

**ORTSGEMEINDE HAUSBAY  
VERBANDSGEMEINDE HUNSRÜCK  
MITTEL RHEIN**

---

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
„Am Bergweg“**

**Fassung  
für das Verfahren  
gemäß § 215a BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
ORTSGEMEINDE HAUSBAY**

---

Stand: 15. Mai 2024  
Projekt-Nr: 12 930

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STADTEBAU ■ 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

<b>I</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>LAGE UND BESTANDSSITUATION</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>UMWELTRELEVANTE ÜBERGEORDNETE SCHUTZGEBIETE</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>VORSTELLUNG DER PLANINHALTE</b>	<b>14</b>
7.1	Städtebauliche Konzeption	14
7.2	Verkehrliche Erschließung	16
7.3	Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten	16
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	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
7.9	Ver- und Entsorgung	25
7.10	Bodenbelastungen	28
7.11	Immissionsschutz	28
7.12	Bodenordnung	29
<b>8</b>	<b>LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>31</b>
8.1	Allgemeine Bewertungen nach § 215a BauGB	31
8.2	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	31
8.3	Teilweise Überlagerung mit einer artenschutzbezogenen Kompensationsmaßnahme	35
8.4	Artenschutzrechtliche Kurzbewertung	36
8.5	Natura 2000 Verträglichkeits <u>vor</u> prüfung	38

15. Mai 2024



---

## II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

40

---

15. Mai 2024

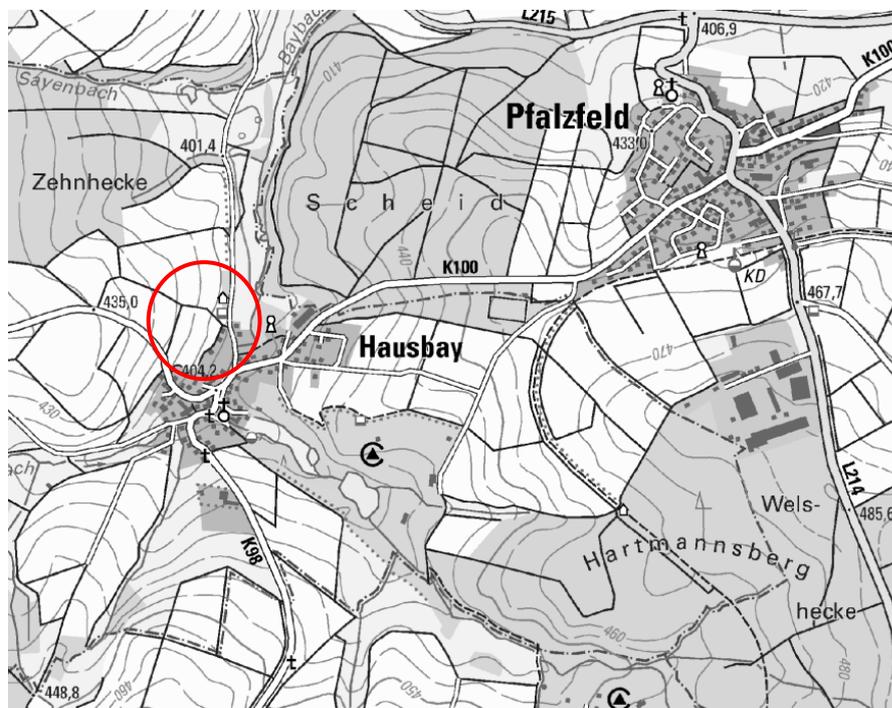


## I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Hausbay sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bergweg“ am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde direkt angrenzend an die bestehende Siedlungsbebauung vor. Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der kurz- bis mittelfristigen Deckung des spezifischen wohnnutzungsbezogenen Baugrundstücksbedarfs und weist insgesamt 9 neue Baugrundstücke aus.

Die Ortsgemeinde Hausbay ist der Verbandsgemeinde Hunsrück Mittelrhein und damit dem Rhein-Hunsrück-Kreis zugeordnet. Die Lage des in Rede stehenden Plangebietes kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



**Abb.: Lageübersicht zum Bebauungsplan „Am Bergweg“**

(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)

Wenn künftig der Anteil der jüngeren Altersgruppen weiterhin über die Jahre abnimmt, drohen negative Folgen des demographischen Wandels. Planungsziel ist deshalb insbesondere die Vermeidung von Abwanderungen der jüngeren Generationen mit einhergehender Überalterung der Bevölkerung. Auch dient sie dazu familiäre Bindungen und soziale Infrastrukturen des Ortes erhalten zu können, über die insbesondere die Versorgung der älteren Generation über Generationen-, Nachbarschafts- und Freundschaftshilfen sowie Vereine und weitere ehrenamtliche Strukturen sichergestellt werden können. 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

15. Mai 2024

Generationenhilfe in alle Generationsrichtungen erstreckt, sodass eine wohnräumliche Nähe bevorzugt wird.

Aufgrund der zuvor aufgeführten Fakten ist es für die Ortsgemeinde Hausbay 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. Dies auch vor dem Hintergrund, weiterhin die Versorgung älterer Generationen sicherzustellen.

Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen innerhalb der Ortsgemeinde wird insofern notwendig, da in der Ortsgemeinde keine gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung stehen. Von zwei bislang noch nicht blockierten Baulücken/Baugrundstücken wird eines aktuell bebaut und das zweite ist reserviert. Innerorts befinden sich einzelne Baulücken alle in Privatbesitz, oder sie sind teils mit baulichen Nebenanlagen bereits bebaut bzw. werden als Gärten sowie anderweitig genutzt. Sie stehen daher nicht zur Deckung der Nachfrage zur Verfügung.

Unbebaute Grundstücke werden oftmals von den Privateigentümern für ihre nachfolgenden Generationen vorgehalten – selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht. 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.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Unter Verweis auf die Detailausführungen in Kapitel 2 erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren gemäß § 215a BauGB.

## 2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Ortsgemeinderat Hausbay hatte in seiner öffentlichen Sitzung am 22.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Bergweg“ aufzustellen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in den Hunsrück-Mittelrhein-Nachrichten am 01.12.2022.

Nach § 13 b BauGB konnten Außenbereichsflächen unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung überplant werden. Deshalb wurde der obige Aufstellungsbeschluss im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gefasst.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat am 18.07.2023 entschieden, dass der im Jahr 2017 eingeführte § 13b BauGB, der die Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im vereinfachten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung erlaubte, gegen Europarecht verstößt und nicht angewendet werden kann.

**Der Deutsche Bundestag hat nunmehr den § 215 a BauGB eingeführt. Auf Grundlage des § 215 a BauGB können nach § 13b BauGB begonnene Planverfahren zu Ende geführt werden.**

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

15. Mai 2024



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

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

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

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

Das Bebauungsplanverfahren soll entsprechend unter Anwendung des neu eingeführten § 215a BauGB fortgeführt werden.

Der neue § 215a BauGB verweist in Absatz 3 auf die Möglichkeit der weiteren Verfahrensdurchführung und des Verfahrensabschlusses im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a.

Im beschleunigten Verfahren gelten entsprechend 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. Gemäß § 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 erfolgt oder zulässig.

Aus Gründen der Planungsrechtssicherheit wurde neben der UVP-Vorprüfung für das Plangebiet selbst auch eine UVP-Vorprüfung zum zu erwartenden Bau einer Gemeindestraße innerhalb des Plangeltungsbereichs durchgeführt (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 7 (1) und (2) UVPG unter Berücksichtigung der Anlagen 2 und 3 zum UVPG zum Bau einer Gemeindestraße, prüfpflichtig nach Ziff. 3.5 der Anlage 1 zum LUVPG i.V.m. § 3 (1) LUVPG i.V.m. § 7 (1) und (2) UVPG). Zusammenfassend war festzustellen, dass die Zulassung des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen i. S. d. UVPG haben kann. Das Vorhaben unterliegt somit nicht der

15. Mai 2024

UVP-Pflicht. Entsprechend des Prüfschemas waren erhebliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

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

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

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

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

### 3 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet ist in nordwestlicher Randlage der Ortsgemeinde Hausbay zu verorten. Der Geltungsbereich beläuft sich auf rund 0,97 ha Bruttogebietsfläche, fällt in Richtung Osten mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 11 % ab und stellt derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie Grünland dar. Das Grünland wird derzeit als Pferdeweide genutzt. An die Pferdeweide grenzt im Westen ein Blüh- und Brachestreifen an. An diesen wiederum grenzt ein Streifen mit Gründüngereinsaat an. Daran schließt wiederum ein Blüh- und Brachestreifen an. Darauf folgt eine Ackerfläche mit angrenzender Streuobstwiese mit unterlagerter Pferdeweide. Insgesamt ist die umliegende Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung sowie Waldbestände geprägt. In einer Entfernung von über 1,5 km zur Siedlungslage verläuft westlich die Bundesstraße B 327, die eine überörtliche Verkehrsverbindung darstellt. In etwa 2,9 km Entfernung verläuft die Autobahn A 61 östlich der Ortslage.

