

ORTSGEMEINDE OBERBACHHEIM
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

**Begründung
zum Bebauungsplan
„In den Krautstücker
- Erweiterung“**

**Schlussfassung
gemäß § 10 Baugesetzbuch**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE OBERBACHHEIM**

Stand: 04. Februar 2021
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	4
1	AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	8
3	LAGE UND BESTANDSSITUATION	10
4	REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD	11
5	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	13
6	UMWELTRELEVANTE ÜBERGEORDNETEN SCHUTZGEBIETE	14
7	VORSTELLUNG DER PLANINHALTE	14
7.1	Städtebauliche Konzeption	14
7.2	Verkehrliche Erschließung	15
7.3	Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten	17
7.4	Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	17
7.5	Bauweise	20
7.6	Überbaubare Grundstücksflächen	21
7.7	Grünordnerische Festsetzungen	21
7.8	Örtliche Bauvorschriften	22
7.9	Ver- und Entsorgung	24
7.10	Bodenbelastungen	27
7.11	Immissionsschutz	27
7.12	Bodenordnung	35
7.13	Denkmalschutz und Archäologie	35
8	LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	35
8.1	Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 b BauGB	35
8.2	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	36
8.3	Artenschutzrechtliche Kurzbewertung	39



II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

40



I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE 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.

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). Aktuell beträgt die Einwohnerzahl 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.

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 unter-

04. Februar 2021



stellt 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 soll dabei in 2 Bauabschnitten erfolgen.

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 Allgemeines Wohngebietes in der Ortsgemeinde Oberbachheim von der Gemeinde als erforderlich erachtet, um dem Baugrundstücksbedarf letztendlich Rechnung zu tragen.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Situation erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erzielen. Das Baugebiet soll hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper eine ortsverträgliche Erweiterung der Gemeinde darstellen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

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)

Erläuterungen zur durchgeführten erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB:

In der Sitzung des Ortsgemeinderates Oberbachheim am 06.07.2020 hat sich dieser mit den eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung befasst. Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Abwägung zu eingegangenen Stellungnahmen, hatte sich eine materielle Änderung der Bebauungsplankonzeption ergeben. In Anlehnung an das Schallgutachten, welches durch das schalltechnische Ingenieurbüro Pies am 06.03.2020 durchgeführt wurde, wurde der relevante Schallschutzbereich im Nordwesten des Plangebietes zeichnerisch festgesetzt. Aufgrund dieser zuvor genannten materiellen Änderung, wurde eine erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich und durchgeführt.

In der Planurkunde mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wurden für die erneute Beteiligung folgende Anpassungen vorgenommen:

- Berücksichtigung der planungsrelevanten Gutachterergebnisse und Aufnahme des nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB zugrundeliegenden Schallschutzbereiches im Nordwesten des Plangebietes. Der Schallschutzbereich umfasst die 40 dB(A)-Grenze. Als Grundlage für die genaue Abgrenzung des Schallschutzbereiches dient die Anhangkarte 7 des Schallgutachtens vom 06.03.2020.
- Aufnahme der Textfestsetzung Nummer 10 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB. Dabei handelt es sich um planerische und passive Maßnahmen, die ledig-

04. Februar 2021

lich für bauliche Anlagen auf überbaubarer Grundstücksfläche innerhalb des Schallschutzbereiches nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB relevant sind.

- Aufgrund einer fachlichen Plananpassung zur Außengebietsentwässerung wurde die Abgrenzung der Fläche des Ordnungsbereichs A angepasst. Die Fläche für die Außengebietswasserableitung war am östlichen Plangebietsrand nicht mehr erforderlich. Die Ableitungstrasse nach Süden erfolgt in Plangebietsmitte. Hier ist eine 3,00 m Breite öffentliche Grünfläche eingeplant.
- Aufgrund des teilweisen Entfalls des Ordnungsbereichs A am östlichen Plangebietsrand wurden die Baugrundstücksflächen im Osten etwas größer. Die Breite der festgesetzten randlichen Eingrünung wurde von 3,00 auf 4,00 m verbreitert. Die Breite des Pflanzstreifens wurde auch für den südlichen Plangebietsbereich (südlich der Erschließungsstraße „In den Krautstücker“) auf 4,00 m vereinheitlicht.
- Aktualisierung der Tabelle zur Höhenlage der Straßengradienten (Straßenmittelachse). Damit wurde der untere Maßbezugspunkt gemäß Textfestsetzung Nummer 2.4 aktualisiert. Die aktuellen Höhenangaben beruhen auf der aktualisierten Straßenentwurfsplanung.

In der Planurkunde wurden in der Rubrik „Hinweise“ folgende Ergänzungen / Anpassungen vorgenommen (die Rubrik Hinweise ist nicht Teil des verbindlichen Satzungstextes!):

- Der bisherige Hinweis zur „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Nastätten vom 30.10.2019 vereinzelt um Begrifflichkeiten ergänzt oder überarbeitet. Es wurde hierbei nur die Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Zisternen und nicht zusätzlich durch Mulden berücksichtigt. Das Niederschlagswasser soll dabei auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten und nicht versickert werden. Außerdem soll das in Zisternen gesammelte Wasser nicht für die Toilettenspülung, sondern lediglich für die Gartenbewässerung weiterverwendet werden. Im Falle eines Überlaufs der Zisternen oder einer gewünschten Niederschlagswasserversickerung, wurde der Stellungnahme entsprechend ein Satz über das Erfordernis von grundstücksbezogenen Bodengutachten und wasserrechtlicher Genehmigung aufgenommen.

In der Begründung wurden im Wesentlichen folgende Ergänzungen bzw. Anpassungen vorgenommen:

- Aktualisierung der Ausführung in der Begründung unter Berücksichtigung der aufgenommenen oder geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß Kurzbeschreibung im vorausgegangenen Abschnitt. Entsprechendes gilt für die Rubrik „Hinweise“. Die Änderung im Hinweis über die „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ wurde in der Begründung entsprechend angepasst.
- Aufnahme der aktualisierten Planzeichnung in der Begründung unter Kapitel 7.1 „Städtebauliche Konzeption“.
- Aufnahme eines Abschnittes im Kapitel 7.2 „Verkehrliche Erschließung“ zur Abschnittsbildung der Haupteerschließungsstraße.
- Aktualisierung der Tabelle zur Höhenlage der Straßengradienten (Straßenmittelachse) im Kapitel 7.4 „Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen“.

04. Februar 2021



gen“. Damit wurde der untere Maßbezugspunkt gemäß Textfestsetzung Nummer 2.4 aktualisiert. Die aktuellen Höhenangaben beruhen auf der aktualisierten Straßenentwurfsplanung.

