

**ORTSGEMEINDE HAUSBAY  
VERBANDSGEMEINDE HUNSRÜCK  
MITTEL RHEIN**

---

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
„Bergstraße - Erweiterung“**

**Fassung  
für die Beteiligungsverfahren  
gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
ORTSGEMEINDE HAUSBAY**

---

Stand: 11. Juli 2024  
Projekt-Nr: 12 932

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

# Inhaltsverzeichnis

<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	17
7.4	Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	17
7.5	Bauweise	19
7.6	Überbaubare Grundstücksflächen	20
7.7	Grünordnerische Festsetzungen	20
7.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
7.9	Ver- und Entsorgung	23
7.10	Bodenbelastungen	28
7.11	Immissionsschutz	29
7.12	Bodenordnung	31
7.13	Bergbau / Altbergbau	31
7.14	Archäologische Belange	32
<b>8</b>	<b>LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>33</b>
8.1	Allgemeine Bewertungen nach § 215a BauGB	33
8.2	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	33
8.3	Artenschutzrechtliche Kurzbewertung	37
8.4	Natura 2000 Verträglichkeits <u>vor</u> prüfung	38

11. Juli 2024



---

## II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

40

---

11. Juli 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

---

## I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Hausbay sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Bergstraße - Erweiterung“ am östlichen 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 3 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 „Bergstraße - Erweiterung“**

(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

11. Juli 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. So bestehen in der Ortsgemeinde für das kleine Plangebiet konkrete Bauabsichten durch einheimische Bürger\*innen.

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 „Bergstraße – Erweiterung“ 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 darf.

**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 Öffentlichkeits-

11. Juli 2024



beteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen.

Gelangt die umweltrechtliche Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 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,

11. Juli 2024

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

Unter Verweis auf die Ausführungen zur Bedarfsbegründung in Kapitel 1 und der 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 sehr kleines Baugebiet zu entwickeln. Der Plankonzeption wird damit der planerische Vorrang eingeräumt.

### 3 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet ist in östlicher Randlage der Ortsgemeinde Hausbay zu verorten. Der Geltungsbe- reich beläuft sich auf rund 0,37 ha Bruttogebietsfläche, fällt in Richtung Westen ab und stellt derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Insgesamt ist die umliegende Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung sowie Waldbestände geprägt. Im Süden befindet sich in etwa 40 m Entfernung ein Campingplatz. Dieser ist stark mit Bäumen durchgrünt und auch an seiner Außen- grenze zum Plangebiet durch Laub- und Nadelgehölze eingegrünt. In einer Entfernung von über 1,5 km zur Siedlungslage verläuft westlich die Bundesstraße B 327, die eine überörtliche Verkehrs- verbindung darstellt. In etwa 2,9 km Entfernung verläuft die Autobahn A 61 östlich der Ortslage.

Begrenzt wird das Plangebiet in Richtung Norden durch einen befestigten Wirtschaftsweg und eine Gemeindestraße mit Wohnbebauung. Auf dem Wirtschaftsweg befinden sich ein Wall zur Außen- gebietsentwässerung und eine Abflussrinne. Nach Westen hin schließt sich Wohnbebauung an. In etwa 210 m Entfernung verläuft der Lingerhahner Bach südlich des Plangebiets. Es handelt sich um ein Gewässer III. Ordnung, welches von der Planung nicht tangiert wird.

Östlich angrenzend an das alleinstehende Haus befindet sich intensiv genutzte Ackerfläche. Zwi- schen der Ackerfläche und der Gemeindestraße befindet sich auf beiden Seiten des Einzelhauses ein Grünstreifen. Auf dem östlichen Grünstreifen befinden sich zwei alte Apfelbäume. Der westliche

11. Juli 2024



Apfelbaum weist eine große Stammhöhle und Totholzstrukturen auf. Der östliche Apfelbaum hat eine Asthöhle mit einem kleinen Eingangsloch, dahinter erstreckt sich eine recht große Höhle. Auch dieser Baum weist kleinere Totholzstrukturen auf. An die Ackerfläche grenzt im Osten ein Blüh- und Brachestreifen an. Dieser wiederum grenzt an Grünland, welches zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (19.12.2023) nicht genau bestimmt werden konnte. Aufgrund des hohen Anteils von Klee liegt der Verdacht nahe, dass es sich um eine Gründüngereinsaat im zweiten Jahr (brachgefallen) handelt. Das Grünland weist an einer Stelle ein Drainagerohr auf, welches angrenzend an den Wirtschaftsweg in einen Abfluss mündet.

