

Ortsgemeinde Halsenbach Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein

Bebauungsplan „Hinter dem Ehrer Wald“

Begründung Umweltbericht

**Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: April 2024

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Halsenbach



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur

HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

B) Begründung	3
1. Grundlagen der Planung	3
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
1.2 Bauleitplanverfahren	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	4
1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur	6
1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalerschutz	8
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung	8
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 2. Teilfortschreibung 2015)/Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)	8
2.2 Flächennutzungsplanung	13
2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch	13
2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	13
2.5 Planungs- und Standortalternativen	14
3. Planung	15
3.1 Planungskonzeption.....	15
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	16
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	20
3.5 Sonstiges	21
4. Ver- und Entsorgung	21
4.1 Wasserversorgung	22
4.2 Löschwasserversorgung.....	22
4.3 Abwasserentsorgung.....	22
4.4 Energieversorgung	22
4.5 Abfallentsorgung	22
4.6 Telekommunikation	22
5. Bodenordnung	23
6. Realisierung und Kosten	23
7. Weitere betroffene Belange	23
C) Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)	24
1. Einleitung	24
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen	24
1.2 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB	25
2. Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

Anlagen:

- Bebauungsplan „Hinter dem Ehrer Wald“: Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 Abs 1 Nr. 2 BauGB, Stadt-Land-plus GmbH, April 2024



B) Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Halsenbach plant die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets an der nordöstlichen Siedlungsgrenze im Anschluss an den örtlichen Friedhof im Westen und ein Wohngebiet im Süden. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum aufgrund von hohen 2-stelligen Anfragen an die Gemeinde nach Bauplätzen. Aufgrund der Planziele und da sich das Plangebiet im bauplanungsrechtlichen Sinne im sog. Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich, um eine geordnete sowie nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB sicherzustellen.

Das Verfahren wurde ursprünglich nach § 1 3b BauGB begonnen, der zwischenzeitlich aufgehoben wurde. Das begonnene Verfahren wird nun gemäß § 215a BauGB fortgesetzt. Eine Abweichung der Planung vom Flächennutzungsplan ist damit unbeachtlich.

1.2 Bauleitplanverfahren

Verfahren nach § 215a (ehemals § 13b) BauGB

Ursprünglich wurde der Bebauungsplan mit dem Ziel der Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB aufgestellt. Zwischenzeitlich ist der Paragraph entfallen, eine Fortführung des Verfahrens wurde vom Gesetzgeber mit § 215a BauGB ermöglicht. Nach dem ursprünglichen Verfahren galten folgende Besonderheiten für das Verfahren:

- keine Umweltprüfung erforderlich, entsprechend kein Ausgleichserfordernis i.S.d. Eingriffsregelung
- keine Entwicklungspflicht aus dem Flächennutzungsplan, dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen
- maximale Grundfläche von 1 ha
- Zweckbestimmung Wohnnutzung
- direkt angrenzend an den bestehenden Siedlungskörper

Die Planung wies bislang eine Grundfläche von ca. 0,8 ha auf. Es sind keine Planungen, die zu einer Kumulationswirkung führen würden, bekannt. Es ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf Natura-2000 Gebiete durch die Planung zu rechnen. Es ist mit dem Gebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ eine Wohnnutzung vorgesehen. Die Planung grenzt an 2 Seiten an den bestehenden Siedlungskörper. Die Planung erfüllt damit die grundlegenden Anforderungen an den entfallenen Paragraphen 13b BauGB.

Mit Inkrafttreten des § 215a BauGB ergibt sich abweichend vom § 13b BauGB ein Erfordernis zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls und bei Befund einer Erheblichkeit der entstehenden Auswirkungen auch die Durchführung einer Umweltprüfung. Die Untersuchungen erfolgen integriert in den Umweltbericht.



Verfahrensschritte

Der Rat der Ortsgemeinde Halsenbach hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter dem Ehrer Wald“ beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnungen, Textfestsetzungen, Begründung und des Umweltberichts wurde für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ausgefertigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Ortsgemeinde	Halsenbach
Verbandsgemeinde	Hunsrück-Mittelrhein
Kreis	Rhein-Hunsrück-Kreis
Einwohnerzahl	zum Zeitpunkt der Erstellung nicht erhältlich
Gemarkung	zum Zeitpunkt der Erstellung nicht erhältlich
Lage & Topografie	Das auf ca. 434 m ü. NHN liegende Plangebiet ist weitgehend eben und fällt im östlichsten Teil zunehmend stärker nach Osten hin ab. Das Plangebiet liegt in der „Äusseren Hunsrückhochfläche“ in der „Großlandschaft Hunsrück“.
Fließgewässer in der Ortslage	Der Stollbach liegt als nächstes Gewässer 3. Ordnung über 300 m nördlich des Plangebiets.
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Halsenbach ist über die K 108 und die K 110 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Letztere mündet in Ehr auf die L 214 und wird zukünftig auf eine Gemeindestraße abgestuft. Östlich im Bereich der Ortslage Ehr liegt eine Messstelle zur Feststellung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV). Diese beläuft sich auf 678 (3) Kfz/24 h ¹ .
Benachbarte Ortsgemeinden	westlich: Mermuth, Gondershausen nördlich: Ney, Kratzenburg östlich: Ehr südlich: Emmelshausen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 2,6 ha auf und liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Halsenbach. Östlich grenzen unmittelbar der Gemeindefriedhof, südlich ein Wohngebiet an. Das Plangebiet wird

- westlich durch einen Wiesenstreifen und den Friedhof,
- nördlich durch einen Wirtschaftsweg und landwirtschaftliche Flächen,
- östlich durch Ackerflächen und Grünland,
- südlich durch die K 110, die Ehrer Straße und ein Wohngebiet eingegrenzt.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet wird über die K 110 erschlossen. Die Ortsgemeinde Halsenbach ist über die K 110 ca. 800 m östlich in Ehr an die L 214 angebunden.