- Aktualisierung des Kapitels 7.9 „Ver- und Entsorgung“ über bestehende Leitungen des Versorgungsunternehmens Inexio GmbH (Informationstechnologie und Telekommunikation) im Plangebiet. Berücksichtigung der beigefügten Lagepläne und des Merkblattes zur Stellungnahme der Inexio GmbH vom 04.11.2019.
- Aufnahme von wasser- und bodenschutzrechtlichen Hinweisen im Kapitel 7.9 „Ver- und Entsorgung“, basierend unter anderem auf der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad-Ems vom 06.12.2019. Die Hinweise bezogen sich auf die Starkregengefährdung und das Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung bei einer Niederschlagswasserversickerung im Südwesten des Plangebietes. Ergänzung eines Hinweises über die Zulässigkeit des Mulden-Wall-Systems.
- Aufnahme einer Empfehlung von Baugrunduntersuchungen bezüglich der Altlasten für eine Überprüfung der Standsicherheit und des Grundwasserspiegels im Kapitel 7.10 „Bodenbelastungen“.
- Aktualisierung der Schallprognose im Kapitel 7.11 „Immissionsschutz“ unter Berücksichtigung der DTV-Werte aus der Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz von 2015.
- Aktualisierung des Kapitels 7.11 „Immissionsschutz“ und Aufnahme der planungsrelevanten Ergebnisse aus dem Schallgutachten (Ingenieurbüro Pies) von 06.03.2020 und dem Geruchsgutachten (Meodor UDL UG) von 08.05.2020.

Gemäß Beschlussfassung des Ortsgemeinderates Oberbachheim vom 06.07.2020 durften gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den nach der ersten Offenlage geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne des § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S.1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 a (1) und § 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. Des Weiteren erfolgt im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich für eventuelle Eingriffe in Natur und Landschaft.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung

04. Februar 2021



nach Anlage 1 oder Landesrecht unterliegen. Des Weiteren dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltung und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete oder Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen ist durch den Bebauungsplan „In den Krautstücker - Erweiterung“ nicht gegeben. Auch liegen sonstige oben genannte Ausschlusskriterien hinsichtlich einer Durchführung im beschleunigten Verfahren nicht vor.

Der § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, der mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches seit 13. Mai 2017 vorerst bis zum 19. Dezember 2019 in Kraft getreten ist, beinhaltet 3 Anwendungsvoraussetzungen:

1. Einhaltung einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 m²
2. Die Planung dient der Zulässigkeit von Wohnnutzung
3. Die Fläche schließt an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an

Im Rahmen des § 13 b ist die Kumulationsregelung des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB zu beachten, wonach „...die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.“ Somit wären die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bezüglich der Ermittlung der zulässigen Grundfläche einzurechnen. Für den vorliegenden Bebauungsplan liegen keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang vor.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 b BauGB kann bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Die Bruttoplangebietsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan „In den Krautstücker - Erweiterung“ beträgt circa 1,50 ha und das Nettobauland circa 12.681 m². Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

$$0,3 \times 12.681 \text{ m}^2 = 3.804,30 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich beträgt somit in der Summe circa 3.804,30 m². Der Schwellenwert von 10.000 m² wird bei der vorliegenden Planung nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich möglich.

Die Planung dient der Zulässigkeit von Wohnnutzung und schließt unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die Anwendung des § 13 b BauGB ist für die in Rede stehende Bauleitplanung planungsrechtlich möglich. Aufgrund dieser Zulässigkeit erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

04. Februar 2021



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.

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-/Halbstammanlagen vorfinden.

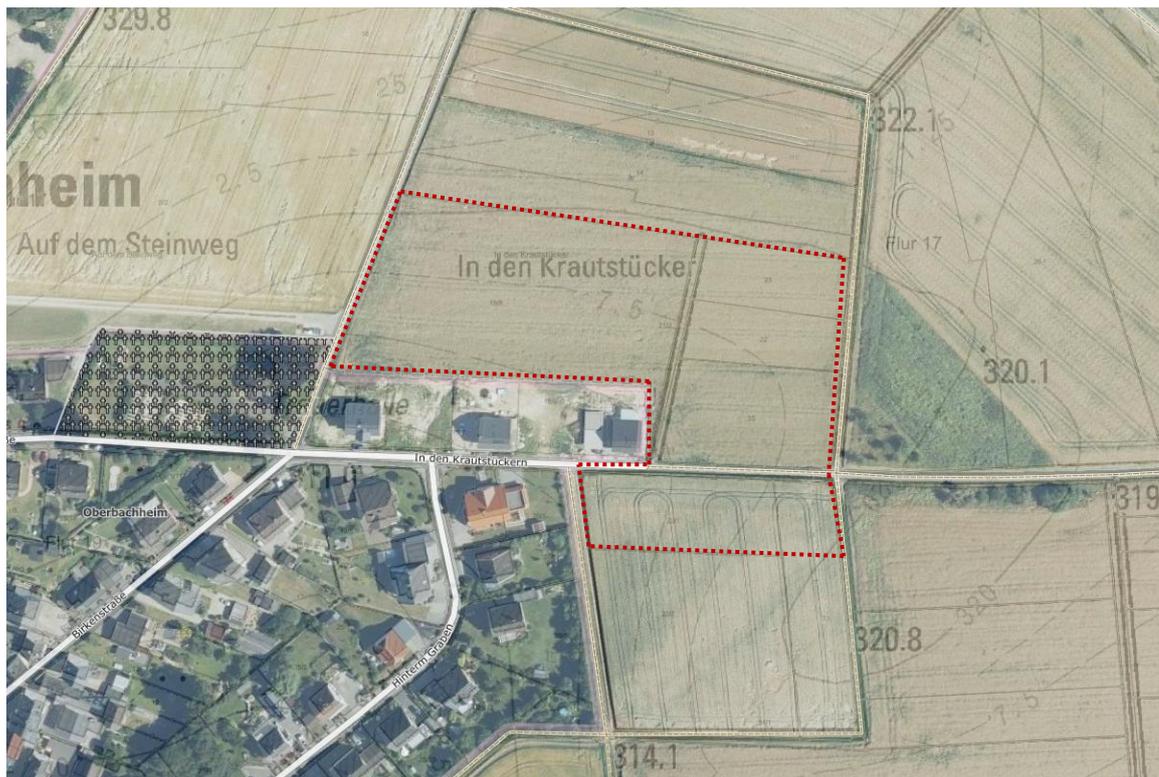


Abb.: Luftbild des Plangebietes (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

04. Februar 2021



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

4 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.