Die angrenzende Wohnbebauung zeichnet sich durch Einzelhäuser aus. Ein Teil der Wohnbebauung stammt aus einem ersten Bauabschnitt während die nordöstliche Wohnbebauung jünger ist.

Aus der nachfolgenden Abbildung kann die zuvor beschriebene Umgebungsstruktur entnommen werden. Ferner werden im Anschluss daran Bestandsaufnahmen vom Dezember 2023 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)

11. Juli 2024



**Abb.: Plangebiet mit Blick in Richtung Osten (eigene Aufnahme)**



**Abb.: Blick ins Plangebiet aus südöstlicher Richtung (eigene Aufnahme)**

11. Juli 2024



**Abb.: Grünstreifen zwischen Acker und Gemeindestraße mit zwei Apfelbäumen**  
(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.

11. Juli 2024

Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren. Dazu gehören neben einer realistischen Beurteilung ihrer sozioökonomischen Entwicklungschancen auch räumlich-funktionale Lagebeziehungen, sofern sie die Tragfähigkeit der Gemeinde beeinflussen.

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

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.

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.

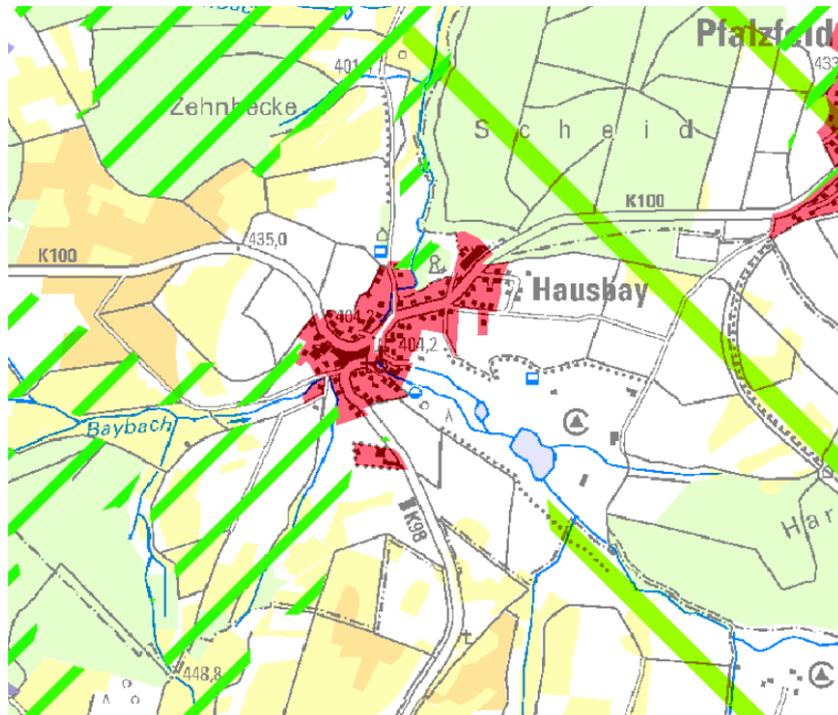
Bezüglich der Darstellung „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ ist anzumerken, dass es sich hierbei um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe handelt. Da Grundsätze Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in 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 Osten 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.**