¹ Die Zahl in Klammern gibt prozentual den Schwerverkehrsanteil an. Quelle: Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz. Straßenkarte Rheinland-Pfalz. Verkehrsstärkenkarte. Kreisstraßen. Straßenverkehrszählung 2015.



Aktuell wird das Plangebiet von Wiesen, einer Obstbaumreihe, einigen Einzelbäumen, Wegen und Ackerflächen eingenommen.



Lageübersicht des Bebauungsplans, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur, grenzt aber südlich an bestehende Wohngebiete (Bebauungspläne „Kleinzipers II“, „Ober dem Ehrer Weg“ an. Für diese bestehen folgende Festsetzungen:

Festsetzung	„Kleinzipers II“	„Ober dem Ehrer Weg“
Grundflächenzahl	0,4	0,3
Geschossflächenzahl	0,8	0,6
Zahl. d. Vollgeschosse	II	II
Bauweise	offen	offen
Firsthöhe	frei	10 m
Traufhöhe	frei	5 m
Fassadengestaltung	weitgehend frei	weitgehend frei
Dachform	Sattel-, Walmdach	Sattel-, Krüppelwalm, Walmdach
Dachneigung	30°-48°	28°-45°
Dachfarbe	„dunkelfarbig“	„dunkelfarbig“

Die Festsetzungen werden in der vorliegenden Planung aufgegriffen und an eine zeitgemäße Bebauung und Rechtslage angepasst.



Impressionen des Planbereichs



Blick über das Plangebiet vom südöstlichen Ende her, Blickrichtung Nordwesten



Panorama des Plangebiets vom Nordrand her, Blickrichtung Süden



Panorama des Plangebiets vom südwestlichen Rand her, Blickrichtung Nordosten

1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich keine Kulturdenkmäler.

2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

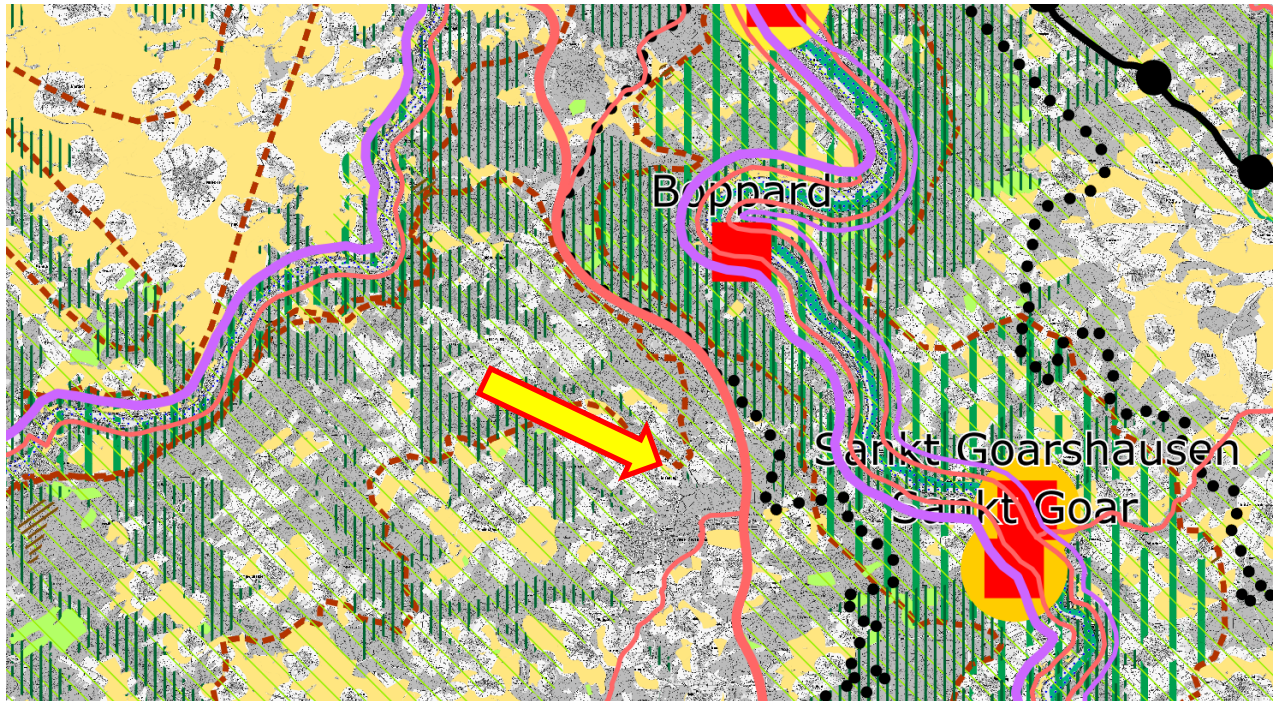
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 2. Teilfortschreibung 2015)/Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist und dessen 4. Fortschreibung seit Januar 2023 rechtsgültig ist, sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (verbindlich seit dem 11. Dezember 2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.



Landesentwicklungsprogramm IV



Landesweit bedeutsamer Bereich für ...*

- | | | |
|----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| ... die Landwirtschaft | Großräumig bedeutsamer Freiraumschutz | Großräumige Schienenverbindung |
| ... die Forstwirtschaft | Biotopverbund Kernfläche / Kernzone | Überregionale Schienenverbindung |
| ... die Rohstoffsicherung | Verbindungsfläche Gewässer | Großräumige Straßenverbindung |
| ... die Windenergie | Welterbe Oberes Mittelrheintal | Überregionale Straßenverbindung |
| ... Erholung und Tourismus | Welterbe Limes | |
| ... historische Kulturlandschaft | | |
| ... den Grundwasserschutz | | |
| ... den Hochwasserschutz | | |

Auszug LEP IV, Pfeildarstellung: Halsenbach, unmaßstäblich

Rahmenbedingungen

Raumstrukturgliederung: verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ $\geq 50\%$), hohe Zentren-erreichbarkeit mit 8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten

Daseinsvorsorge:

Zentrale Orte/Verflechtungsbereiche: Mittelzentrum Boppard, kooperierende Mittelzentren Sankt Goarshausen und Sankt Goar

Freiraum

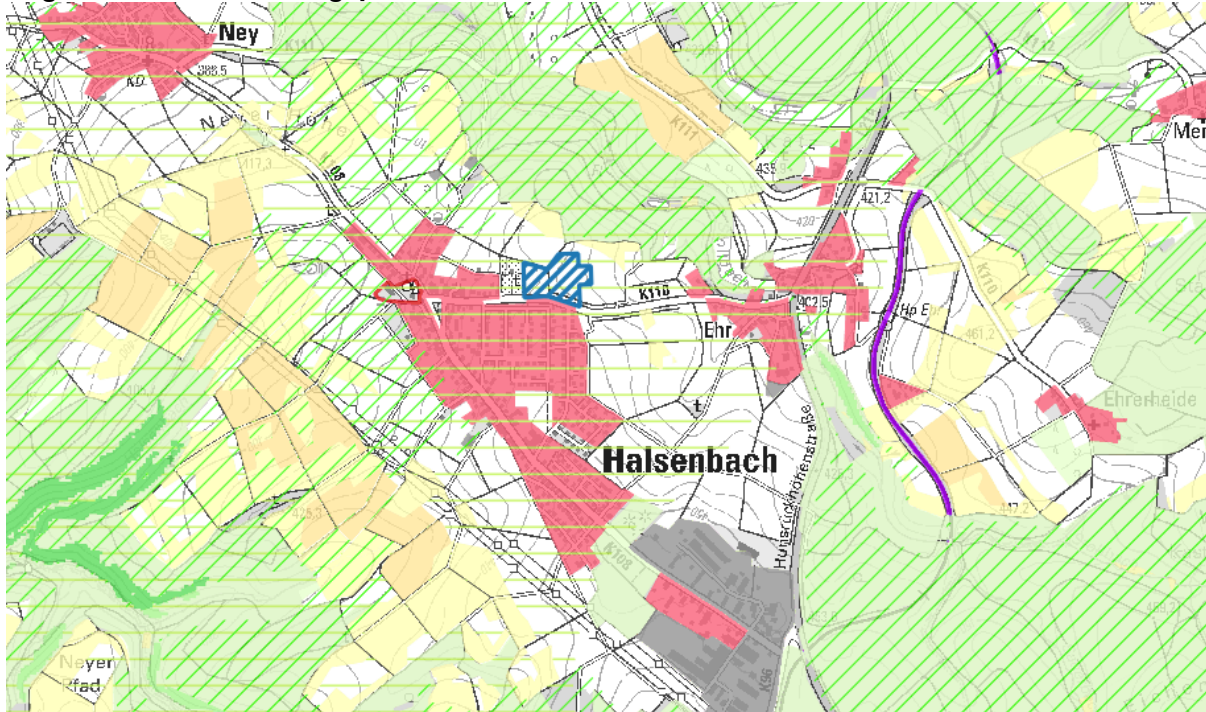
Freiraumschutz: außerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche
Landschaftstyp: offenlandbetonte Mosaiklandschaft



Erholungs- und Erlebnisräume:	randlich gelegen zwischen Oberes Mittelrheintal und Moseltal
historische Kulturlandschaft:	randlich gelegen am Moselhunsrück
Biotopverbund:	außerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche
Grundwasserschutz:	außerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche
Hochwasserschutz:	außerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche
Klimafunktionen:	außerhalb klimatischer Wirkräume oder relevanter Luftaustauschbahnen
Landwirtschaft:	außerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche
Forstwirtschaft:	außerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche
Rohstoffsicherung:	außerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche
Erholung und Tourismus:	landesweit bedeutsamer Bereich



Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Auszug RROP, Plangebiet in Blau, unmaßstäblich

Freiraumstruktur

- Regionaler Grünzug (Z)
- Grünzäsur (Z)
- Siedlungszäsur (G)
- Vorranggebiet Ressourcenschutz (Z)
- Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz (G)
- Vorranggebiet regionaler Biotopverbund (Z)
- Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (G)
- Welterbestätte Limes (N)

Infrastruktur

Energieversorgung

- Vorranggebiet Windenergienutzung (Z)
- Ausschlussgebiet Windenergienutzung (Z)

Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs

- Großräumige Verbindung (N)
- Überregionale Verbindung (N)
- Regionale Verbindung (G)

Welterbestätte Oberes Mittelrheintal

- Kernzone (N)
- Rahmenbereich (N)
- Vorranggebiet Grundwasserschutz (Z)
- Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz (G)
- Vorranggebiet Hochwasserschutz (Z)
- Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (G)
- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (G)
- Vorranggebiet Landwirtschaft (Z)
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (G)
- Vorranggebiet Forstwirtschaft (Z)
- Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft (G)
- Vorranggebiet Rohstoffabbau (Z)
- Vorbehaltsgebiet Rohstoffabbau (G)
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)

Sonstige Planinhalte

- Siedlungsfläche Wohnen
- Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe
- Sonderbaufläche
- Sonderfläche Bund
- Sonstige Waldflächen



Raum- und Siedlungsstruktur

Raumstrukturgliederung: verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur

Zentrale Orte: Grundzentrum Emmelshausen, Mittelzentrum Boppard, kooperierende Mittelzentren Sankt Goarshausen und Sankt Goar

Freiraumstruktur

Regionale Grünzüge, Klimaschutz, Regionalparkprojekte: außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten

Historische Kulturlandschaft: außerhalb historischer Kulturlandschaften

Biotopverbund: außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten

Hochwasserschutz: außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten

Grundwasserschutz: außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten

Ressourcenschutz: außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten

Landwirtschaft: außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten

Forstwirtschaft: außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten

Rohstoffe: außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten

Erholung und Tourismus: **Vorbehaltsgebiet**

Infrastruktur

Straßen- und Schienennetz: Regionale Verbindung Schiene Anschluss rd. 1 km östlich, regionale und überregionale Straßenverbindungen Anschlüsse über 2 km südlich

Windenergie: kein Ausschlussgebiet

Erholung und Tourismus

Das Plangebiet befindet sich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

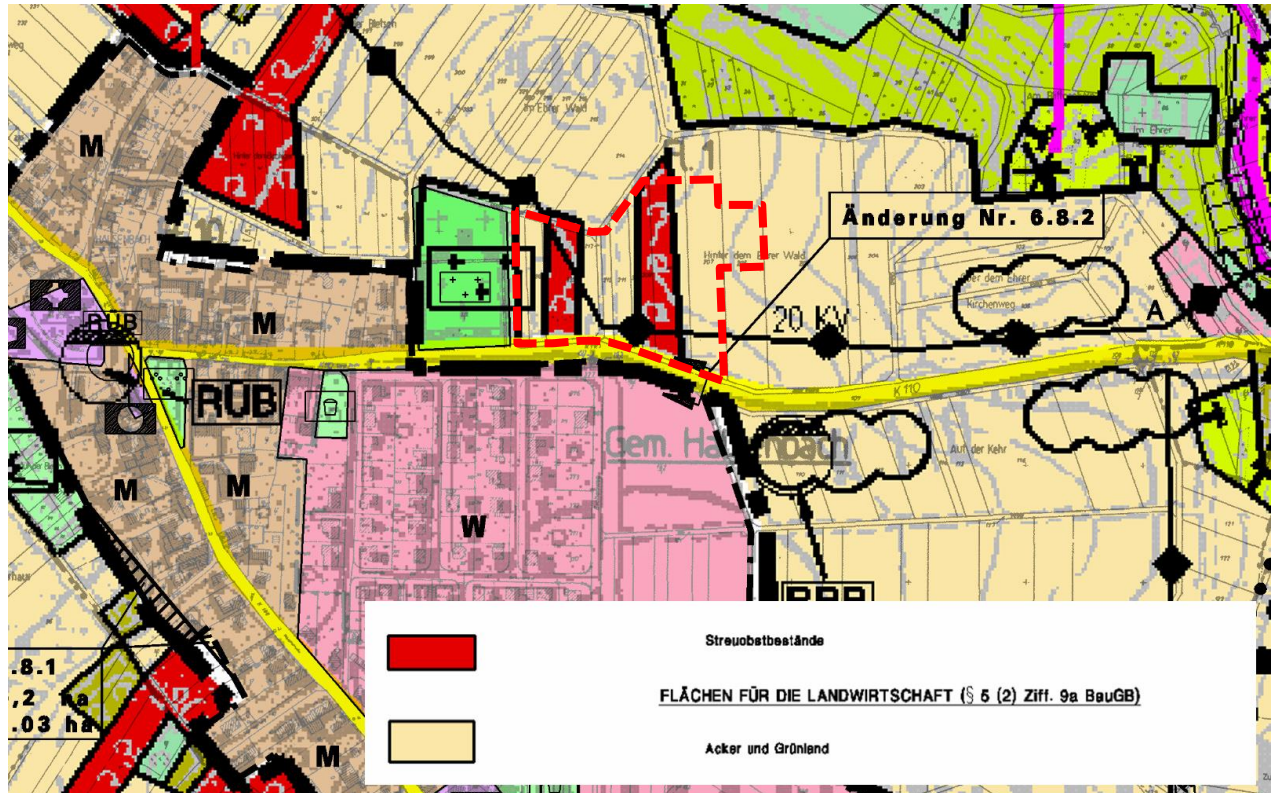
G95 bis 97 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald zielen auf eine Stärkung von Erholung und Tourismus auf eine landschaftsverträgliche Art ab. Diesem Ziel ist ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Ausweisung eines vergleichsweise kleinen Wohngebiets am Ortsrand von Halsenbach mit Festsetzungen, die eine Einbindung in die Landschaft sicherstellen, sind mit den Grundsätzen vereinbar. Es werden keine Wanderwege oder besondere landschaftlichen Merkmale beeinträchtigt.

Eine Ausflugsnutzung des Plangebiets und seines Wirkbereichs, wie in G98 beschrieben, ist auszuschließen. Es werden keine besonderen Landschaftselemente beansprucht. Einen Einfluss auf die touristische Entwicklung, wie in G99 beschrieben, hat die Planung damit ebenfalls weder im positiven noch im negativen Sinne. Die Erholungsfunktion, wie in G100 beschrieben, wird aus den gleichen Gründen nicht beeinträchtigt.

Die Planung ist mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung insgesamt vereinbar.



2.2 Flächennutzungsplanung



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Emmelshausen (jetzt Hunsrück-Mittelrhein), Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein (Ortsausschnitt Halsenbach) wird das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft und Streuobstbestände dargestellt. Von den ehemals größeren Baumreihen (Luftbilder 2004) sind nur noch Reliktbestände erhalten. Das Verfahren wurde nach § 13b BauGB begonnen und wird nach § 215a BauGB weitergeführt, die Planung muss damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Dieser ist zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Bebauungsplanung/Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Es bestehen bislang keine Satzungen für das Plangebiet.