Begrenzt wird das Plangebiet in Richtung Norden durch einen bestehenden Wirtschaftsweg, welcher mit Gras bewachsen ist. Nördlich des Wirtschaftsweges befinden sich weitere Ackerflächen. Südlich und östlich grenzt die Bestandsbebauung an das Plangebiet. Östlich grenzt außerdem ein Betriebsgebäude mit anschließendem Lagerplatz an das in Rede stehende Plangebiet. Zwischen der Bestandsbebauung und dem in Rede stehenden Plangebiet befindet sich ein befestigter Wirtschaftsweg, welcher am letzten Haus der Baureihe in einen unbefestigten Wirtschaftsweg mündet. In etwa 80 m Entfernung verläuft der Baybach östlich des Plangebiets. Es handelt sich um ein Gewässer III. Ordnung, welches von der Planung nicht tangiert wird. Die nördliche Plangebietsfläche stellt sich ebenfalls als intensiv genutzte Ackerfläche dar.

15. Mai 2024



Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein größerer Schotterparkplatz mit Altglas- und Kleidercontainern. An den Parkplatz schließt sich das Gelände der gemeindeeigenen Grillhütte mit freistehendem Toilettenhaus an. Der Parkplatz wird an seiner westlichen Seite von einem Gehölzstreifen aus heimischen Laubgehölzen umrandet. Zwischen Toilettenhaus und Grillhütte befindet sich eine Baumgruppe aus ebenfalls heimischen Laubgehölzen.

Die angrenzende, bestehende Siedlungsbebauung ist vorwiegend durch freistehende Einzelhäuser sowie sich anschließenden Hausgärten geprägt.

Aus der nachfolgenden Abbildung kann die zuvor beschriebene Umgebungsstruktur entnommen werden. Ferner werden im Anschluss daran Bestandsaufnahmen vom August 2020 abgebildet, um den Ist-Zustand vor Ort zu veranschaulichen.



**Abb: Luftbild mit nachträglich eingezeichnetem Geltungsbereich**  
(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)



**Abb.: Blick auf das Plangebiet aus nordöstlicher Richtung (eigene Aufnahme)**



**Abb.: Blick auf die Pferdeweide innerhalb des Geltungsbereiches (eigene Aufnahme)**

15. Mai 2024



**Abb.: Angrenzender Betrieb mit zugehöriger Wohnbebauung (eigene Aufnahme)**

#### **4 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD**

Die Ortsgemeinde Hausbay gehört der Verbandsgemeinde Hunsrück Mittelrhein und damit dem Rhein-Hunsrück-Kreis an. Somit ist sie Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald, weshalb nachfolgend näher auf den Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald eingegangen wird.

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

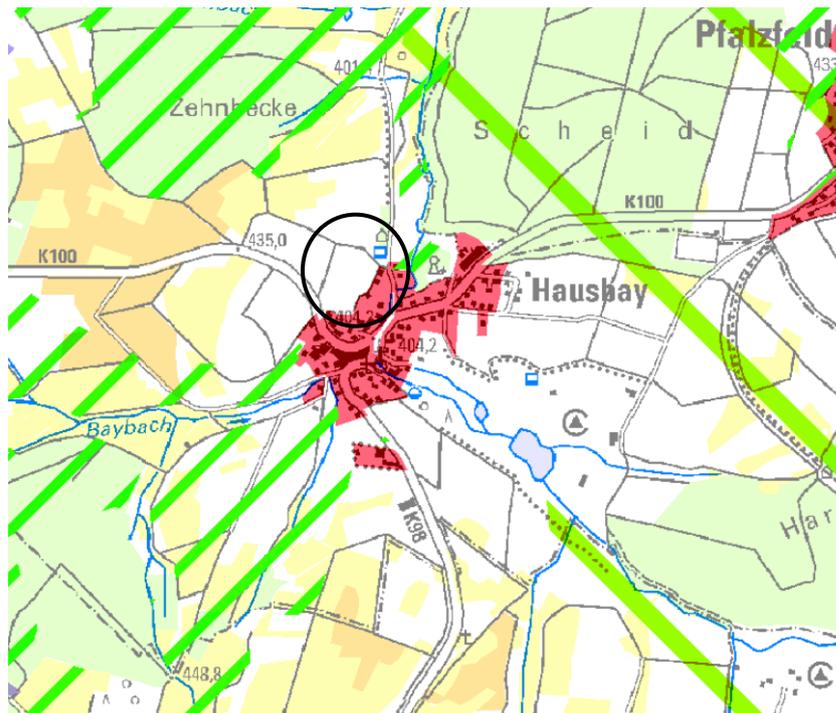
Gemäß Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt Hausbay im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Die Ortsgemeinde wird keinem zentralen Ort zugeordnet; das nächsterreichbare Grundzentrum ist die Stadt Emmelshausen.

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.

15. Mai 2024

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

Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehören insbesondere die Befriedigung des Wohnungsbedarfs für die ortsgebundene Bevölkerung und der daraus resultierende Bauflächenbedarf. Der Ortsgemeinde Hausbay wird vor diesem Hintergrund eine wohnbauliche Weiterentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs zugestanden. Hinzu kommt die verkehrsgünstige Lage der Ortsgemeinde Hausbay über die Anbindung an das überregionale Straßennetz (Anbindung an die B 327 und A 61), sodass aus infrastrukturellen Gesichtspunkten dem nichts entgegensteht.



**Abb.: Auszug aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan mit nachträglich umkreisten Geltungsbereich**  
(Quelle: RROP Mittelrhein-Westerwald, 2017; unmaßstäblich)

Aus der Gesamtkarte des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans ist ersichtlich, dass die Plangebietsfläche keiner Nutzungsstruktur unterliegt und in Weiß dargestellt wird. Lediglich die bestehende Siedlungsbebauung wird in Rot als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Zudem liegt die gesamte Ortsgemeinde innerhalb eines großflächigen „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“. Ferner ist anzumerken, dass den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich der nicht parzellenscharfen Darstellungen überlassen werden.

Westlich des Plangebietes verläuft eine überregionale Straßenverbindung, die eine Anbindung an das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs darstellt. Zudem verläuft westlich die Bundesstraße B 327 und östlich die Autobahn A 61. Trotz der ländlichen Lage der Ortsgemeinde besteht somit eine gute infrastrukturelle Anbindung an das Straßennetz.

Bezüglich der Darstellung „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ ist anzumerken, dass es sich hierbei lediglich um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe han-

15. Mai 2024

delt. Da Grundsätze Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, liegt kein Zielkonflikt vor.

Im vorliegenden Planungsvorhaben sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) den Belangen von Freizeit und Erholung (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) gegenüberzustellen und abzuwägen. Da die Schaffung von neuem Wohnraum der Gemeindeentwicklung zugutekommt, wird diesen Belangen der planerische Vorrang eingeräumt. Auch bleibt der Zugang zum Wirtschaftswegenetz Richtung Nordwesten weiterhin bestehen, sodass der Erholungswert durch die zusätzliche Wohnbebauung kaum gemindert wird.

**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.**

## 5 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Emmelshausen in der Fassung der 9. Änderung wird die Fläche des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der in Rede stehende Bebauungsplan kann dementsprechend nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bei einer Abweichung des Bebauungsplans vom wirksamen Flächennutzungsplan hat der Bundesgesetzgeber durch die Rechtsgrundlage des § 215 a BauGB i.V.m. § 13 a (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB 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 § 215 a BauGB i.V.m. § 13 a BauGB keiner formalen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

