN TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Beim Parallelverlauf ist ein Mindestabstand von 0,5m zur Inexo – Telefonmünzkanalstrasse einzuhalten. Inhalb des Schutzstreifens (0,5m links und rechts der Telefonmünzkanalstrasse) ist der Einsatz von Bagger oder anderen Maschinen nur in Absprache mit der inexo erlaubt.

Im Umkreis von 0,5m zu unseren Leitungen ist eine Handschichtung erforderlich. Die Überbauung unserer Kabelanlagen ist grundsätzlich nicht erlaubt. Eine Abweichung hiervon kann nur nach vorheriger Einweisung durch einen Vertreter der inexo zugelassen werden.

Die Umhüllung von freigelegten Kabelanlagen muss in Übereinstimmung mit den Vorschriften der VDE 0100 (Teil 410) erfolgen. Alle Maßnahmen, die für die Sicherung der Kabelanlagen und den dazugehörigen Einrichtungen erforderlich werden, sind auf Kosten des Untereigentümers bzw. des Veranlassers nach unseren Angaben auszuführen. Hierzu zählen z. B. die Ausrichtung einer zusätzlichen Verankerung oder das Herstellen von aufhängen, Stützen und/oder Vorrichtungen.

Auch über die Erfüllung von Arbeitsanweisungen entscheidet der Unternehmer/Veranlasser der Arbeiten nicht von seinen Sorgfaltspflichten gemäß gesetzlichen Vorschriften und diesem Merkblatt.

Die Kabelanlagen der inexo haben in der Regel eine Mindestbedeckung in meters von 50 cm und zulässig bis zu 80 cm (Mindestdeckung 100 cm), können in Einzelfällen variieren, insbesondere bei der Einweisung an einer Anlage über nachträglicher Veränderung der Deckung durch die Durchführung von Straßensanierungsarbeiten.

Die Lage der Leitung ist nach Erdbau und vor Ort mittels geeigneter Maßnahmen (z. B. Handschichtung, etc.) zu überprüfen.

Sollte eine Umverlegung unserer Leitung notwendig werden, ist dies mit der inexo mindestens 3 Monate vor Baubeginn abzusprechen.

Selbst eine andere Position der Leitung als die der mitgeteilten festgelegt wird, ist dies zu dokumentieren und der inexo unverzüglich mitzuteilen.

Seite 2 von 3



Merkblatt HINWEISE ZUM SCHUTZ UNTERIRDISCHER TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Stand: 04.04.2017

1. FINHOFF VON ALSKÄUFERN (PRAKTIKUMSAPFELICH)

Grundsätzlich haben wir Begriffe im Teilbereich der Fernmeldetechnik (Telekommunikation) übernommen, die im Zusammenhang mit der Ausführung oder Genehmigungsplanung zu erfolgen. Jedoch auch nach Einführung dieser Ausdrücke erwarten diese nicht die Pflicht des beauftragten Bauunternehmers oder dessen Subunternehmer vor Ausführung einer Leistungsanfrage im eigenen Namen und auf eigene Adresse einzulösen.

Es ist dabei unerheblich, ob die Maßnahmen im Rahmen der Stadtgebiet in Grünanlagen oder in sonstigen unbebauten Grundstücken durchgeführt werden.

Unter unten angegebener Adresse erhalten Sie Auskunft über die uns bekannte Lage unserer Leitungen. Eine telefonische Transparenz kann nicht möglich.

Unsere Kontaktdaten:

E-Mail: planungskontakt@inexo.net

Fingerringe sind keine Erlaubnis für die Durchführung von Arbeiten.

Die ausführenden Firmen geben den Stand der Dokumentation zum Zeitpunkt der Ausarbeitung der Leistung an.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen/Bohrprotokollen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verläufe der Leitungen/Überdeckungen unverändert sind. Mit Änderungen muss genehmigt werden. So können sich z. B. Höhenänderungen infolge von Setzungen, Verschiebungen oder sonstiger Einwirkungen ergeben haben.

Nutzungszustand: Im Rahmen der Planung sind ausreichende Unterlagen vorzulegen, die die Lage der Leitungen und die für die angefragte Bauarbeiten genutzten werden. Die Weitergabe an Dritte ist grundsätzlich nicht gestattet.

Seite 1 von 3



4. MASSNAHMEN BEI BESCHÄDIGUNGEN

Beim Schadensfall (auch bei geringster Beschädigung) an einem Kabel bzw. einem kabelführenden Schutzrohr sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

1.) MELDUNG AN ZENTRALE: 06831 – 5030 – 0

Meldungsinhalt:

Art der Beschädigung, Benennung der Firma und des konkret handelnden Mitarbeiters (Name und Anschrift).