Die Ortsgemeinde Oberbachheim gehört dem Rhein-Lahn-Kreis an und liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Nastätten. 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 nächst erreichbare (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.

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.

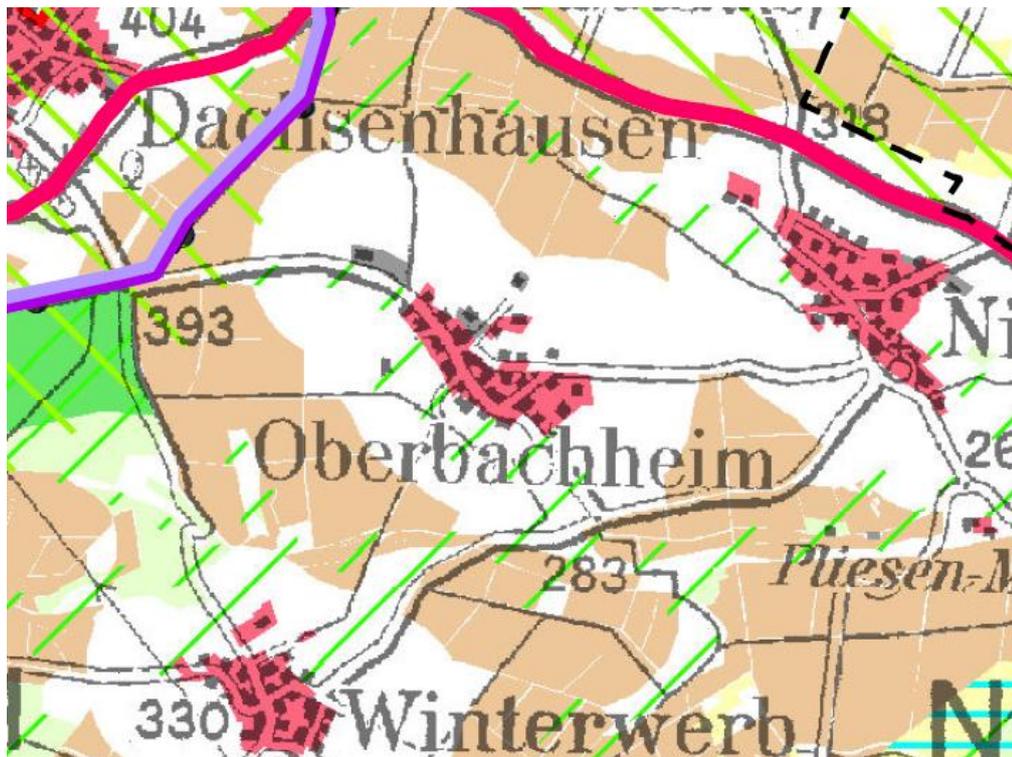


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerrwald

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

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 erfolgt 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.

Da sich die vorliegende Planung in einem direkten Siedlungszusammenhang befindet, wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans soll im Rahmen einer der nächsten Flächennutzungsplanänderungen erfolgen.

Bei einer Abweichung des Bebauungsplans vom wirksamen Flächennutzungsplan hat der Bundesgesetzgeber durch die Rechtsgrundlage des § 13 b 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 § 13 b BauGB keiner formalen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

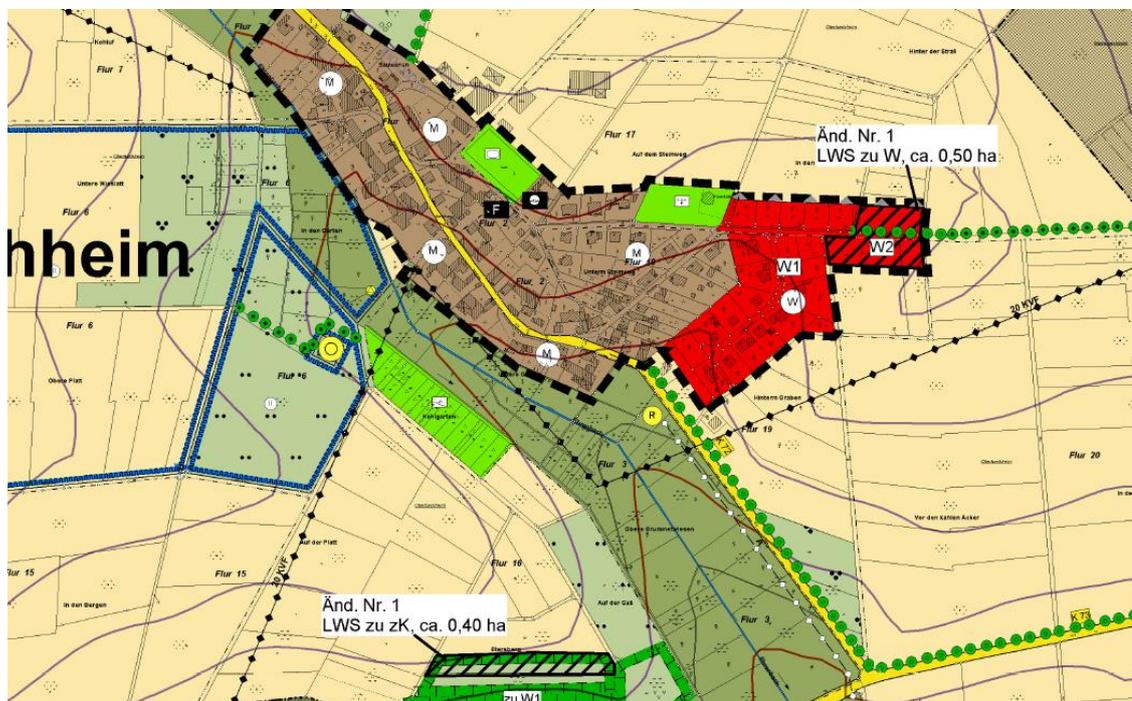


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten in der Fassung der 13. Änderung (unmaßstäbliche Darstellung)

04. Februar 2021

6 UMWELTRELEVANTE ÜBERGEORDNETEN SCHUTZGEBIETE

Die Plangebietsfläche liegt in der Großlandschaft Taunus und in der Nastätter Mulde.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) und nicht in einem Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet). Andere Schutzgebiete werden ebenfalls nicht tangiert.

Ferner weist das Plangebiet keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Kartierte Biotope liegen im Plangebiet und dessen Umgebung ebenfalls nicht vor.