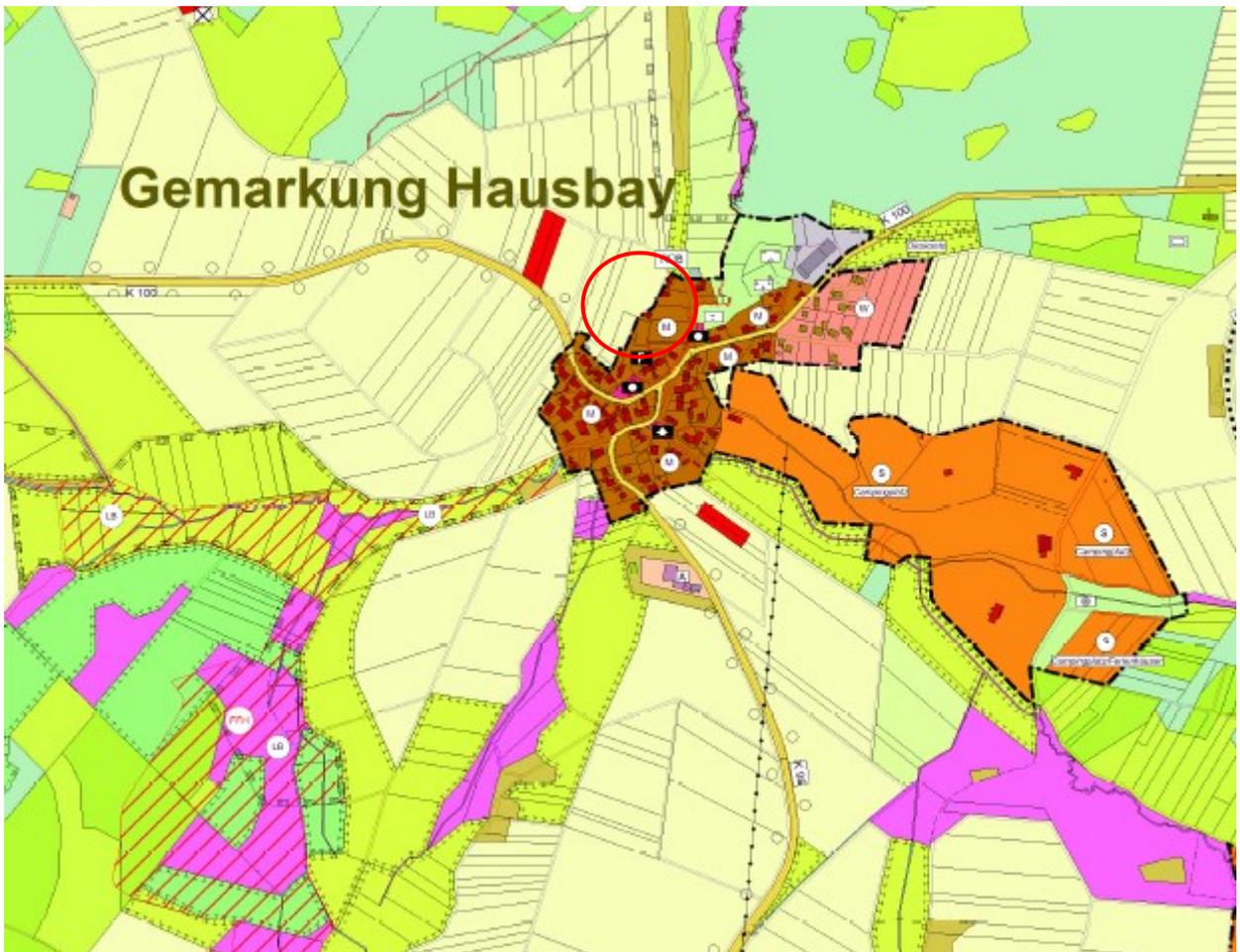
Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan gemäß § 13 a (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Da sich die vorliegende Planung in einem direkten Siedlungszusammenhang befindet und eine geringe Gebietsgröße aufweist, ist dies gewährleistet. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan auch bei regulärer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren aufstellbar ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Zuge der Zusammenführung des Flächennutzungsplans der VG Hunsrück Mittelrhein oder einer nachfolgenden Änderungsplanung kann dieser nachrichtlich angepasst werden bzw. formal berichtigt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf das rechtskräftige Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.05.2020 hingewiesen. Demzufolge richten sich die regionalplanerischen Schwellenwerte ausdrücklich nur an die Flächennutzungsplanung und stellen kein verbindliches Ziel i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB dar, welches in einem Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB (analog für das Reparaturverfahren gemäß § 215a BauGB) zu berücksichtigen wäre.

15. Mai 2024





**Abb.: Auszug aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan mit nachträglich rot eingezeichnetem Geltungsbereich**  
(9. Änd. des FNP der ehemaligen VG Emmelshausen; unmaßstäblich/verändert)

## 6 UMWELTRELEVANTE ÜBERGEORDNETE SCHUTZGEBIETE

Die Plangebietsfläche liegt in der Großlandschaft „Hunsrück“. Diese wird in mehrere Landschaftsräume unterteilt. Hausbay liegt in dem Landschaftsraum 243.10 Innere Hunsrückhochfläche.

Die wellige Hunsrückhochfläche ist durch zahlreiche Quellmulden und meist breite Muldentäler gegliedert. Lediglich die zur Mosel entwässernden Bäche fließen in engeren und steileren Tälern. Wald und Offenlandareale sind zu etwa gleichen Teilen vertreten. Offenland ist in Form von Rodungsinseln an die Lage der Siedlungsflächen in den größeren Bachursprungmulden und Bachtälern geknüpft. Dabei nimmt Ackerland rund zwei Drittel der landwirtschaftlichen Flächen ein, während sich Grünland in den feuchten Quellmulden und bandartig entlang der Bachtäler sowie in Form von Grünlandgürteln um die Siedlungsflächen, z.T. mit Streuobst, erstreckt. Die Siedlungsflächen sind gleichmäßig über die innere Hunsrückhochfläche verteilt und im Bereich der Rodungsinseln und entlang der offenen Täler angesiedelt. Die charakteristische bäuerliche Prägung der kleinen

15. Mai 2024

Straßen- und Haufendörfer ist in den meisten Orten noch erlebbar (Landschaften in Rheinland-Pfalz, 2023).

Auch liegt das Plangebiet nicht in einem **Natura 2000 Gebiet** (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) und nicht unmittelbarer Nähe zu einem solchen. Das nächste FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ liegt ca. 80 m weiter östlich. Durch die vorliegende Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten (vgl. dazu *Kap. 8.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung*).

Wasserschutzgebiete (Trinkwasserschutzgebiet) und andere Schutzgebiete werden ebenfalls nicht tangiert.

Ferner weist das Plangebiet keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** oder **§ 15 LNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf.

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

**Damit stehen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans keine umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben entgegen.**

## 7 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE

### 7.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan „Am Bergweg“ dient der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung eines Bauplatzangebots für freistehende Einzelhäuser in der Ortsgemeinde Hausbay in Fortführung der angrenzenden Bestandsbebauung. Hierzu erfolgt eine Stichstraßenerschließung mittels Anbindung an die bereits bestehende „Baybachstraße“, um die konzipierten Baugrundstücke zu erschließen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überplant intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen (Pferdeweide) sowie einen Wirtschaftsweg mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Gesamtgröße des vorgesehenen Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 0,97 ha. Dabei sollen auf der Fläche 9 neue Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von etwa 722 m<sup>2</sup> verwirklicht werden.

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 von Einzelhäusern. Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen zulässig. Somit soll der übermäßige Mietwohnungsbau unterbunden werden.

Ferner werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für die Rückhaltung von Außengebietswasser ausgewiesen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung wird eine Fläche im Nordosten des Plangebietes festgelegt (Ordnungsbereich C). Zur Außengebietswasserableitung wird im Ordnungsbereich B eine Mulden-Wall-

15. Mai 2024



Kombination festgesetzt. Um das Plangebiet ausreichend randlich zu begrünen wird im Ordnungsbereich A eine Gehölzpflanzung festgesetzt.

In den nachfolgenden Kapiteln wird detailliert auf die einzelnen Festsetzungen eingegangen. Die Planzeichnung kann aus der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



**Abb.: Planzeichnung (Auszug) des Bebauungsplanentwurfs „Am Bergweg“, unmaßstäbliche Darstellung (Quelle: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich, eigene Bearbeitung)**

15. Mai 2024

## 7.2 Verkehrliche Erschließung

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Stichstraßenerschließung mit Anschluss an die Gemeindestraße mit der Bezeichnung „Baybachstraße“. Über diese besteht eine Anbindung an die Kreisstraße K 100, die westlich der Siedlungslage von Hausbay in die Bundesstraße B 260 und östlich in die Autobahn A 61 mündet. Somit besteht Anschluss an das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz.

Die innergebietsliche Erschließungsstraße weist eine Straßenbreite (Gesamtverkehrsflächenbreite) von 6,5 m auf. Es wird somit eine hinreichende Breite für den maßgeblichen Begegnungsverkehr PKW/PKW oder PKW/LKW geschaffen. 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. So sind beispielsweise die Hausmüllentsorgung sowie die Anfahrt für den Rettungsdienst innerhalb der Plangebietsfläche gewährleistet.

Konzeptionell wird eine spätere Gestaltung der Straßenverkehrsfläche 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. Einzelheiten der Straßenraumgestaltung legt jedoch nicht der Bebauungsplan fest. Hier wird ausschließlich eine Gesamtverkehrsflächenbreite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die konkrete Straßenraumgestaltung obliegt der fachtechnischen Straßenplanung und wird im Rahmen dieser festgelegt.