2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

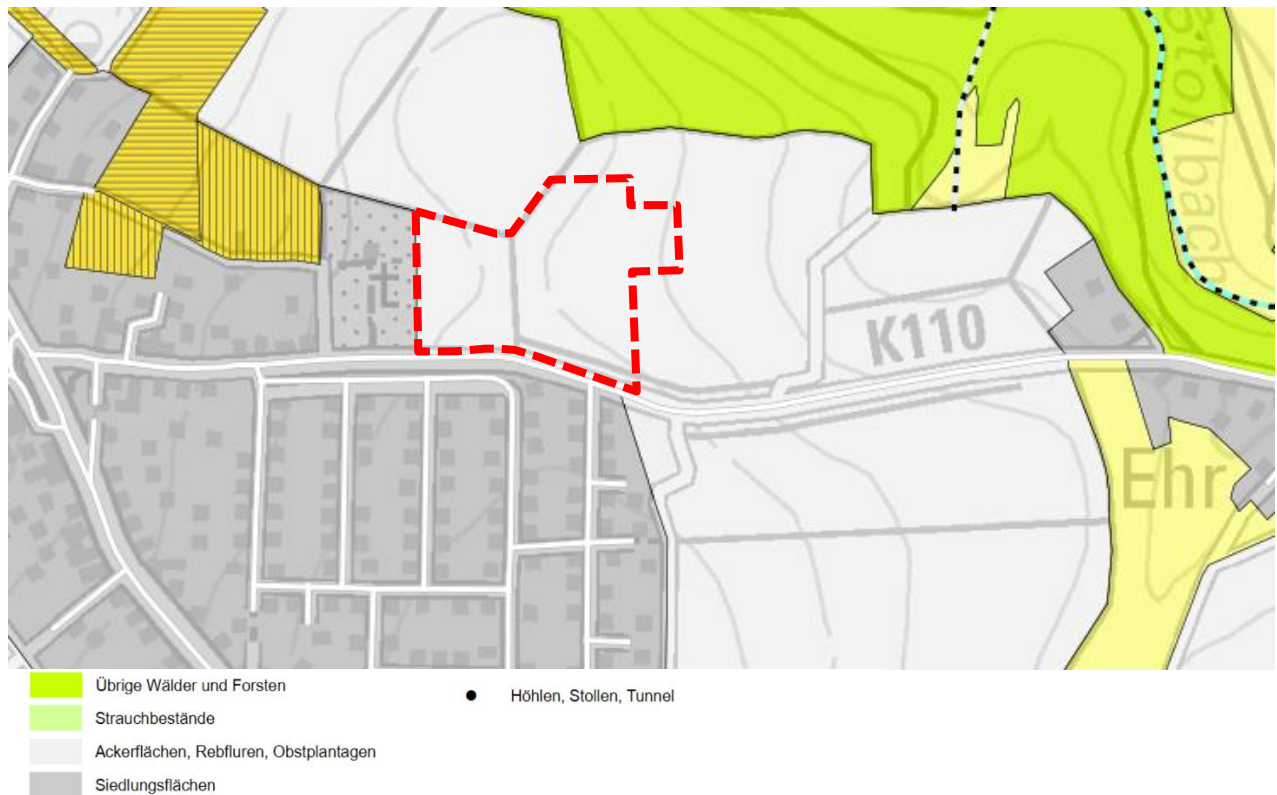
Sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Landschaftsschutzgebiets „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ (LSG-7100-002).



Planung vernetzter Biotopsysteme²

Das Plangebiet ist als Ackerfläche dargestellt.



Auszug aus der Planung vernetzter Biotopsysteme mit Plangebiet (rot gestrichelt), unmaßstäblich.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Süden an die Kreisstraße K 110. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans ist bekannt, dass eine Abstufung der Straße erfolgen wird. Bauverbots- und Baubeschränkungszone (Respektive 15 m und 30 m vom Fahrbahnrand gemäß § 22 (1) Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)) gelten entsprechend, bis diese erfolgt.

Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.

2.5 Planungs- und Standortalternativen

Das Plangebiet wurde von der Ortsgemeinde vorgegeben. Eine weitere Prüfung ist nicht erfolgt.

² Quelle <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, abgerufen am 04.04.2024



3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Städtebauliches Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum in der Ortsgemeinde Halsenbach als Reaktion auf eine sehr hohe Nachfrage (hohe zweistellige Zahl an aktuellen Anfragen) nach Bauflächen trotz der bestehenden Rezession im Bausektor. Mit der geplanten Abstufung der K 110 wird ein direkter Anschluss des Gebiets in weitgehend ebener Geländelage möglich. Ein Bushalt befindet sich im südwestlichen Teil des Plangebiets, der westlich angrenzende Friedhof wirkt mit seinen Grünflächen positiv auf das Raumklima.

Verkehrliche Erschließung

Die örtliche und überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die zukünftig abgestufte K 110. Innerhalb des Gebiets sind 6 m breite Verkehrsstraßen in einem Ringsystem vorgesehen, die ausreichend Raum für den späteren Bau des Fahrbereichs und eines Fußgängerbereichs bieten. Eine genauere Verkehrsplanung erfolgt im weiteren Verfahren.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets befinden sich eine Bushaltestelle und eine Querungshilfe, um sicher die gegenüberliegende Straßenseite und die dort befindliche Haltestelle in die entgegengesetzte Richtung erreichen zu können. Eine sehr gute Anbindung an den bestehenden öffentlichen Nahverkehr ist damit vorhanden.

Grün- und Freiflächen

In Richtung des Friedhofs ist eine Wegebegleitende Grünfläche vorgesehen, um unabhängig von der inneren Erschließung des Plangebiets aus dem südlichen Wohngebiet in die offene Landschaft zu gelangen und Wartungsarbeiten an der Friedhofsmauer vornehmen zu können. Am östlichen Rand des Plangebiets ist eine randliche Eingrünung mit heimischen Gehölzen vorgesehen, um einen fließenden Übergang zwischen offener Landschaft und Siedlungskörper zu erreichen.

Entwässerung

Am östlichen Rand des Plangebiets ist die Einrichtung eines Erdbeckens zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen. Auf Grundlage bereits erfolgter Abstimmungen mit den Behörden ist vorgesehen, das Wasser anschließend Richtung Norden zu führen und flächig auf die Hanglagen des Stollbachs abzuleiten.