Damit steht der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nichts entgegen.

7 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE

7.1 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 Karutstücker“ 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

04. Februar 2021

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.

In den nachfolgenden Kapiteln wird auf Details im Weiteren eingegangen.



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

7.2 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 innergebietliche Hupterschließungsstraße weist eine Straßenbreite (Gesamtverkehrsflächenbreite) von 6,50 m auf und bietet eine hinreichende Breite für den maßgeblichen Begegnungsver-

04. Februar 2021

kehr 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 Wendeplatz beträgt 5,00 m und stellt ebenfalls eine ausreichend breite 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 Böschungsflächen 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 Böschungsflächen „optisch weitestgehend verschwinden“.

7.3 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 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 nach § 13 b BauGB 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.

Gleichzeitig wird hiermit Anforderungen der jüngeren Rechtsprechung zur Anwendbarkeit des Planaufstellungsverfahrens nach § 13 b BauGB Rechnung getragen (vgl. Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 09.05.2018 (2 NE 17.2528)).

7.4 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.

04. Februar 2021

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 Bebauungsplangebiet 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, Zelt Dach):
 - 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).

04. Februar 2021

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt: Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (Straßenmittelachse; 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:

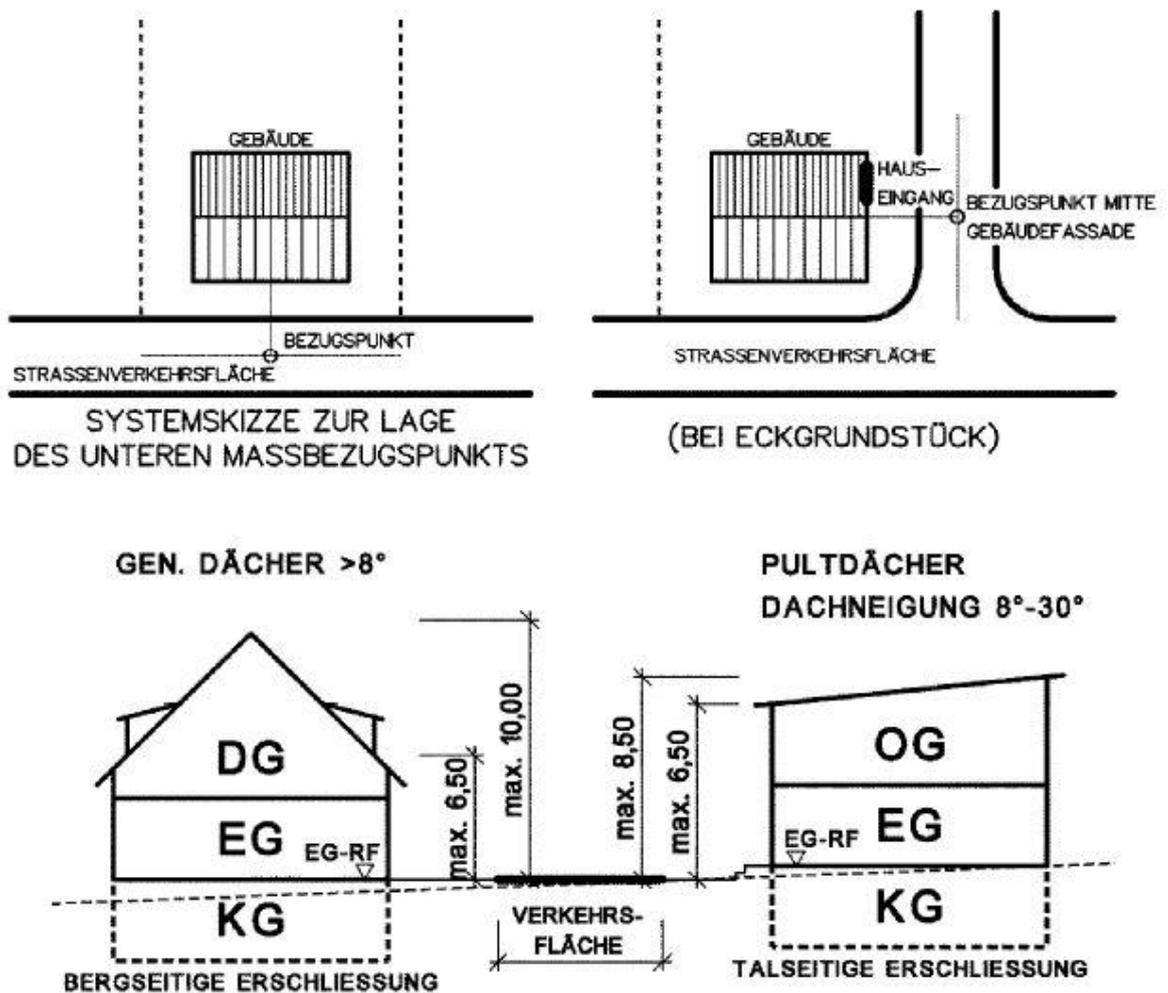


Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung

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 Höhenlage der Straßenmittellachse 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 Straßenmittellachse (Gradiente) können daher nicht als verbindliche Höhenlage der Straße angesehen werden und rechtlich gelten.

7.5 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.

04. Februar 2021

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.

7.6 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 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“).

7.7 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 Regiosaatgut/autochthonem Saatgut zu entwickeln. Es 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 dabei nicht zulässig.

04. Februar 2021

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, Schotterrassen, großflüchtige 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.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu schaffen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften getroffen. Diese Festsetzungen bewirken

04. Februar 2021

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. Wenn ein Gebäude formal über dem unteren Maßbezugspunkt 8,5 m hoch ist, ist durch Geländeanschlüpfungen 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.

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.

7.9 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.

04. Februar 2021



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.

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, Schotterrassen, 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 Nieder-

04. Februar 2021

schlagswasser 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 eingeplant.

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,

04. Februar 2021



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.

7.10 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.

7.11 Immissionsschutz

Schallprognose:

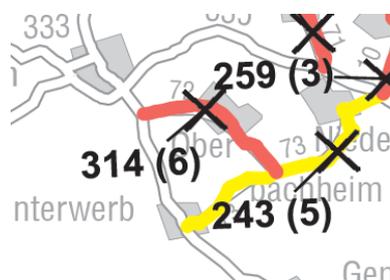
Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen.

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

04. Februar 2021

- 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.

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

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 „Mühlporfte“ in der Stadt Nassau, VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Koblenz, Februar 2020

04. Februar 2021



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:

Wenn Wohngebäude oder Gebäudeteile von Wohngebäuden im nach 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 öffnende 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 schallschutz-technischen 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 Geruchsimmisionsbelastung 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.