Am südlichen Ende der innergebietslichen Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage eingeplant. Diese ermöglicht das Wenden in drei Zügen für die Hausmüllentsorgung und vergleichbar große Fahrzeuge. Die Wendeanlage bzw. Straßenverkehrsfläche wird so konzipiert, dass eine Öffnung der Straßenverkehrsfläche nach Süden vorgesehen ist. Dies bietet die Option, das Plangebiet langfristig nach Süden zu erweitern. Eine entsprechende Einplanung einer verkehrlichen Erweiterungsoption ist im Nordwesten vorgesehen. Hierüber können langfristig weitere Baugrundstücke in westlicher Richtung mittels erforderlicher Bauleitplanung geschaffen werden. Es sei an dieser Stelle auf die konzeptionellen Überlegungen hingewiesen, so dass den zukünftigen Gebietsbewohnern die zukünftigen Weiterentwicklungsmöglichkeiten siedlungsbezogen und verkehrsplanerisch bewusst werden.

Am östlichen Plangebietsrand wird ein vorhandener Wirtschaftsweg als solcher festgesetzt. In diesem Weg verlaufen zudem Bestandsleitungen. Die Trasse wird somit gesichert. Die Breite des Wirtschaftsweges wird an einer abknickenden Stelle aufgeweitet. In der Örtlichkeit hat sich hier im Laufe der Zeit eine eher bogenförmige Wegeführung herausgebildet. Der Verlauf des Weges wird hier gemäß der tatsächlichen Lage aufgenommen.

## 7.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 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.

15. Mai 2024

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 getroffen, um Ferienwohnungen im Plangebiet zu ermöglichen.

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 erhöhte Ziel- und Quellverkehre aus, die für das in Rede stehende Plangebiet 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 daher mit dem städtebaulichen Konzept der vorliegenden Planung nicht vereinbar.

#### **7.4 Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Um eine in die Siedlungslage integrierte städtebauliche Entwicklung zu erzielen, werden entsprechend des Planungsziels Obergrenzen für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke vorgegeben. Diese Regelungen erfolgen vor dem Hintergrund, dass die Entwicklung der Baukörper den städtebaulichen Bedürfnissen der Gemeinde an dieser Stelle entsprechen und somit der Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern am Siedlungsrand entgegengewirkt wird. Im vorliegenden Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die Höhe von baulichen Anlagen getroffen.

Auch erfolgt die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen und ermöglicht den zukünftigen Bauherren\*innen somit einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken. Gleichzeitig wird seitens der Plangeberin sichergestellt, dass ausreichende Freiflächen zur Durchgrünung des Gebietes erhalten bleiben. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen korrespondiert dabei mit dem Verlauf der Straße. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen.

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

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

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

Die festgelegten Maße der baulichen Nutzung gewährleisten den Bauherren\*innen ihre grundsätzliche Baufreiheit und sichern gleichzeitig ausreichende Freiflächen, die einer aufgelockerten Bebauung dienen und damit dem Gebietscharakter gerecht werden. Zudem ist eine verstärkte Durchgrü-

15. Mai 2024



nung des Plangebietes möglich, die gerade in der Ortsrandlage besonders wichtig ist. Dies bietet auch Vorteile etwa für die Schutzgüter Boden und Wasser.

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 Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

Um eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, wird etwa gemäß § 16 (2) Ziffer 3 BauNVO die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgelegt. Zur Berücksichtigung der topographischen Situation im Plangebiet mit nach Westen hinabfallendem Urgelände wird eine Regelung zu Kellergeschossen aufgenommen. Danach gilt:

*„Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt. Frei werdende Kellergeschosse werden auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.“*

Ein freiwerdendes Kellergeschoss wird somit seitens der Plangeberin dann als Vollgeschoss gewertet und die Basisfestsetzung von II Vollgeschossen darf um I Vollgeschoss (freiwerdendes Kellergeschoss) überschritten werden.

Weiterhin wird gemäß § 16 (2) Ziffer 4 BauNVO 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  $\geq 10^\circ$  (z. B. Satteldach, Walmdach, Zelt Dach):

a. Für die Baugrundstücke mit **bergseitiger** Erschließung bzw. Doppellerschließung und nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung gilt:

- Traufhöhe: maximal 6,50 m
- Firsthöhe: maximal 10,00 m

b. Für die Baugrundstücke mit **talseitiger** Erschließung gilt:

- Traufhöhe: maximal 7,50 m
- Firsthöhe: maximal 11,00 m

II. Einseitiges Pultdach mit einer Neigung zwischen  $10^\circ$  und  $30^\circ$  (= ein Dach mit nur einer geeigneten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst):

a. Für die Baugrundstücke mit **bergseitiger** Erschließung bzw. Doppellerschließung und nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung gilt:

- Traufhöhe: maximal 6,50 m
- Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 8,50 m

b. Für die Baugrundstücke mit **talseitiger** Erschließung gilt:

- Traufhöhe: maximal 7,50 m
- Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 11,00 m

15. Mai 2024

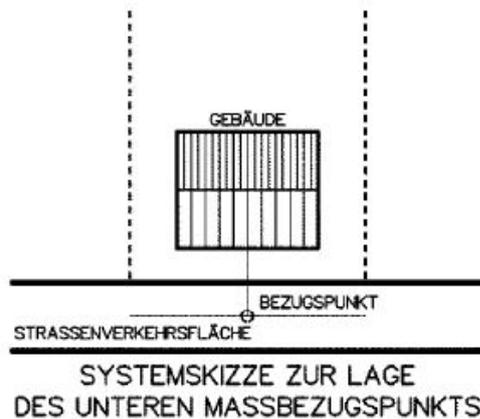
Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Der **obere Maßbezugspunkt** wird wie folgt 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. untere Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe)

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (Straßenmittellachse; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade.



15. Mai 2024

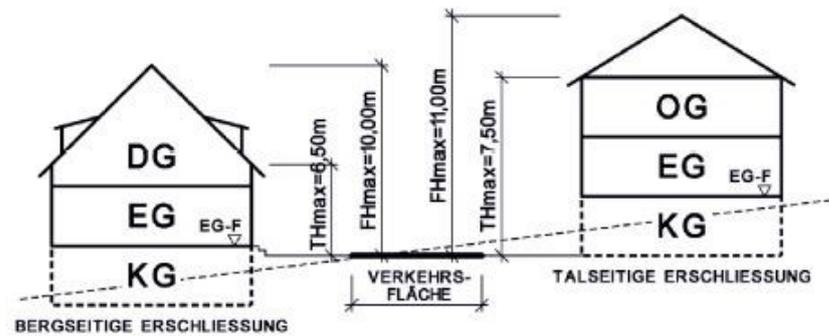


ABB.: GEBÄUDETYP MIT GENEIGTEM DACH MIT EINER DACHNEIGUNG > 8°

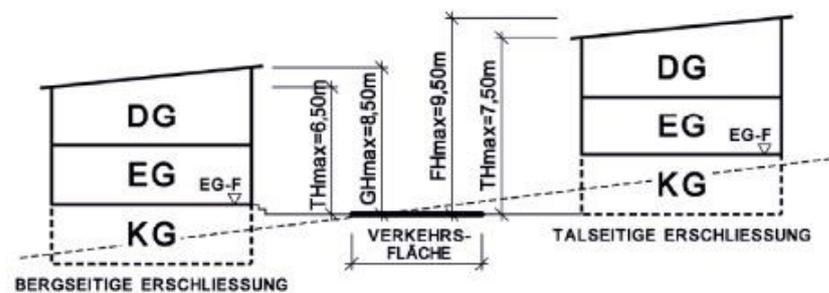


ABB.: GEBÄUDETYP MIT EINSEITIG DURCHGEHEDEM PULTDACH (8° BIS 30°)

**Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung  
(Hinweis: beispielhafte Gebäude- und Geländedarstellung, keine Festsetzung)**

Die maximale Traufhöhe darf bis zu 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).

## 7.5 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser 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

Unberücksichtigt bleiben hierbei baulich direkt an das Gebäude angeschlossene Garagengebäude.

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

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

15. Mai 2024

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/die Bauherr\*in genügend Möglichkeit, sein Eigenheim innerhalb der zulässigen Ausweisung zu platzieren. Man 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 überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind nicht innerhalb der festgesetzten Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten des Abwasserwerks der VG Hunsrück-Mittelrhein zulässig und nicht innerhalb der nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Bepflanzungsflächen. Damit besteht im Bebauungsplan eine eindeutige räumliche Aussage über die Zulässigkeit der zuvor genannten Anlagen.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (OB A). Ausnahmsweise ist innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (OB A) 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 randlichen Eingrünung vorgegeben. Die Maßnahmen dienen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Einzelheiten regelt die Festsetzung Nr. 9 nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB. Auf der Fläche des Ordnungsbereichs A ist ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Innerhalb des Ordnungsbereichs A sind je Grundstück 1 Laubbaum II. Größenordnung oder 1 Obstbaum als Hochstamm und in jedem Fall mind. 10 Sträucher zu setzen. Auf die Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) sei hingewiesen.