Städtebauliche Kenndaten

<u>Gebietstyp</u>	<u>Fläche</u>
Allg. Wohngebiet	1,81 ha
Straßenverkehrsflächen	0,30 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußwege	0,05 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplätze	0,03 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftswege	0,02 ha
Öff. Grünflächen: Verkehrsgrün	0,13 ha
Flächen für die Abwasserbeseitigung: Regenrückhaltebecken	0,21 ha
Summe	2,56 ha

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit 2 Ordnungsbereichen festgesetzt. Zulässig sind nur die grundsätzlich in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen, ausgeschlossen werden alle sonstigen Nutzungen. Ziel der Planung ist die Schaffung von Flächen mit einem klaren Fokus auf Wohnbebauung.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Die Gemeinde bleibt damit hinter dem empfohlenen Höchstmaß gem. § 17 BauNVO von 0,4 leicht zurück, um eine stärkere Durchgrünung im Plangebiet zu erhalten, ohne die Bebauung signifikant einzuschränken.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet wird die maximale Zahl der Vollgeschosse mit II begrenzt. Im Bereich des Ordnungsbereichs WA2 fällt das Gelände signifikant nach Osten hin ab. Um auf dem Höhengniveau der Straßenflächen zu bauen, wären massive Aufschüttungen erforderlich. Diese sind nicht Ziel der Planung, daher ist in diesem Teilbereich ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, welches sich dann unter dem Niveau der Verkehrsflächen befände. Dieses wird entsprechend erlaubt. Die zulässige Gebäudehöhe gegenüber der nächsten Verkehrsfläche unterscheidet sich dabei nicht vom Rest des Plangebiets oder der südlich angrenzenden Bebauung. Das zusätzliche Geschoss wird nach Osten zur Tallage hin von einer Randeingrünung verdeckt. Die Planung fügt sich somit in die Landschaft ein.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist maßgeblich bestimmend für die städtebauliche sowie visuelle Wirkung des zukünftigen Orts- und Landschaftsbildes. Die Höhe wird wie in den südlich befindlichen Wohngebieten auf maximal 10 m gegenüber der Verkehrsfläche



begrenzt. Da keine Beschränkung der zulässigen Dachformen im Sinne einer modernen Siedlungsentwicklung mit einem hohen Maß an persönlicher Freiheit für die spätere Bebauung stattfinden, wird die Höhe für flachgeneigte Dächer unter 15° Dachneigung sowie alle Pultdächer auf maximal 8,5 m begrenzt. Dies ermöglicht die zulässige zweigeschossige Bauweise bei gleichzeitiger Begrenzung der Gebäudehöhe auf ein der Bestandsbebauung angepasstes Maß.

Gemäß § 18 (1) BauGB sind im Bebauungsplan zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen Bezugspunkte festzulegen. Diese werden über die im weiteren Verfahren zu ergänzende Straßenplanung definiert.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Um platz- und ressourcensparende Bauweisen zu ermöglichen sind neben Einzel- auch Doppel und Reihenhäuser zulässig.

Die Baugrenzen und damit die möglichen Baufenster für Hauptgebäude werden großzügig festgesetzt, um den Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Positionierung von Gebäuden und der Strukturierung ihrer Baugrundstücke zu eröffnen.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Aufgrund der großzügigen Festlegung der Baugrenzen im Plangebiet sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um geschlossene Bauwerke in diesen zu konzentrieren. Da erfahrungsgemäß häufig auf den Zufahrten zu Garagen geparkt wird, ist eine Stellplatztiefe (5 m) vor diesen vorzuhalten. Damit wird auf die öffentlichen Verkehrsflächen überragenden Fahrzeugen vorgebeugt. Überdachte Stellplätze im Sinne von Carports können bis 1 m an die Straßenverkehrsflächen gebaut werden, da diese ohne Wände errichtet werden und damit nicht den Eindruck eines geschlossenen Bauwerks vermitteln.

Gartenhäuser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch grundsätzlich nur bis zu einem Volumen von 50 m³ umbauten Raums. Ziel der Planung ist es, einer übermäßig dominanten Sekundärbebauung innerhalb des Plangebiets vorzubeugen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das Ziel der Planung ist die Schaffung von - der Gemeinde Halsenbach angepasstem - Wohnraum. Nutzungen wie Massenunterkünfte oder verdichtete Ferienwohnungen widersprechen diesem Ziel. Hierzu wird die Zahl von Wohnungen je Einzelhaus auf 3 und je Doppel- und Reihenhäuser auf 2 begrenzt.



Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend der Planzeichnung wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Damit soll die notwendige Entwässerung des Plangebiets bauplanungsrechtlich gesichert und benötigte Flächen vorgehalten werden.

Eine abschließende Konzipierung der zukünftigen Entwässerung des anfallenden Regenwassers wird im Laufe des weiteren Verfahrens erfolgen. Erste Abstimmungen hierzu sind bereits erfolgt, ein grundlegendes Konzept erarbeitet.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Das Plangebiet fällt nach Osten hin deutlich ab. Um Transparenz über die zur Herstellung der Erschließung erforderlichen Straßenböschungen zu schaffen, werden diese konkret festgesetzt. Entsprechende Darstellungen werden zum nächsten Verfahrensschritt in der Planzeichnung ergänzt, nachdem eine konkrete Straßenplanung vorliegt.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen.

Fassadengestaltung

Um eine ausreichende Einbindung des Plangebiets in Landschaft und bestehenden Siedlungskörper zu gewährleisten, ohne die spätere bauliche Ausführung über Gewähr einzuschränken, werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen. Ausgeschlossen sind spiegelnde Fassaden, da diese eine Blendwirkung entwickeln können und sich einerseits nicht landschaftlich einfügen und andererseits auch ein Verkehrsrisiko darstellen können. Zulässig sind regionstypische Materialien, also Putz, Naturstein und Holz.