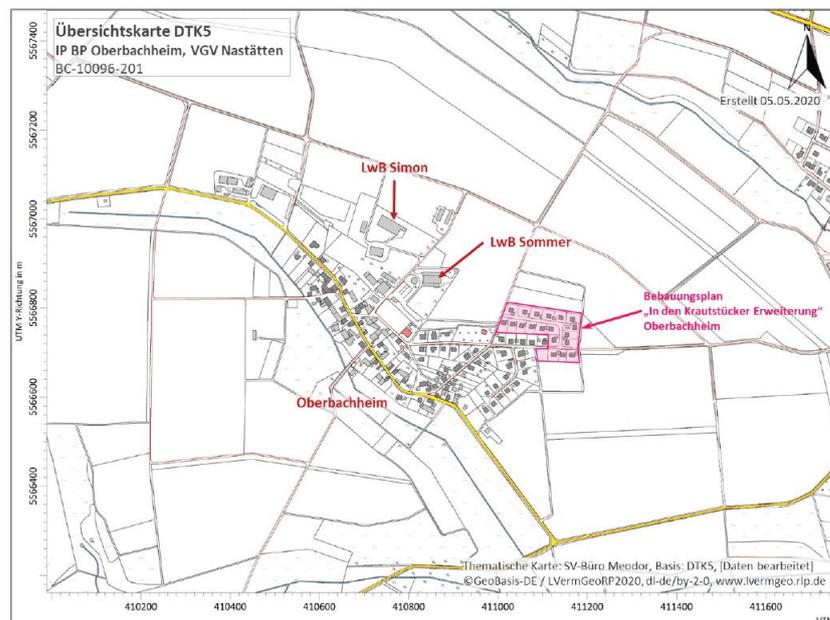


Abb.: Standortsituation: Plangebiet und berücksichtigende Tierhaltungsbetriebe in der Ortsgemeinde Oberbachheim (Quelle: Geruchsgutachten, 08.05.2020, Meodor UDL UG, Seite 8)

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 beigefügt 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 Beurteilungsfelder 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 Isolinienverlauf 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 gesetzgleich 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.

04. Februar 2021

- 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 Geruchgutachten, 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.

04. Februar 2021



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.

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 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.“

04. Februar 2021

7.12 Bodenordnung

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

7.13 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.“

8 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

8.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 b BauGB

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 b BauGB aufgestellt. Demnach gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne im Außenbereich mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², „durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Im beschleunigten Verfahren gelten unter anderem die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB (vgl. § 13 a (2) Ziffer 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a (1) und § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan im Außenbereich kann gemäß § 13 b nur für die Schaffung von Baurecht für Wohnnutzungen und nur in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan

04. Februar 2021

eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Zudem müssen die Flächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Darüber hinaus ist die Kumulationsregelung analog des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB anzuwenden. Danach sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, diesbezüglich einzurechnen. Entsprechende Bebauungspläne liegen nicht vor.

Die Bruttoplangebietsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan „In den Krautstücker - Erweiterung“ beträgt circa 1,50 ha und das Nettobauland circa 12.681 m². Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

$$0,3 \times 12.681 \text{ m}^2 = 3.804,30 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich beträgt somit in der Summe circa 3.804,30 m².

Der Schwellenwert von 10.000 m² wird bei der vorliegenden Planung nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich möglich.

Wie die Ausführungen zeigen kann der § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.

Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne von § 1 a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. **Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.**

8.2 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und der darauf folgenden Bebauung 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 sowie landespflegerische Ziele für das Plangebiet unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung formuliert.

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 Landschaftspotentiale (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 Planvorhaben.

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 vorbelastet.

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

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Verbesserung des Bodens durch Bepflanzungen 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 Regelwerken und DIN-Vorschriften (DIN 18915) sowie unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.

Ausgewiesene Flächen für die Bepflanzung und randliche Eingrünung des Plangebietes (Ordnungsbereich C), öffentliche Grünfläche zur Außengebietswasserableitung (Ordnungsbereiche A), Rückhaltebecken für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich B).

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

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

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung.

Aufgrund der intensiven Ackernutzung sind die Böden mit kaum Vegetation bedeckt. Im Gegenteil, durch die ausgewiesenen Flächen der Ordnungsbereiche A, B und C wird dem Klimapotential ausreichend Rechnung getragen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung.

Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ unter den Höchstwerten der BauNVO

Verbesserung des Lokalklimas durch ausgewiesene Flächen für die Bepflanzung und randliche Eingrünung des Plangebietes (Ordnungsbereich C), öffentliche Grünfläche zur Außengebietswasserableitung (Ordnungsbereiche A), Rückhaltebecken für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich B). (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperaturausgleich).

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 für Begrünung und Bepflanzung (Ordnungsbereich C), öffentliche Grünfläche zur Außengebietswasserableitung (Ordnungsbereiche A), Rückhaltebecken für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich B).

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

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 Siedlungsbebauung besteht eine Vorbelastung (Verkehr, Bewegungsunruhe), weshalb es sich mit großer Wahrscheinlichkeit um störungsresistente Arten handelt.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß.

Schaffung neuer (Ersatz-)Lebensräume durch die Ausweisung der Flächen für die Ordnungsbereiche A, B und C, somit auch Schaffung neuer Vernetzungsstrukturen zu den Gehölzen der Umgebung.

Eingriff ist als gering zu bewerten.



Landschaftsbild/ Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

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

Die Plangebietsflächen liegen in einem topographisch hoch gelegenen Bereich am bestehenden nordöstlichen Ortsrand und haben dadurch eine exponierte Wirkung im Landschaftsbild. Diese Wirkung wird durch die jüngst entstandene Bebauung von 5 Grundstücken entlang der Gemeindestraße „In den Krautstückern“ relativiert, aber für das Gesamtplangebiet nicht aufgehoben.

Dennoch erfolgt der Eingriff nicht in einem naturbelassenen Raum.

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, lassen sich innerhalb des Plangebietes nicht vorfinden. Angrenzende Wegeflächen können auch zukünftig von Spaziergängern oder Joggen / Radfahrern genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung. Entsprechend erfolgt keine Verschlechterung des Schutzgutes Erholung insgesamt.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren. Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, insbesondere zur maximal zugelassenen Höhenentwicklung.