Entlang der äußeren Plangebietsgrenze ist ein Mulden-Wall-System oder Mulden-Rigolen-System zur Außengebietswasserableitung anzulegen. Diese Fläche ist als Ordnungsbereich B festgelegt und als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist die Fläche nach Fertigstellung der Entwässerungstechnischen Einrichtungen mit Landschaftsrasen (z. B. R.S.M. 7.2.1 mit Kräutern oder gleichwertig) einzusäen oder unter Verwendung von Regiosaat-gut/autochthonem Saatgut zu entwickeln. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grünflächen ein- bis zweimalig pro

15. Mai 2024



Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen sind und das Mahdgut zu entfernen ist. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Ferner wird im Norden des Plangebietes eine Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt. Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich C zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten.

Die bestehende Freifläche innerhalb des Erdbeckens und in Randbereichen sind als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen. 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.

Zur Sicherstellung, dass Niederschlagswasser bereits anteilig auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert 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, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.“*

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

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

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

Für die Errichtung des geplanten Regenrückhaltebeckens im Ordnungsbereich C wird eine Bauzeitenbeschränkung zur Berücksichtigung artenschutzbezogener Ansprüche des Rotmilans vorgegeben: Die Errichtung ist nur im Zeitraum ab 01. Oktober eines Jahres bis Ende Februar des Folgejahres zulässig. Siehe hierzu auch die Erläuterungen in Kapitel 8.3 und 8.4.

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), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

15. Mai 2024



Weiterhin bei Erschließungsmaßnahmen (öffentlich und privat) muss auf vorhandene Drainagen geachtet werden (Gefahr der Durchtrennung). Durchtrennte Drainagen sind wieder herzustellen. Sollten für die Bebauung des Weiteren Drainagen ausgeführt werden bzw. sollte das vorhandene Drainagesystem nicht wieder herzustellen sein, so sind zur Ableitung des Drainagewassers separate Kanäle bzw. offene Gräben vorzusehen. Das Drainagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Die Ableitung des Drainagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Auf Grund der überörtlichen aber kleinräumigen Bedeutung von Felddrainagen ist deren Verlegung deshalb durch den öffentlichen Maßnahmenträger zu beplanen und später zu veranlassen.

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenversorgung (BBodSchV) hingewiesen.

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

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 an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de)), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

## 7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Rechtsgrundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO werden einige grundlegende bauordnungsrechtlich-gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan für das Plangebiet aufgenommen, um unter anderem eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu schaffen. Gewisse Kompromisse müssen durch die gewünschten flexiblen Dachneigungen und andere Festsetzungen eingegangen werden, die den Nutzungsmöglichkeiten regenerativer Energien Rechnung tragen.

Im Plangebiet ist die Errichtung von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung zwischen 10° bis 45° sowie Pultdächer mit einer Dachneigungsspanne von 10° bis 30° zulässig. Der Versatz bei Pultdächern darf höchstens 1,5 m betragen. 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, da 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.

15. Mai 2024



Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig. Auch hierdurch soll einer zu wichtig wirkenden Gesamtgebäudewirkung entgegengewirkt werden.

Um einer Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr vorzubeugen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro entstehender Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen und dauerhaft vorzuhalten sind. Es wird darauf hingewiesen, dass „gefangene Stellplätze“ hierbei nicht angerechnet werden. Das heißt jeder nachweisende Stellplatz muss direkt anzufahren sein.

Im Bebauungsplan wird außerdem geregelt, dass Grundstückseinfriedungen an den straßenseitigen Grenzen

- in Form von Hecken bis maximal 1,20 m,
- in Form von transparenten Einfriedungen (z.B. Zäune) bis maximal 1,20 m und
- in Form von nicht transparenten Einfriedungen und Mauern bis höchstens 0,80 m

zulässig sind. Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche. 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.

Für private Grundstücksflächen ist so festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/ Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen unzulässig.

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 (siehe Rubrik „Hinweise“ in der Planurkunde). 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.

Es wird empfohlen Garagen und Carports mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen. In Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gewählten Dachneigung sollte die Anlage von Dachbegrünungen auch bei Haupt- und sonstigen Nebengebäuden bauherr\*innenseitig geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und /oder Solarmodulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.

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 Leich-

15. Mai 2024



tigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Dies gilt nicht beim Einbau von funkgesteuerten elektrischen Garagentoren.

## 7.9 Ver- und Entsorgung

Unter Berücksichtigung der Lage im direkten Siedlungszusammenhang, ist anzunehmen, dass die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Strom, Wasser, Abwasser, ggf. Gas und Telekommunikation über Anschlüsse an die vorhandenen Leitungsnetze erfolgen kann. Ein ergänzender Ausbau ist erforderlich. Die Abstimmung hierzu hat zu gegebener Zeit im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu erfolgen.

Einzelheiten hierzu können im weiteren Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen der beteiligten Ver- und Entsorgungsträger ergänzt werden.

### Stromversorgung und Telekommunikation

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

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. Rechtsgrundlage hierfür bietet § 9 (1) Ziffer 13 BauGB.

Weiterhin ist nachfolgender Hinweis bezüglich künftiger Telekommunikationsleitungen im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Unter Berücksichtigung einer aktuellen Stellungnahme des Versorgungsträgers Westnetz GmbH, Idar-Oberstein zu einem weiteren Bebauungsplan, der in der Gemeinde aufgestellt wird, werden folgende Hinweise gegeben:

**Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken:** Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes mit circa 1,50 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden ([planauskunft-rnh@westnetz.de](mailto:planauskunft-rnh@westnetz.de)).

**Hinweis zur Glasfaseranbindung:** Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes mit circa 1,50 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung. Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen je-

15. Mai 2024



derzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden ([planauskunft-rnh@westnetz.de](mailto:planauskunft-rnh@westnetz.de)).

### 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.

Es ist bei der sich dem Bebauungsplanverfahren anschließenden Erschließungsplanung darauf zu achten, dass eine ausreichende Wassermenge für eine effektive Brandbekämpfung zur Verfügung steht. Dies betrifft zum einen die bereitgestellte Menge Wasser und auch die Zugänglichkeit der einzelnen Entnahmestellen, wie zum Beispiel Hydranten. Gemäß Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e. V. ist der Grundschutz sichergestellt, wenn die erforderliche Löschwassermenge von 13,3 l/s für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung steht. Diese Menge entspricht 800 l/min bzw. 48 m<sup>3</sup>/Stunde.

Der Abstand von Hydranten zur Löschwasserentnahme sollte eine Entfernung von 150 m untereinander nicht überschreiten. Die Hydranten sind zudem so zu platzieren, dass diese nicht von parkenden Fahrzeugen zugestellt werden können, um so jederzeit einen Zugang im Brandfall zu gewährleisten.

### Gebietsentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist im modifizierten Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden in den Erschließungsstraßen gesammelt und nach Osten geführt. Aufgrund des nach Osten abfallenden Geländeverlaufes ist ein Anschluss an das bestehende Kanalsystem in der unterhalb des Plangebietes liegenden „Baybachstraße“ angedacht.

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 wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen.“

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m<sup>3</sup> Volumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Es wird darauf hingewiesen, dass eine vorgesehene Versickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bedarf.

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

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

15. Mai 2024



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

Da davon auszugehen ist, dass durch die empfohlenen Maßnahmen keine für das Gesamtgebiet einheitlich funktionsfähige Entwässerungslösung gegeben sein wird, muss die öffentliche Hand ein entsprechendes öffentliches Entwässerungskonzept und –system vorhalten.

Hierzu werden in den öffentlichen Flächen Leitungen eines Trennsystems verlegt. Die Niederschlagswasserleitung wird zur geplanten öffentlichen Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung im Ordnungsbereich C geführt, um hier in ein zu errichtendes Regenrückhaltebecken einzuleiten. In den Bebauungsplan wurde hierzu folgende Festsetzung aufgenommen:

*„Anfallendes Oberflächenwasser ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich C) zurückzuhalten. Details sind im Rahmen der entwässerungstechnischen Fachplanung festzulegen.*

*Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Erdbeckens und in Randbereichen sind als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen.*

*Herstellungs- und Pflegehinweise: 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.“*

Der geplante öffentliche Bereich zur Niederschlagswasserbeseitigung soll gemäß Entwässerungskonzept im Nordosten des Plangebiets angelegt werden (Fläche innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs). Von hier aus kann Niederschlagswasser aus dem Drosselabfluss und Notüberlauf über zu schaffende Verbindungen (Leitungen) mit dem vorhandenen Gefälle in den östlich gelegenen Baybach (Gewässer III. Ordnung) eingeleitet werden.