- 2.)** Gefahrenbereich absichern. Schadenstelle absperren und den Zutritt unberechtigter Personen verhindern.
- 3.)** Weitere Maßnahmen mit den Mitarbeitern der inexio abstimmen. Das Baustellenpersonal darf nur nach Absprache mit der inexio die Schadenstelle verlassen.

ACHTUNG:

Bei einer Beschädigung von Telekommunikationskabeln, die auf dem Außenmantel mit einer Lichtwelle (™) gekennzeichnet sind (Glasfaserkabel), ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges bis hin zur Erblindung kommen.

5. ANMERKUNGEN UND ALLGEMEINES

Die unter 1 – 5 aufgeführten Hinweise sollen es Ihnen erleichtern, die Leitungen aufzufinden und gleichzeitig eventuellen Beschädigungen vorzubeugen bzw. zu vermeiden. Die Hinweise sind informativ ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Sie befreien Sie nicht von Ihrer Verpflichtung, sich selbst eigenverantwortlich über die notwendigen Maßnahmen der Schadensverhütung Gedanken zu machen bzw. sich weitere Informationen einzuholen.

Die inexio Informationstechnologie und Telekommunikation KGaA plant, baut und betreibt Glasfasernetze im Sinne und Interesse des gewerblichen Betriebs von öffentlichen Telekommunikationsnetzen nach § 6 Telekommunikationsgesetz (TKG). An die Betriebssicherheit unserer Leitungen werden höchste Standards und Ansprüche gestellt – eine Unterbrechung der Informationswege kann sehr großen wirtschaftlichen Schaden hervorrufen. Deshalb wird in allen Phasen des Einbaus, des Betriebens und der Bestandssicherheit sehr große Sorgfalt bei Tätigkeiten im Umfeld unserer Anlagen gefordert.

Die im Erdreich verlegten Telekommunikationsanlagen der inexio können bei Arbeiten, die am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Die Folgen sind oft erst nach Jahren erkennbar. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der inexio erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen sind nach Maßgabe der §§ 316b und 317StGB strafbar und zwar entsprechend § 317 Absatz 3 StGB auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden.

Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der inexio zum Schadenersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten ausführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere die unter Punkt 5 genannten Anmerkungen genau zu beachten, um Beschädigungen zu vermeiden. inexio behält sich vor, im Ermessensfall gegen den entsprechenden Schadensverursacher Strafanzeige zu stellen.



Pflanzenempfehlungslisten:

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

B Liste von Straßenbäumen max. Wuchshöhe

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	15 m
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	10 m
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	10 m
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	15 m

Sträucher für den Straßenraum max. Wuchshöhe

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	8 m
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	7 m
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	5 m
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2-3 m
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	3 m
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	3 m
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	3 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	8 m
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	6 m
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	5-7 m
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	4 m

C LISTE REGIONALER OBSTSORTEN (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten:

09. Oktober 2024



Apfel von Croncels
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammter Kardinal
Gelber Edelapfel
Graue Herbstrenette
Großer Rheinischer Bohnapfel
Harperts Renette
Haux Apfel
Holzapfel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Prinz Albrecht von Preußen
Purpurroter Cousinot
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Rote Rheinische Sternrenette
Roter Winter-Kronenapfel
Schaftsnase
Signe Tillisch

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne
Wildbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel
Wildkirsche

Pflaumen:

Hauswetschge
Löhrpflaume

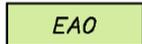


Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan

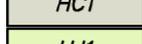
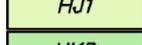
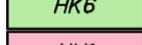
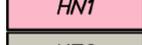
B KLEINGEHÖLZE

 BA0	Feldgehölz
 BF2	Baumgruppe
 BF3	Einzelbaum

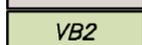
E GRÜNLAND

 EA0	Fettwiese
---	-----------

H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE

 HA0	Acker
 HB1	Einsaat–Ackerbrache
 HC1	Ackerrain
 HJ1	Ziergarten
 HK6	Busch– oder Halbstammanlagenobstanlage
 HN1	Gebäude
 HT0	Hofplatz, Lagerplatz
 HV3	Parkplatz

V VERKEHRS– UND WIRTSCHAFTSWEGE

 VA3	Gemeindefstrasse
 VB1	Feldweg, befestigt
 VB2	Feldweg, unbefestigt
 VB3	land, forstwirtschaftlicher Weg

W KLEINSTRUKTUREN DER FREIEN LANDSCHAFT

 WBO	Scheune, Schuppen, Abfall
---	---------------------------

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	Plangebietsgrenze
---	-------------------

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN

	§ 30 BNatSchG – Biotope :-
	Schutzgebiete :-
	Prioritätsraum VBS :-
	Biotopkartierung :-