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

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

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

8.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 (2) Ziffer 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 (1) BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

04. Februar 2021

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 Biotope vorkommen. Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

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

Aufgrund der Lage im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung ist das Plangebiet bereits durch Verkehr und Bewegungsunruhe vorbelastet. Dies bedeutet, dass das Plangebiet und dessen Umfeld lediglich eine Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für ubiquitäre störungstolerante Tierarten, wie beispielsweise Meise, Amsel, Elster, Krähe oder Sperling besitzt. Selbst nach Umsetzung der Planung ergibt sich keine Herabsetzung der Eignung als Lebensraum für diese Tierarten. Im Gegenteil, durch die vorgesehene randliche Eingrünung und Bepflanzungsmaßnahmen wird die Strukturvielfalt des Plangebietes erhöht und zusätzliche (Teil-) Lebensraumstrukturen für diese Arten geschaffen sowie neue Vernetzungsstrukturen zu den Gehölzen der Umgebung geschaffen.

Zudem haben die Offenlandflächen eine Bedeutung als Jagdrevier z.B. für den Rotmilan und andere Raubvögel. Im Umkreis bleiben jedoch weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Jagdreviere zu Verfügung.

Eine besondere Bedeutung der Plangebietsflächen für die Feldlerche wird ebenfalls nicht unterstellt. Sofern Feldlerchen in der Umgebung vorkommen, fühlen sich diese auf den Grünlandflächen und in den weniger intensiv genutzten Saum- und Streifenbiotopen im Umfeld erheblich wohler, als auf der intensiv genutzten Ackerfläche.

Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

Am 13. Mai 2017 trat das Gesetz zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ in Kraft. Damit wurden § 13 BauGB und § 13 a BauGB um den § 13 b BauGB ergänzt. Demnach gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) Satz 1 BauGB. Nach § 13 a (2) Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB abgesehen.

04. Februar 2021

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig; weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

04. Februar 2021 heu-bb-sv-gra Oberbachheim, den

Projektnummer: 12 567

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
 Beatrix Busch, M. Sc.
 Sophia Venetsanos, M. Sc.
 Sarah Grajewski, M. Sc.

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Stefan Wöll (Ortsbürgermeister)