Es sei an dieser Stelle bereits darauf hingewiesen, dass die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Gewässer III. Ordnung aus wasserwirtschaftlicher Sicht einer behördlichen Genehmigung von der zuständigen Genehmigungsbehörde bedarf. Einzelheiten ergeben sich aus der konkreten entwässerungstechnischen Fachplanung und sind dieser vorbehalten. Im Bebauungsplan erfolgen im erforderlichen Umfang flächenhafte Sicherungen und bodennutzungsbezogene Festsetzungen, um die Entwässerungskonzeption umzusetzen.

Für die Errichtung des geplanten Regenrückhaltebeckens im Ordnungsbereich C wird eine Bauzeitenbeschränkung zur Berücksichtigung artenschutzbezogener Ansprüche des Rotmilans vorgegeben: Die Errichtung ist nur im Zeitraum ab 01. Oktober eines Jahres bis Ende Februar des Folgejahres zulässig. Siehe hierzu auch die Erläuterungen in Kapitel 8.3 und 8.4.

**Details der Entwässerungsplanung sind der konkreten Fachplanung vorbehalten. Im Bebauungsplan erfolgen entsprechend der Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung eine Sicherung der benötigten Flächen und eine verbindliche Festsetzung der Bodennutzungsart.**

### **Außengebietswasser**

Die Plangebietsfläche befindet sich aus topographischer Sicht im unteren Bereich einer Hanglage. Es ist somit davon auszugehen, dass Außengebietswasser bei Starkregenereignissen als Oberflächenabfluss auf die Plangebietsfläche drängt. Um dies zu verhindern und das anfallende Außengebietswasser unschädlich an den Grundstücke vorbeizuleiten, ist im Ordnungsbereich B ein Mulden-Wall-System zu errichten. In den Bebauungsplan wurde eine flächenhafte Festsetzung zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der Fläche aufgenommen. Die Fläche ist als extensiv genutzte Wiese

15. Mai 2024

zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist die Fläche nach Fertigstellung der Entwässerungstechnischen Einrichtungen mit Landschaftsrasen (z. B. R.S.M. 7.2.1 mit Kräutern oder gleichwertig) einzusäen oder unter Verwendung von Regiosaat-gut/autochthonem Saatgut zu entwickeln.

Abschließend wird noch einmal der Hinweis gegeben, dass Details der Entwässerungsplanung der konkreten Fachplanung vorbehalten sind.

## 7.10 Bodenbelastungen

Altablagerungsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 7.11 Immissionsschutz

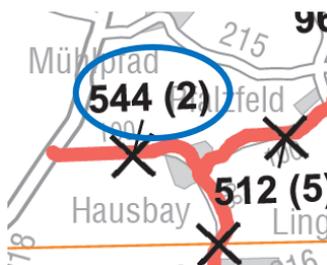
Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen.

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.

### Bewertungen bezüglich Straßenverkehrslärm

Südwestlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 60 m die Kreisstraße K 100. 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 der Kartierung vom Landesbetrieb für Mobilität 2015: DTV-Wert 544 KFZ/24 h, Schwerverkehrsanteil 2%



- Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur Straße von circa 60 m (Emissionsband Straßenmitte)
- gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h
- zur Bewertung wurden entsprechend des Gebietstyps sowie der Umgebungsstruktur die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts herangezogen

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 allgemei-

ne Verkehrsprognose auf einen bestimmten Planungshorizont hinaus verzichtet (beispielhaft<sup>1</sup>). 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.

Als Ergebnis der Berechnung ist festzuhalten, dass eine maximale Abweichung (**Unterschreitung**) vom Tages- und Nachtorientierungswert von -5 dB(A) festzustellen ist. Genauer gesagt wurde eine Abweichung vom Tageswert um -6 dB(A) und vom Nachtwert um -5 dB(A) ermittelt.

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

### Landwirtschaftliche Vorbelastung

Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen und ist überwiegend durch eine intensive Acker- und Grünlandnutzung geprägt. Demnach können Belastungen, zum Beispiel durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind. Gleiches gilt auch für eine mögliche angrenzende Pferdehaltung.

Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen sind im ländlichen Raum ortsüblich und offensichtlich, insbesondere beim direkten Angrenzen von Wohnbauflächen an den Außenbereich. Die gesetzliche Grundlage zur Untersuchung schädlicher Umwelteinwirkungen bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG). Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Gesetzes Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen sind nicht nach Art, Ausmaß oder Dauer dazu geeignet, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen hervorzurufen und genügen somit nicht der Definition von schädlichen Umwelteinwirkungen. Damit sind Vorgänge wie Saat- oder Erntetätigkeiten schalltechnisch nicht untersuchungsrelevant. Für die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen greift viel mehr das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme: Anwohner haben nächtliche Tätigkeiten, die aufgrund der Witterung oder sonstiger Umstände unvermeidbar sind, zu dulden. Landwirte haben darauf zu achten, Tätigkeiten so verträglich wie möglich durchzuführen (bspw. außerhalb des Nachtzeitraums).

### 7.12 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB ist im Bereich des Plangebietes voraussichtlich nicht notwendig. Durch privatrechtliche Grundstücksteilungen soll die zweckmäßig beabsichtigte Nutzbarkeit des Baulands erreicht werden.

<sup>1</sup> Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Bebauungsplan „Industriegebiet westliche Erweiterung“ in der Ortsgemeinde Weinsheim, VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Koblenz, Juni 2020;  
Verkehrsplanerische Stellungnahme, vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ in der Stadt Nassau, VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Koblenz, Februar 2020

15. Mai 2024

Sollte ein Erwerb der Grundstücke nicht oder nicht im vollumfänglichen Umfang möglich sein, so besteht weiterhin die Möglichkeit des gesetzlichen Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB.

---

15. Mai 2024



## 8 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

### 8.1 Allgemeine Bewertungen nach § 215a BauGB

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 215a BauGB aufgestellt.

Am 01. Januar 2024 trat der § 215a BauGB aufgrund Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Kraft. Dies hat zur Folge, dass nach § 13b BauGB begonnene Verfahren gemäß § 215a BauGB zu Ende geführt werden können.

So heißt es in § 215a (1) BauGB: *„Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.“*

Es gelten hierbei im Weiteren Anforderungen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB und im Hinblick auf die Beteiligungsverfahren bestehen Möglichkeiten des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten entsprechend zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2. 2 Satz 1 BauGB. Nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

Gemäß § 215a (3) BauGB wird eine UVP-Vorprüfung (überschlägige Erheblichkeitsabschätzung) erforderlich.

Des Weiteren wird zum zu erwartenden „Bau einer Gemeindestraße“ aus Gründen der Rechtssicherheit der Planung eine UVP-Vorprüfung nach Landesrecht durchgeführt.

Die Ergebnisse der durchgeführten UVP-Vorprüfungen (vgl. separate Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans) ergeben, dass das Erstellen eines Umweltberichts nicht notwendig ist.

Aus den Regelungen des § 215a BauGB i.V.m. § 13 a BauGB ergibt sich, dass nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt gelten. **Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.**

Die nachfolgenden Ausführungen des Kap. 8.2 werden daher zu ergänzenden Informationszwecken getroffen.

### 8.2 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und der darauffolgenden 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

15. Mai 2024

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.

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

#### **Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**

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

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

Ausgewiesene Flächen für die Bepflanzung und randliche Eingrünung des Plangebietes (Ordnungsbereich A), öffentliche Grünfläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereiche B und C, Verbesserung der Puffer- und Filterfunktionen und der Wasserretentionsfunktion des Bodens) sowie weitere öffentliche Grünfläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens.

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

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



## Klimapotential:

### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung bisheriger Ackerfläche und Grünland. Das Gefälle fällt von West nach Ost ab und entstehende Kaltluft fließt Richtung des östlichen Siedlungsbereichs ab, der jedoch nur mit wenigen Anwesen bebaut ist. Umliegend bleiben umfangreiche Freiflächen vorhanden, weshalb nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

Durch die Anlage von Hausgärten und die festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet wird die Anzahl der Kaltluftproduzenten erhöht.

Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden nicht vorbereitet.

### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung.

Festsetzung einer niedrigen GRZ 0,3, somit unter dem Höchstwert für ein WA-Gebiet gemäß § 17 (1) BauNVO. Verbesserung des Lokalklimas durch ausgewiesene Flächen für die Bepflanzung und randliche Eingrünung des Plangebietes (Ordnungsbereich A), öffentliche Grünfläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich B) sowie im Ordnungsbereich C (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperaturengleich).

**Eingriff ist als gering zu bewerten.**

## Wasserhaushalt:

### Beeinträchtigung / Risikobewertung

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

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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 A).

Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem. Ableitung und Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers in ein geplantes Rückhaltebecken für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich C) sowie Anlage eines Mulden-Wall-System zur Außengebietswasserableitung in 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 Acker- und Grünlandflächen. Offenlandarten sind potenziell betroffen. Im Umfeld bleiben aber weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum und Jagdhabitat bestehen.