11. Juli 2024



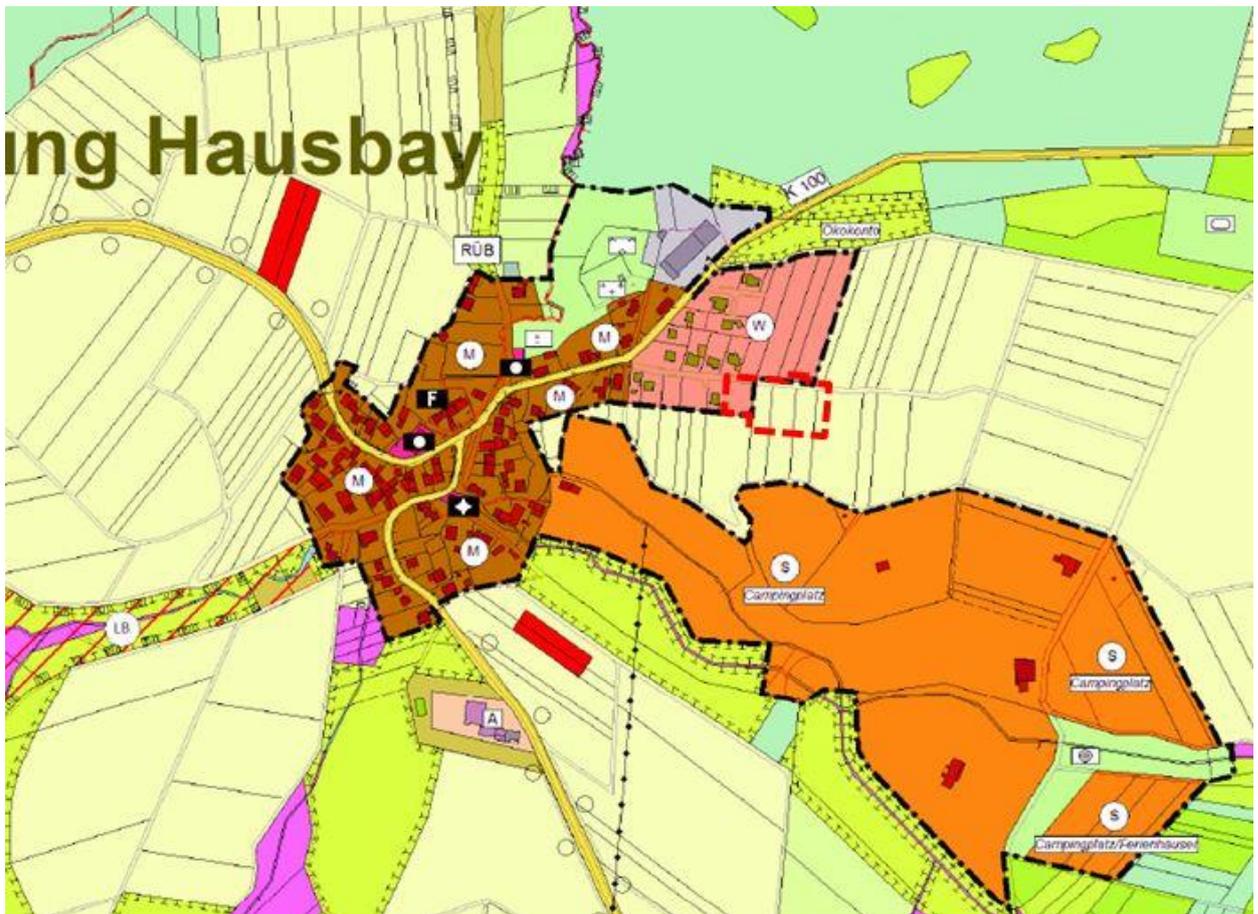


**Abb.: Auszug aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan**  
(Quelle: RROP Mittelrhein-Westwald, 2017; unmaßstäblich)

## 5 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Emmelshausen in der Fassung der 9. Änderung wird die Fläche des Plangebietes überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (nur im westlichen Randbereich ist eine Wohnbaufläche im FNP dargestellt). Der in Rede stehende Bebauungsplan kann dementsprechend formal nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Anwendung des § 215a BauGB entfällt das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Da sich die vorliegende Planung in einem direkten Siedlungszusammenhang befindet und flächenhaft nur einen sehr geringen Umfang einnimmt, ist dies gewährleistet. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der VG Hunsrück Mittelrhein kann dieser nachrichtlich angepasst werden bzw. formal berichtigt werden.