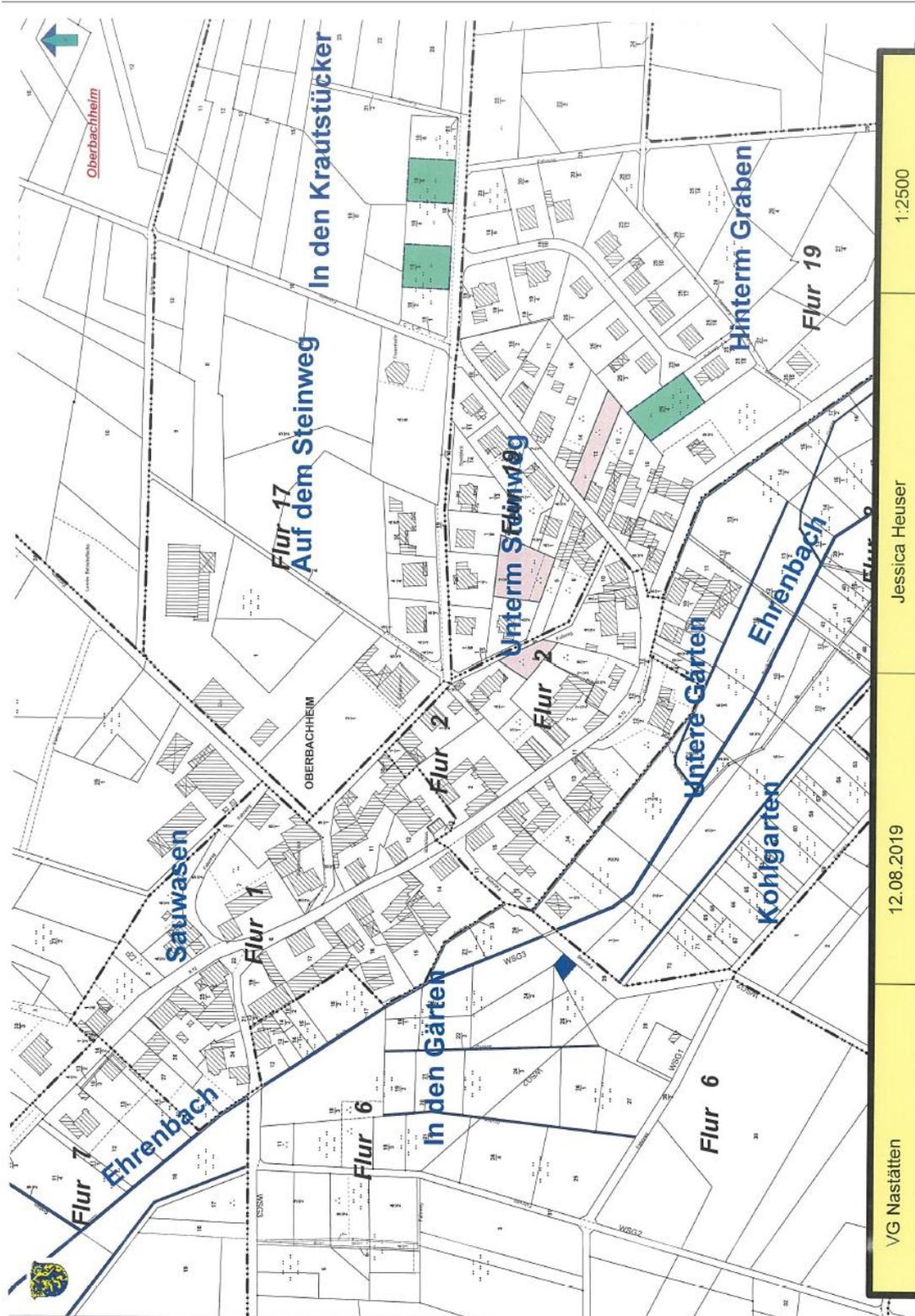
Anhang

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

Separate Anlagen

- *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*





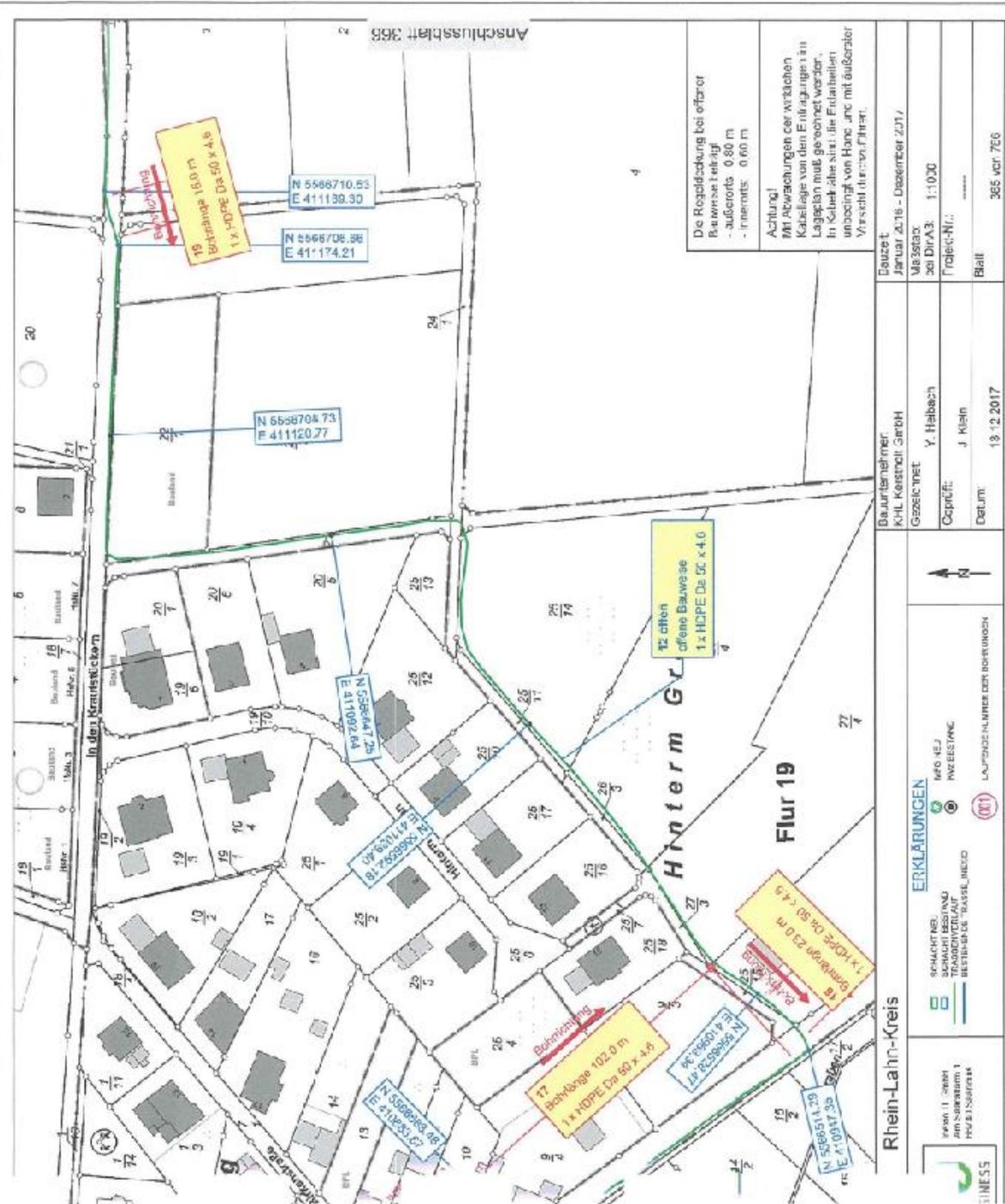
04. Februar 2021



Schallprognose nach DIN 18005 zur Kreisstraße K 72

Lärmprognose		nach DIN 18005
(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)		
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)

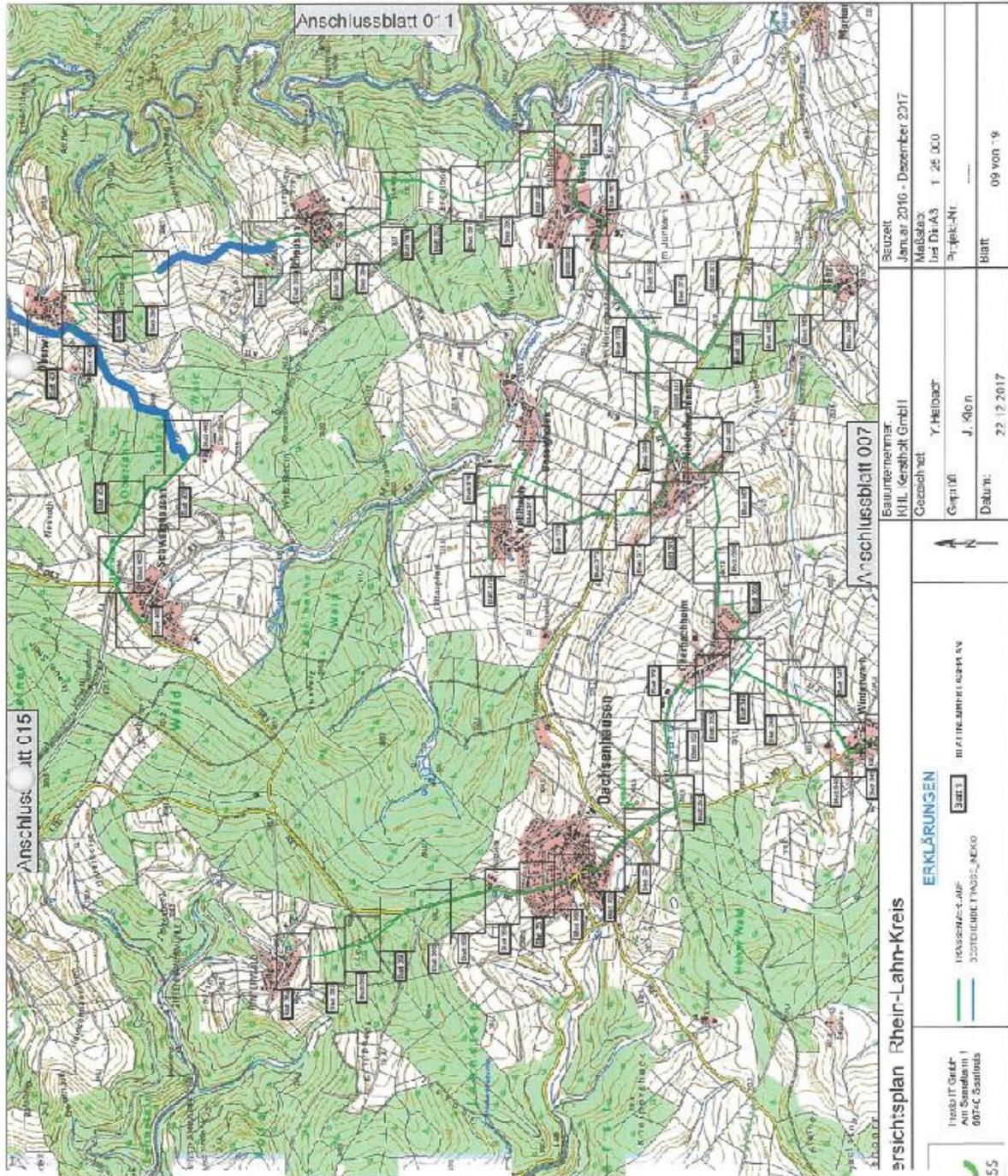
Lageplan 2 zur Stellungnahme der inexo GmbH vom 04.11.2019