Mit der geplanten Fläche des Ordnungsbereichs C für die Anlage eines Niederschlagswasserrückhaltebeckens wird eine Teilfläche aus einer im Jahr 2013 festgelegten naturschutzfachlichen Maßnahme für eine Windenergieanlage im Windpark Bickenbach überlagert und beansprucht. Es handelt sich um eine sog. Ablenkfläche für den Rotmilan. Es handelt sich ferner um die nördlichste Fläche von drei Ersatzflächen, die in einem Fachbeitrag im Dez. 2013 vom Büro Jestaedt+Partner festgelegt worden ist.

Durch die Bebauungsplanfläche des Ordnungsbereichs C kommt es im südlichen Bereich zu einer Überlagerung der Ausgleichsfläche A3-1 in einem Umfang von rund 700 m<sup>2</sup> (Die Fläche A3-1 liegt auf dem Flurstück Nr. 69/1, Flur 3, Gemarkung Hausbay). Da die Gesamtfläche A3-1 eine Größe von rund 6.500 m<sup>2</sup> hat, werden somit nur ca. 10,8 % beansprucht.

Inhaltlich sieht die Maßnahme für die Fläche A3-1 die Entwicklung und Pflege von Extensivacker vor. Es soll hierdurch eine Aufwertung von Habitat- und Nahrungsressourcen für den Rotmilan zur Lenkung von Nahrungsflügen in sichere, windenergieanlagenferne Bereiche sowie die Stabilisierung der gegebenen, günstigen Situation bzw. Erhöhung der Aufenthaltsdauer von Rotmilanen erfolgen.

Die Neuschaffung einer extensiv begrünten Erdmulde stellt aus fachlicher Sicht jedoch keine Schlechterstellung gegenüber der bisher vorgesehenen Maßnahme dar. Die Schaffung extensiv, genutzten, artenreichen Grünlandes auf Flächen der Erdmulde selbst und auf den angrenzenden Bereichen wird als vorteilhaft bewertet. Dies wurde auch so in einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch am 06.05.2024 mit der Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück (Untere Naturschutzbehörde) gesehen.

### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß. Durch Festsetzung einer niedrigen GRZ 0,3 berücksichtigt.

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

Auch die Anlage von Hausgärten wirkt sich positiv auf das Habitatpotential der Fläche aus.

Die Umwandlung bisheriger Ackerfläche in öffentliche Grünfläche im Nordosten steigert ebenfalls die Lebensraumeignung für Tiere und Insekten.

Für die Errichtung des geplanten Regenrückhaltebeckens im Ordnungsbereich C wird eine Bauzeitenbeschränkung zur Berücksichtigung artenschutzbezogener Ansprüche des Rotmilans vorgegeben: Die Errichtung ist nur im Zeitraum ab 01. Oktober eines Jahres bis Ende Februar des Folgejahres zulässig. Siehe hierzu auch die Erläuterungen in Kapitel 8.3 und 8.4.

Eingriff ist als gering-mittel zu bewerten.

15. Mai 2024



## Landschaftsbild/ Erholung:

### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung von Hausbay. Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Bebauung vorbelastet. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ist es im Südosten ebenfalls durch die Wohnbebauung mit Gärten geprägt. Das Gelände fällt in Richtung Osten, hin zur Siedlung, ab.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der Acker- und Grünlandnutzung keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogene Erholung. Es ist anzunehmen, dass die Wegeflächen für Spaziergänge oder andere sportliche Aktivitäten genutzt werden. Diese Möglichkeit bleibt weiterhin bestehen, da keine Wegeverbindungen gekappt werden.

Durch die neu entstehenden Gärten werden viele Flächen erstmals einer Erholungseignung zugänglich gemacht.

### 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 westlichen und nördlichen Plangebietsrand tragen ebenfalls zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei.

**Eingriff in das Landschaftsbild und in die Erholungsfunktion gering.**

### 8.3 Teilweise Überlagerung mit einer artenschutzbezogenen Kompensationsmaßnahme

Mit der geplanten Fläche des Ordnungsbereichs C für die Anlage eines Niederschlagswasserrückhaltebeckens wird eine Teilfläche aus einer im Jahr 2013 festgelegten naturschutzfachlichen Maßnahme für eine Windenergieanlage im Windpark Bickenbach überlagert und beansprucht. Es handelt sich um eine sog. Ablenkfläche für den Rotmilan. Es handelt sich ferner um die nördlichste Fläche von drei Ersatzflächen, die in einem Fachbeitrag im Dez. 2013 vom Büro Jestaedt+Partner festgelegt worden ist.

Durch die Bebauungsplanfläche des Ordnungsbereichs C kommt es im südlichen Bereich zu einer Überlagerung der Ausgleichsfläche A3-1 in einem Umfang von rund 700 m<sup>2</sup> (Die Fläche A3-1 liegt auf dem Flurstück Nr. 69/1, Flur 3, Gemarkung Hausbay). Da die Gesamtfläche A3-1 eine Größe von rund 6.500 m<sup>2</sup> hat, werden somit nur ca. 10,8 % beansprucht.

Anzumerken ist, dass mit der Fläche für das RRB im Ordnungsbereich C auch eine benachbarte Teilfläche auf dem Flurstück Nr. 68, Flur 3, Gemarkung Hausbay beansprucht wird. Die Fläche des RRB liegt somit nicht ausschließlich auf der Fläche A3-1.

Inhaltlich sieht die Maßnahme für die Fläche A3-1 die Entwicklung und Pflege von Extensivacker vor. Es soll hierdurch eine Aufwertung von Habitat- und Nahrungsressourcen für den Rotmilan zur Lenkung von Nahrungsflügen in sichere, windenergieanlagenferne Bereiche sowie die Stabilisierung der gegebenen, günstigen Situation bzw. Erhöhung der Aufenthaltsdauer von Rotmilanen erfolgen.

Die Neuschaffung einer extensiv begrünten Erdmulde stellt aus fachlicher Sicht jedoch keine Schlechterstellung gegenüber der bisher vorgesehenen Maßnahme dar. Die Schaffung extensiv,

15. Mai 2024

genutzten, artenreichen Grünlandes auf Flächen der Erdmulde selbst und auf den angrenzenden Bereichen wird als vorteilhaft bewertet. Dies wurde auch so in einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch am 06.05.2024 mit der Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück (Untere Naturschutzbehörde) gesehen. Es erfolgt außerhalb der kommunalen Bauleitplanung eine Anpassung des Vertrags zur bisherigen Bewirtschaftung des Extensivackers durch die teilweise inhaltliche Änderung der Flächennutzung.

Ergänzend wird angemerkt, dass durch die flächenhafte Inanspruchnahme auch die ursprüngliche Kompensationsmenge nicht reduziert wird. Die Rotmilan-Ablenkflächen A3-1 bis A3-3 sind Ersatzflächen für eine ursprünglich große Ablenkfläche. In einem Änderungsnachtrag zum Fachbeitrag Naturschutz vom 06.12.2013 wurde die ursprünglich ca. 22.500 m<sup>2</sup> große Fläche durch die drei genannten Flächen ersetzt. Die Summe der drei neuen Flächen beträgt ca. 23.500 m<sup>2</sup>, somit ca. 1.000 m<sup>2</sup> mehr. Bilanziell wäre die Überlagerungsfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> auch aus diesem Blickwinkel abgedeckt, so dass auch diesbezüglich keine Schlechterstellung erfolgt.

Für die Errichtung des geplanten Regenrückhaltebeckens im Ordnungsbereich C wird eine Bauzeitenbeschränkung zur Berücksichtigung der Ansprüche des Rotmilans vorgegeben: Die Errichtung ist nur im Zeitraum ab 01. Oktober eines Jahres bis Ende Februar des Folgejahres zulässig.

#### 8.4 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.

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 direkter Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet selbst stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche, einem Blühstreifen und Grünland, welches als Pferdeweide genutzt wird, dar. Nordwestlich grenzen weitere Ackerflächen an das Plangebiet. Im Süden und Südosten grenzt die bestehende Wohnbebauung von Hausbay mit Gärten an.

Zwar beginnt ca. 80 m weiter östlich das Natura 2000 FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“. Lebensräume und Zielarten des FFH-Gebietes werden aber nicht tangiert, sodass

15. Mai 2024



erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind (vgl. Kap. 8.4 Natura 2000 Verträglichkeitsvorprüfung).