Farbfestsetzungen werden getroffen, die nur extrem gesättigte Farben (Signal Farben, Schwarztöne etc.) ausschließen und gleichzeitig Weißtöne als die absolut dominante Fassadenfarbe im Hunsrück zulassen. Ziel ist eine landschaftlich angepasste, gedeckte Farbgebung, ohne die Farbwahl an sich einzuschränken. Entsprechend sind Doppelhaushälften gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Fassadensichtbarkeit

Eine entsprechende Limitierung erfolgt primär mit dem Ziel der Begrenzung der zulässigen Fassadenhöhe im nach Osten hin deutlich abfallenden Bereich WA2. Hier können Gebäude bei entsprechender Anpassung des Geländes eine optisch weitaus größere Höhe als die übrigen Gebäude des Plangebiets erreichen. Um Parität zwischen den Ordnungsbereichen zu schaffen und ein Einfügen der Bebauung in die Landschaft zu gewährleisten, wird die sichtbare Fassade auf maximal 10 m Höhe begrenzt.

Stützmauern und Anschüttungen



Ähnlich wie die Fassade von Gebäuden können auch Stützmauern und Anschüttungen eine landschaftlich relevante optische Wirkung aufgrund ihrer Größe entwickeln. Beschränkungen erfolgen entsprechend so, dass keine viele Meter hohen, aus der Landschaft sichtbaren Stützbauwerke entstehen. Dies erfolgt mit einer Begrenzung je Höhe der jeweiligen Stützmauer, deren Abständen, um ein optisches Verschmelzen zu verhindern und schließlich mit einer flächigen Begrünung von höheren Stützbauwerken. Die Begrenzung der Höhe von zur Abstützung dienenden Einfriedungen erfolgt so, dass eine Absturzsicherung von 1 m Höhe eingerichtet werden kann.

Dachgestaltung

Die Dachform ist im Plangebiet frei, um weitgehende Freiheit des gestalterischen Willens zu erlauben. Dabei werden Auflagen zu einer verpflichtenden Dachbegrünung von hierfür geeigneten Dächern, also solchen mit einer geringen Neigung von 15° oder geringer, gemacht.

Neben einer optischen Aufwertung bieten insbesondere begrünte Dächer unter anderem folgende Vorteile³:

- *Gründächer wirken wärmedämmend im Winter und als Hitzeschild im Hochsommer.*
- *Durch die Evaporation und Transpiration der begrünten Dachfläche verdunstet das zurückgehaltene Regenwasser und kühlt so die Luft in der Umgebung.*
- *Feinstaub und Luftschadstoffe sowie CO₂ werden durch die begrünte Dachfläche herausgefiltert und im Substrat gebunden, abgebaut und von den Pflanzen aufgenommen. Das Wachstum der Pflanzen senkt die CO₂-Belastung, indem das Treibhausgas dauerhaft gebunden wird.*

Dachaufbauten

Die Festsetzung zu Dachaufbauten bezweckt, den Eindruck eines zusätzlichen Stockwerks durch eine die gesamte Gebäudelänge durchziehende Gaube oder ein entsprechendes Zwerchhaus auszuschließen. Durch die Gliederung von Dachaufbauten kommt es zu einer optisch ansprechenden Dachlandschaft, ohne die faktische Nutzbarkeit des Dachs in erheblicher Weise einzuschränken.

Dacheindeckung

Die Dachlandschaft von Halsenbach weist verschiedene Braun- und Grautöne auf. Die Festsetzungen zur Dacheindeckung geben eine große Bandbreite entsprechender Farbtöne in dunkler und heller Ausführung vor. Ziel ist es, die Dachlandschaft farblich im Rahmen des Bestandes zu halten. Um Blendeffekten zwischen Anwohnern vorzubeugen, sind glänzende Dacheindeckungen ausgeschlossen.

³ Quelle: <https://www.dachbegruenung-ratgeber.de/vorteile-dachbegruenung> [Letzter Zugriff: 14.12.2021]



Dachflächen

Um eine landschaftlich angepasste Nutzung von Solaranlagen zu ermöglichen sind diese bei Dachneigungen von über 15° in das Dach zu integrieren oder parallel zu diesem anzubringen.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiesen, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll das notwendige Maß der Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden, weshalb die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen sind. Zusätzlich werden, durch die anzupflanzende Vegetation, den ökologischen und klimatischen Ansprüchen (bspw. Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tierarten, Lokalklimaregulation) entsprechende Flächen geschaffen. Durch die Schaffung von gärtnerischen Anlagen wird nicht zuletzt das optische Erscheinungsbild des Gebiets aufgewertet. Des Weiteren soll die Funktion der belebten Bodenzone erhalten werden. Insbesondere sollen eine eventuelle Versickerung bzw. der natürliche Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser nicht zusätzlich behindert werden.

Einfriedungen

Für den Vorgartenbereich von Grundstücken wird eine Begrenzung der Einfriedungshöhe und Materialität vorgenommen, um einen offenen Siedlungscharakter zu erreichen. Ohne eine entsprechende Regulierung wäre mit einer teilweisen Abschottung von Grundstücken gegenüber dem öffentlichen Raum durch die Errichtung hoher, blickdichter Zaunanlagen zu rechnen.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Straßenverkehrsflächen im Plangebiet sind mit einer Breite von 6 m nicht auf ein flächiges Vorkommen von Ruhendem Verkehr ausgerichtet. Entsprechend werden Vorgaben zur Mindestzahl vorzuhaltender Stellplätze gekoppelt an die Wohnfläche gemacht, um ein ausreichendes Stellplatzangebot zu gewährleisten.