04. Februar 2021



Lageplan 3 zur Stellungnahme der inexo GmbH vom 04.11.2019



04. Februar 2021



Zusatzblatt zum Leitungsbau in Oberbachheim zur Stellungnahme der inexo GmbH vom 04.11.2019

KHL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH		KHL KERSTHOLT			
Zum Alten Hof 4		Tel.:02662/2092			
57627 Hachenburg	Fax:02662/3958	Seite 1	Datum: 11.05.2017		
Baumaßnahme: <u>Oberbachheim > Niederbachheim Feldwegquerung diagona > obh LOS 5</u>					
Gerätetyp: <input type="checkbox"/> Ditch Witch 4020 <input type="checkbox"/> MT 16x85 RD <input type="checkbox"/> Vermeer 36x50 <input checked="" type="checkbox"/> Vermeer D20x22					
Gestängelänge: 4,57 m 4,50 m 4,57 m 3,05 m					
Auftraggeber: <u>Inexo</u>		Produkt DA (mm): 1x 50da			
Aufweidurchmesser(mm): 110da					
Bauleiter: <u>S. Hirt</u>		Bohrfacharbeiter: <u>Marc Kerstholt</u>			
Stange	Tiefe/m	Anmerkung / Boden	Stange	Tiefe/m	Anmerkung / Boden
1	0,90		27		
2	1,00		28		
3	1,10		29		
4	1,20		30		
5	1,00		31		
6			32		
7			33		
8			34		
9			35		
10			36		
11			37		
12			38		
13			39		
14			40		
15			41		
16			42		
17			43		
18			44		
19			45		
20			46		
21			47		
22			48		
23			49		
24			50		
25			51		
26			52		
Bemerkung:		Pilotbohrung: 15 m.			
		Rohreinzug: 17 m.			
Auftraggeber:		KHL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH:			
		<u>Marc Kerstholt</u>			

04. Februar 2021



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 anerkannter Regeln der Technik durchzuführen, falls ansonsten in Handreichung.

Die Unfallvermeidungsmaßnahmen sind zu beachten.

Die Anwesenheit eines Inexo-Besamtrastens an der Baustelle bedingt die Verantwortlichkeit des Ausführer für die von ihm verursachten Schäden an Kabelanlagen der inexo, unabhängig vom Auftragsgeber.

3. ARBEITEN IM BEREICH VON UNTERIRDISCHEN TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Beim Parallelverlauf mit der Mindestabstand von 0,5m zur Inexo – Telefonnummernzentrale abzuleiten. In einem Abstand von 0,5m links und rechts der Telefonnummernzentrale ist die Einsatz von Bagger oder anderen Maschinen nur in Absprache mit der inexo erlaubt.

Im Umkreis von 0,5m zu unseren Leitungen ist eine Handreichung 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 Verbindung von freigelegten Kabelanlagen muss mit steifem Material (Kabelband, Korrug3mm) in gleichförmiger Beschaffenheit erfolgen. Alle Maßnahmen, die für die Sicherung der Kabelanlagen und den dazugehörigen Einrichtungen erforderlich sind, sind auf Kosten des Untermieters bzw. des Veranlassers nach unseren Angaben auszuführen. Hierzu zählen u. a. die Ausführung einer zusätzlichen Verankerung oder des Herstellen von Aufrägen, Stützen und/oder Vorratlagern.

Auch diese Erklärung von Arbeitsweise verbindet den Untermieter/Veranlasser der Arbeiten nicht von seinen Sorgfaltspflichten gemäß gesetzlichen Vorschriften und diesem Merkblatt.

Die Kabelanlagen der inexo haben in der Regel eine Mindestbedeckung inwards von 80 cm und außerorts von 80 cm. Mindestdeckungen jedoch, können in Einzelfällen vorliegen, insbesondere bei der Freilegung an den Anlagen über nachträglicher Veränderung der Deckung durch die Erdarbeitenregulierung bzw. Straßenaufbauarbeiten.

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

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

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



Merkblatt HINWEISE ZUM SCHUTZ UNTERIRDISCHER TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Stand: 04.04.2017

1. EINWISSEN VOM ALTKUNDEN (PRÜFUNGSVERPFLICHT)

Es ist die Pflicht des Altkunden, den Inhaber der Baugenehmigung (Bauherr) über die Lage und den Verlauf aller unterirdischen Telekommunikationsanlagen (TKA) im Bereich der Baugenehmigung zu informieren. Dies ist die Pflicht des Bauherrn, die Baugenehmigung zu erhalten. Jedoch auch nach Erteilung dieser Baugenehmigung ist die Pflicht des Bauherrn, die Baugenehmigung zu erhalten. Dies ist die Pflicht des Bauherrn, die Baugenehmigung zu erhalten. Dies ist die Pflicht des Bauherrn, die Baugenehmigung zu erhalten.

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

Unter unten angegebener Adresse erhalten Sie Auskunft über die uns bekannten Lage unserer Leitungen. Eine telefonische Trausenauskunft ist nicht möglich.

Unsere Kontaktdaten:

E-Mail: planungskunft@inexo.net

Fingerbreite Zuckelmaße haben eine Reaktionsdauer von 5 Minuten.

Die ausgedruckten Pläne geben den Stand der Dokumentation zum Zeitpunkt der Ausdrucksfertigung wieder.

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

Nutzungsmöglichkeit im Rahmen der Planungskunft ausgehende Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und dürfen nur für die angelegte Bauaufnahme genutzt werden. Die Weitergabe an Dritte ist grundsätzlich nicht gestattet.



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 Schadensstelle 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>
Zweigflügeliger 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
Zweigflügeliger 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
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>	1-2 m
Apfeldorn	<i>Crataegus x carrierii</i>	7 m
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	7 m
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	5 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
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	1,5 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

04. Februar 2021



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

Apfelsorten:

Apfel von Croncels
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammtter 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