Die intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche sowie das Grünland haben aufgrund ihrer Strukturarmut keine offensichtliche besondere Bedeutung für geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Offenlandarten sind potenziell betroffen. Arten wie der Rotmilan können die Fläche zur Nahrungssuche nutzen. Im Umfeld bleiben aber weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum und Jagdhabitat für diese Arten bestehen. Das Vorkommen der Feldlerche ist als unwahrscheinlich zu bewerten, da sich die Plangebietsfläche in Richtung des Talraums des Baybachs erstreckt und sich nah an den bebauten Bestandsstrukturen befindet. Die Feldlerche bevorzugt vielmehr topographische Hoch- und Kuppenlagen und größere Abstände zu Siedlungsbebauung und höheren Gehölzstrukturen.

Insgesamt sind im Plangebiet überwiegend ubiquitäre störungstolerante Tierarten, wie beispielsweise Meise, Amsel, Elster, Krähe oder Sperling zu erwarten. Selbst nach Umsetzung der Planung ergibt sich keine Herabsetzung der Eignung als Lebensraum für diese Tierarten.

Im Gegenteil: Durch die Bepflanzung der Hausgärten sowie die randliche Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern werden neue Nist- und Ruheplätze für Vögel geschaffen. Außerdem setzt der Bebauungsplan auch öffentliche Grünfläche für die Niederschlagswasserbeseitigung fest. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Durch das Einbringen heimischer Krautpflanzen wird die Insektenvielfalt gefördert und damit die Nahrungssituation für Vögel und Fledermäuse verbessert.

Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurden zudem die folgenden Hinweise und Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- *Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).*
- *Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.*
- *Es wird empfohlen, bei der Verwendung von Saatgut und der Pflanzung von Gehölzen solche gebietseigener Herkunft zu verwenden.*
- *Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung: Die Ortsgemeinde Obertiefenbach weist deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden dürfen. Vielmehr sollte eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.*

15. Mai 2024



- Für die Errichtung des geplanten Regenrückhaltebeckens im Ordnungsbereich C wird eine Bauzeitenbeschränkung zur Berücksichtigung der Ansprüche des Rotmilans vorgegeben: Die Errichtung ist nur im Zeitraum ab 01. Oktober eines Jahres bis Ende Februar des Folgejahres zulässig.

Bei Beachtung der Hinweise und Empfehlungen können die Auswirkungen auf die Tierwelt weiter minimiert werden.

**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.**

### 8.5 Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung

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

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

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

Ca. 80 m weiter östlich beginnt das FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind die Erhaltung und Wiederherstellung:

- der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität der Moselzuflüsse, auch als Lebensraum autochthoner Fischarten und des Steinkrebsses,
- von Laubwäldern,
- von nicht intensiv genutztem Grünland, artenreichem Mager- und Pionierrasen und unbeeinträchtigten Felslebensräumen,
- von großen Fledermauswochenstuben im Moseltal und ungestörten Quartieren in Höhlen und Stollen.

In die genannten Lebensräume wird durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen. Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzter Acker und Grünland dar. Westlich angrenzend befinden sich weitere Ackerflächen. In Waldflächen wird nicht eingegriffen. Temporäre Belästigungen durch Lärm und Stäube während der Bauarbeiten sind nicht auszuschließen. Erhebliche negative Beeinträchtigungen sind aber nicht zu erwarten.

Zielarten des FFH-Gebietes sind:

15. Mai 2024

- Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*)
- Großes Mausohr (*Myotis myotis*)
- Gelbbauchunke (*Bombina variegata*)
- Bachneunauge (*Lampetra planeri*)
- Groppe (*Cottus gobio*)
- Hirschkäfer (*Lucanus cervus*)
- Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctaria*)
- Steinkrebs (*Austropotamobius torrentium*)
- Grünes Besenmoos (*Dicranum viride*)
- Prächtiger Dünnfarn (*Trichomanes speciosum*)

Prächtiger Dünnfarn oder Grünes Besenmoos sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch fehlen geeignete Gewässerlebensräume für Amphibien und Fische. Abgängiges Totholz als Habitat für den Hirschkäfer ist im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Die Bechsteinfledermaus lebt in feuchten alten strukturreichen Laub- und Mischwäldern und benötigt große zusammenhängende Waldkomplexe. Sie jagt bevorzugt in Gebieten mit hoher Nahrungsdichte, z.B. in der Nähe von Fließgewässern. Sommerquartiere werden in Bäumen, Vogel- oder Fledermauskästen bezogen, Winterquartiere in Höhlen, Stollen, Bergwerken und Kellern. Das große Mausohr bezieht Sommerquartiere in Gebäudespalten, Höhlen, Stollen und Baumhöhlen. Jagdreviere sind bevorzugt Buchenhallenwälder mit fehlender Strauch- und Krautschicht. Auch das große Mausohr bezieht als Winterquartier Höhlen, Stollen, Bergwerke und Keller. In derartige Waldlebensräume oder Höhlen wird durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen. Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Die spanische Flagge hat eine breite ökologische Amplitude und besiedelt Biotope unterschiedlichster Art. Eine Nutzung Tagfalterart, kann daher nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund des mangelnden Nahrungsangebotes in Folge der intensiven Landwirtschaft und mangelnder Kräuter ist jedoch lediglich von einer Überfliegung der Fläche durch die Art auszugehen. Auch für den dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling findet sich im Plangebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und fehlender Feuchtwiesen kein Lebensraum. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Im Gegenteil durch die Anlage von Hausgärten und die Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche in OB B werden auf der Fläche neue Lebensräume für Tagfalter und andere Insekten geschaffen.

➔ **Fazit: Somit sind durch die Umsetzung der vorliegenden Planung weder erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele noch der Zielarten des FFH-Gebietes zu erwarten.**

## II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

Am 01. Januar 2017 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft. Dies hat zur Folge, dass der § 13 BauGB um den § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ergänzt worden ist.

Nach § 13a Satz 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, falls im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Grundfläche in der Größe von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2. 2 Satz 1 BauGB. Nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

Aus den Ergebnissen der UVP-Vorprüfungen für die Gemeindestraße und das Plangebiet geht hervor, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

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

15. Mai 2024                      heu-ho-liu    Hausbay, den.....  
Projektnummer:              12 930  
Bearbeiter:                      Dipl.-Ing. Andy Heuser  
    Maren Hoffmann B. Eng.  
    M. Sc. Yihan Liu

**KARST INGENIEURE GmbH**

.....  
**Thomas Stroschein** (Ortsbürgermeister)

### Anhang

- Schallprognose nach DIN 18005 zur Kreisstraße K 100
- Pflanzenempfehlungslisten

### Separate Anlage

- UVP-Vorprüfung zum Bebauungsplan „Am Bergweg“, KARST Ingenieure GmbH
- Umweltverträglichkeitsvorprüfung zum Bau einer Gemeindestraße in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Am Bergweg“, KARST Ingenieure GmbH

15. Mai 2024



Schallprognose nach DIN 18005 zur Kreisstraße K 100

<b>Lärmprognose</b>		<b>nach DIN 18005</b>
<i>(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)</i>		
Proj.-Nr	12 930	BP "Am Bergweg" OG Hausbay
Straße:	K 100	
		Quelle:
DTV 2015	544 Kfz/24 h	aus Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP 2015
DTV 2035	544 Kfz/24 h	(DTV 2015 * 1,0) (siehe Erläuterung in der Begründung)
p	2 ‰	aus Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP 2015
Faktor tags	0,06	gem. Angabe LBM RLP
Faktor nachts	0,008	gem. Angabe LBM RLP
M tags	32 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor tags)
M nachts	4 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor nachts)
<b>Mittelungspegel</b>		
Lm(25) tags	53,01 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	43,98 dB(A)	gem. Formel 5
<b>Korrektur: Fahrbahnoberfläche</b>		
L StrO	0 dB(A)	gem. Tabelle 2
<b>Korrektur: Höchstgeschwindigkeit</b>		
v	100 km/h	
L v	0,00 dB(A)	gem. Formel 6
<b>Korrektur: Steigung</b>		
L Stg	0 dB(A)	gem. Tabelle 3
<b>Emissionspegel</b>		
L m,E tags	53,01 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	43,98 dB(A)	gem. Formel 25
<b>Korrektur: Luftabsorption (Abstand)</b>		
s	60 m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	0 m	aus B-Plan
x	3,56	Zwischenwert gem Formel 26
L s	4,97 dB(A)	gem. Formel 26
<b>Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen</b>		
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6
<b>Beurteilungspegel</b>		
Lr tags	48,04	gem. Formel 24
Lr nachts	39,01	gem. Formel 24
gerundet	49	gem. DIN 18005
gerundet	40	gem. DIN 18005
<b>Orientierungswerte</b>		
Gebietsart	WA	
Tagwert:	55 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	45 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
<b>Abweichung</b>		
tags	-6 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	-5 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
<b>Maximale Abweichung:</b>		<b>-5 dB(A)</b>

15. Mai 2024



## 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>
Zweiggriffliger 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
Zweiggriffliger 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

15. Mai 2024

**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

---

## 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:**

Hauszwetschge  
Löhrpflaume

---

15. Mai 2024