3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Oberflächenbefestigungen

Alle hierfür geeigneten Oberflächen müssen mit der Festsetzung versickerungsfähig gestaltet werden. Es erfolgen keine Beschränkungen zur tatsächlichen Umsetzung, diese kann damit über verschiedene Pflasterarten oder auch Schotterrasen erfolgen. Mit versickerungsfähigen Materialien werden die Entwässerungseinrichtungen im Plangebiet entlastet und grundlegende Bodenfunktionen werden auch in befestigten Bereichen erhalten, Eingriffe in den Naturhaushalt damit minimiert.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern



Um eine innere Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen, sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum und 10 Sträucher zu pflanzen. Um einen relevanten Effekt für das Gebiet sicherzustellen, werden Vorgaben zu den Pflanzgrößen gemacht. Um eine ökologische Wertigkeit der Maßnahme sicherzustellen, werden Vorgaben zu den zulässigen Arten gemacht.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Am südlichen Rand des Plangebiets stehen 2 Bäume, die der Planung entsprechend erhalten werden sollen. Dies wird mit einer entsprechenden Festsetzung sichergestellt.

3.5 Sonstiges

Klimaschutz (§§ 1 (5), 1a (5) BauGB)

Die Ortsgemeinde Halsenbach erlaubt in dem vorliegenden Bebauungsplan aus Gründen des Klimaschutzes eine flächige Nutzung von Dachflächen mit Solaranlagen und nimmt keine Beschränkungen bezüglich der Überdachung von Stellplätzen mit Solaranlagen vor.

§ 13 Klimaschutzgesetz

(1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.

Gemäß § 1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels. Die in § 3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind, wie in § 13 beschrieben, bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen. Das ultimative Ziel des Gesetzes ist die Erreichung der Klimaneutralität.

Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung. Unmittelbare Auswirkungen auf die Klimaschutzziele sind nutzungs- und nicht planungsbedingt, sie können daher von der kommunalen Bauleitplanung nicht gesteuert werden.

4. Ver- und Entsorgung

Mit den Versorgungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, notwendige Schutzmaßnahmen, die eventuell erforderliche Verlegung, die Einzelheiten der Bauausführung abgestimmt sowie die Koordination untereinander organisiert.



4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

4.2 Löschwasserversorgung

Angaben über die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen werden im weiteren Verfahren ermittelt.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets wird durch Anschluss an die vorhandene Abwasserbeseitigung der Ortsgemeinde sichergestellt. Die Schmutzwasserbeseitigung ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Der im Plangebiet anfallende Niederschlag soll im Trennsystem über ein im Osten des Plangebiets zu errichtendes Regenrückhaltebecken bewirtschaftet werden. Das Wasser soll gedrosselt nach Norden hin flächig in das Tal des Stollbachs eingeleitet werden. Eine weitgehende Entwässerungsplanung erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt.

4.4 Energieversorgung

Die Versorgungsleitungen (bspw. Gas, Strom) sollen über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt.

4.5 Abfallentsorgung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Ringsystem. Die geplanten Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 6 m sind auf eine Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Abfallsammelfahrzeug ausgelegt.

4.6 Telekommunikation

Das Baugebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme ist mit dem Versorger rechtzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) abzustimmen.



5. Bodenordnung

Bei der Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine Neuvermessung. Ein Umlegungsverfahren ist nicht durchzuführen. Die von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Halsenbach.

6. Realisierung und Kosten

Die Ortsgemeinde Halsenbach trägt sämtliche Kosten der Erschließung einschließlich der Abwasserbeseitigung.

7. Weitere betroffene Belange

Teile des Plangebiets werden von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen eingenommen. Eine Abstimmung mit dem betroffenen Landwirt ist bereits erfolgt. Bisherige Einwände sind nicht bekannt. Die Planung ist im Hinblick auf private Belange somit verträglich.

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt.



C) Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

Die Ortsgemeinde Halsenbach plant die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets an der nordöstlichen Siedlungsgrenze im Anschluss an den örtlichen Friedhof im Westen und ein Wohngebiet im Süden. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum aufgrund von hohen 2-stelligen Anfragen an die Gemeinde nach Bauplätzen. Aufgrund der Planziele und da sich das Plangebiet im bauplanungsrechtlichen Sinne im sog. Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich, um eine geordnete sowie nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB sicherzustellen.

Das Verfahren wurde ursprünglich nach § 13b BauGB begonnen, der zwischenzeitlich aufgehoben wurde. Das begonnene Verfahren wird nun gemäß § 215a BauGB fortgesetzt. Eine Abweichung der Planung vom Flächennutzungsplan ist damit unbeachtlich.



Lageübersicht des Bebauungsplans, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

Ein Umweltbericht wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.



1.2 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB

Im Folgenden wird die Referenzliste der Quellen aufgeführt, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)
- Flächennutzungsplan Emmelshausen
- Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, LökPlan GbR, 2020
- Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- Naturräumliche Gliederung, Landesamt für Umwelt
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung mit Teilkarten, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- Kartenviewer Boden, Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9
- Geologische Radonkarte RLP, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>
- Geoexplorer Wasser, Ministerium für die Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- Hochwassergefahrenkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- Hochwasserrisikokarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200042/>
- Sturzflutkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>
- Klimawandelinformationssystem, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen <http://www.kwis-rlp.de/>
- Heutige potenzielle natürliche Vegetation, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>
- Bebauungsplan „Hinter dem Ehrer Wald“: Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 Abs 1 Nr. 2 BauGB, Stadt-Land-plus GmbH, April 2024
- Fotoaufnahmen und Bestandsaufnahmen des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH



2. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Halsenbach beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets, um eine hohe Nachfrage an Bauplätzen zu bedienen und die Gemeinde zu entwickeln. Der Bebauungsplan wurde ursprünglich mit dem Ziel eines Verfahrens nach § 13b BauGB aufgestellt. § 215a BauGB ermöglicht ein Fortführen des begonnenen Verfahrens. Um potenzielle Auswirkungen auf Mensch und Natur zu beurteilen, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 (1) Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB durchgeführt.

Zusammenfassend ist von erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Tiere durch die Planung auszugehen. Im weiteren Verfahren wird daher die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) erforderlich.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/ag/bo
B. Eng Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, April 2024