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

11. Juli 2024

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. 200 m weiter westlich. 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 „Bergstraße - Erweiterung“ dient der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung eines kleinen Bauplatzangebots für freistehende Einzelhäuser in der Ortsgemeinde Hausbay in Fortführung der im Umfeld bestehenden Bestandsbebauung. Hierzu erfolgt eine Stichstraßenerschließung mittels Anbindung an die bereits bestehende „Bergstraße“, um die konzipierten Baugrundstücke zu erschließen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überplant primär intensiv genutzte Ackerflächen sowie einen befestigten Wirtschaftsweg mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Gesamtgröße des vorgesehenen Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 0,47 ha. Dabei sollen auf der Fläche 3 neue Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von etwa 770 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 maximale Frontlänge 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.





**Abb.: Auszug städtebaulicher Gestaltungsentwurf**  
(Quelle: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich, eigene Bearbeitung)

Ferner werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Fläche des Ordnungsbereichs B wird als extensiv genutzte Grünlandwiesen festgesetzt (mit 5 Bäumen und 5 Sträuchern). Zur Gebietseingrünung und Außengebietswasserableitung wird im Ordnungsbereich A eine Mulden-Wall-Kombination mit anschließender Bepflanzung festgesetzt.

Am westlichen Gebietsrand wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgarten“ festgesetzt. Es handelt sich um eine unbebaute Teilfläche des bebauten Flurstücks Parzelle 87, Flur 7, Gemarkung Hausbay („Bergstraße 10“). Es soll hier planerisch der Bestand gesichert werden.

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

11. Juli 2024

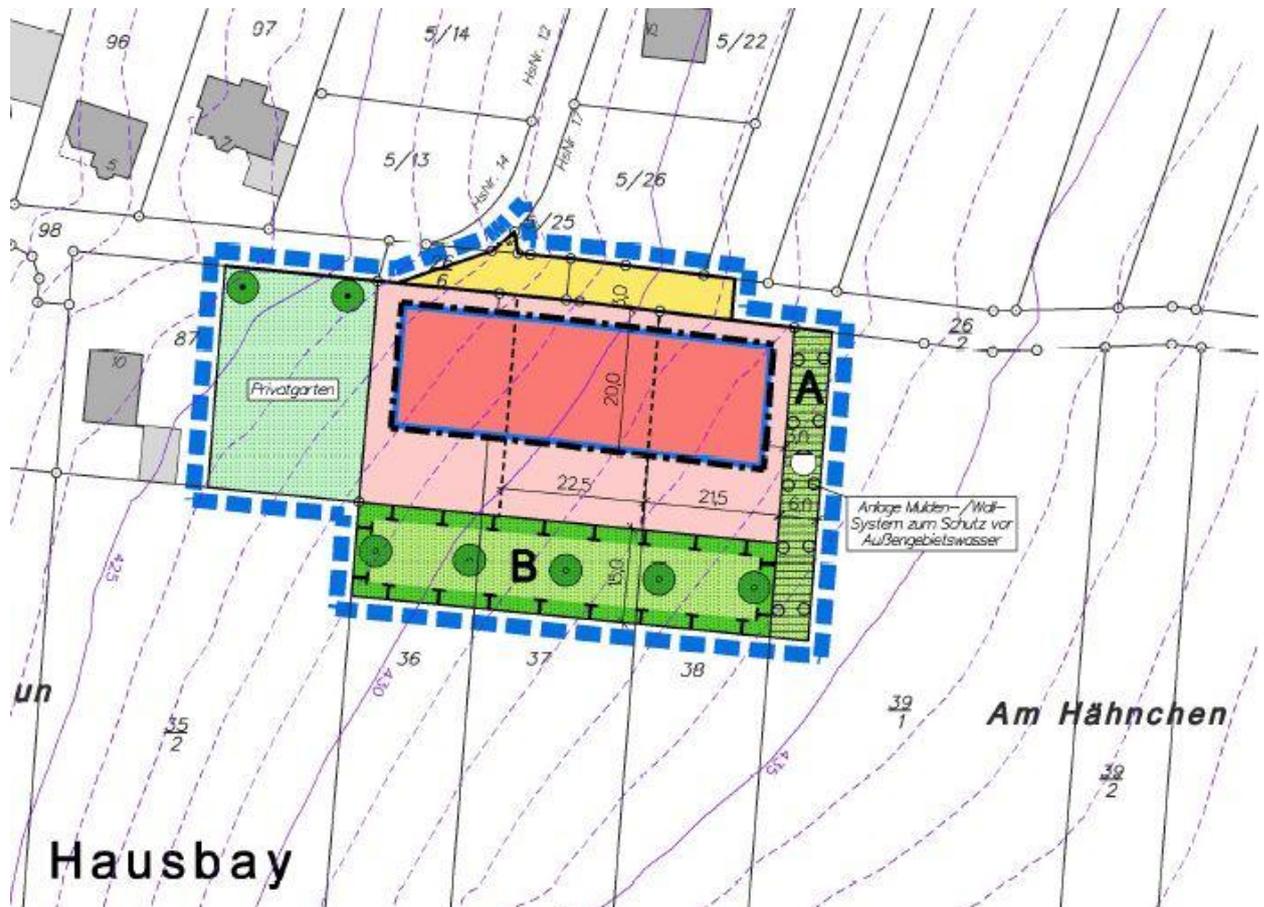


Abb.: Planzeichnung (Auszug) des Bebauungsplanentwurfs (Quelle: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich, eigene Bearbeitung)

## 7.2 Verkehrliche Erschließung

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Verlängerung der Gemeindestraße „Bergstraße“. Die Verlängerung stellt eine Stichstraße dar. Über die „Bergstraße“ besteht eine Anbindung an die Kreisstraße K 100, die westlich der Siedlungslage von Hausbay in die Bundesstraße B 327 und östlich in die L 215 mündet. Über die L 215 ist auf kurzem Wege auch die A 61 erreichbar. Somit besteht Anschluss an das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz.

Die innergebietsliche Erschließungsstraße weist eine Straßenbreite (Gesamtverkehrsflächenbreite) von ca. 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 mindestens eine Fahrbahnbreite von 5,00 m und bei einem Begegnungsfall von PKW und PKW eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,10 m empfohlen.

Die an das Gebiet angrenzende Bergstraße geht über in die Straße „Am Scheid“, so dass für das letzte Neubaugebiet „Auf'm Hähnchen – Auf der Dann“ eine Ringschließung vorliegt. Die jetzt um drei Bauplätze vorgesehene Gebietserweiterung an der Bergstraße sieht keine Wendeanlage vor.

11. Juli 2024

Die Bewohner/Anlieger des Plangebietes müssen für die Abholtagung die jeweiligen Abfallbehälter an der bestehenden Bergstraße (im Kurvenbereich) rechtzeitig für Abholzwecke platzieren. Dies gilt entsprechend für das mittlere und östlichste Grundstück.

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.

### 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.

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 entspricht 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.

11. Juli 2024



Es erfolgt im Bebauungsplan 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 Durchgrünung 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 zulässiges Geschoss gewertet und die Basisfestsetzung von II Vollgeschossen darf um I Geschoss (freiwerdendes Kellergeschoss) überschritten werden.

Zusätzlich wird zur Beschränkung der absoluten Höhenentwicklung der Hauptgebäude im Plangebiet 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  $\geq 10^\circ$  bis  $45^\circ$  (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):
- Traufhöhe: maximal 6,50 m
  - Firsthöhe: maximal 10,50 m

11. Juli 2024

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

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

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** gelten folgende Höhenwerte über NHN (Normalhöhennull):

Für das östlichste Baugrundstück: 432,5 m ü. NHN

Für das mittlere Baugrundstück: 430,5 m ü. NHN

Für das westliche Baugrundstück: 428,5 m ü. NHN

Die Höhenlinien als 1m-Schichtlinien auf Basis des digitalen Geländemodells sind auch aus der Planurkunde ersichtlich. Interpolationen zur Ermittlung der Höhenwerte sind möglich und im Einzelfall sinnvoll bzw. erforderlich.

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

11. Juli 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 sowie in der seitlichen Abstandsfläche des östlichen Grundstücks zulässig. Sie sind nicht innerhalb der festgesetzten Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten des Abwasserwerks der VG Hunsrück-Mittelrhein zulässig. Mit den genannten Anlagen darf die rückwärtige Baugrenze und ihre gedachte seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen nicht überschritten werden. 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.

## 7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu grünordnerischen und 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. Auf der Fläche des Ordnungsbereichs A (Festsetzung Nr. 9 nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB) ist auf einem 6 m breiten Streifen eine Mulden-Wall-Kombination mit anschließender Heckenpflanzung aus standortgerechten, heimischen Arten anzulegen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m in versetzten Reihen anzupflanzen. Auf die Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) sei hingewiesen.

Ferner wird im Süden des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche (Ordnungsbereich B) festgesetzt, die als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen ist. Zugleich werden zeichnerisch Baumpflanzungen festgesetzt, die der Gebietseingrünung am Südrand dienen. Innerhalb der Fläche sind mindestens 5 Bäume II. Größenordnung und 5 Sträucher standortgerechter, heimischer Arten anzupflanzen. 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 Oberflä-

11. Juli 2024



chenbeläge 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.“*

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

Es wird empfohlen, bei der Verwendung von Saatgut und der Pflanzung von Gehölzen solche gebietseigener Herkunft zu verwenden.

**Dachbegrünungen:** 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.

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) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

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

## 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.

11. Juli 2024



Im Plangebiet ist die Errichtung von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung zwischen 10° bis 45° sowie Pultdächer mit einer Dachneigungsspanne von 10° bis 30° zulässig. Damit wird sehr steil geneigten Dächern entgegengewirkt und gleichzeitig werden extrem 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.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig. Hierdurch soll eine Überdimensionierung der Gebäude, insbesondere in der Wirkung des Dachraums vermieden 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 nachzuweisende Stellplatz muss direkt anfahrbar 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 die übrigen Grundstücksgrenzen bestehen keine Einschränkungen für die Höhe der Einfriedung.

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.

Im Übrigen sind **Gestaltungsvorgaben bzw. Einschränkungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen** seitens der Plangeberin vorgesehen, um eine anteilige Gebietsdurchgrünung sicherzustellen und damit letztendlich auch einen gewissen Beitrag zum Natur- und Umweltschutz zu leisten. So wird im vorliegenden Bebauungsplan geregelt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, soweit sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, zur Gebäudeerschließung oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen wird für unzulässig erklärt.

11. Juli 2024



Mittels der vorstehenden Regelung soll der zunehmenden klimaschädlichen Entwicklung flächenhafter Schottergärten und Gärten mit vergleichbaren Materialien hoher Versiegelungsgrade entgegengewirkt werden. Es soll durch die Regelung eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Freiflächen- bzw. Gartengestaltung vorgenommen werden.

Mittels dieser Festsetzung wird zudem § 10 (4) LBauO RLP Rechnung getragen. Darin heißt es wie folgt: „Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sollen begrünt werden, 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.“

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.

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

## 7.9 Ver- und Entsorgung

Unter Berücksichtigung der Lage im direkten Siedlungszusammenhang, ist anzunehmen, dass die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Strom, Wasser, Abwasser, 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.

Gemäß Stellungnahme der Westnetz GmbH, Idar-Oberstein vom 06.02.2024 kann die Versorgung mit Strom und Breitband jeweils aus dem vorgelagerten Netz erfolgen.

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. Hin-

11. Juli 2024

sichtlich 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.

Um nachträgliche Straßenaufbrüche zu vermeiden, wurde in der Stellungnahme der **Westnetz GmbH** vom 06.02.2024 ergänzend darauf hingewiesen, dass ca. 1,5 m lange Strom-Anschlussleitungen inkl. Technikrohr auf die Baugrundstücke verlegt werden sollen, wobei die Stromleitungen bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert werden. Da die Stromkabel unter elektrischer Spannung stehen, ist dieser Hinweis an die Grundstückseigentümer unbedingt erforderlich. Hierzu wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

**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).

Des Weiteren wird die Grundstückseigentümer auf die Möglichkeit der Glasfaseranbindung über das vorverlegte Technikrohr hingewiesen. Dies könne beim Grundstückverkauf oder mit der Baugenehmigung erfolgen. Hierzu wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

**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 jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

Weitere Aussagen sind in der Planurkunde unter der Rubrik „Hinweise“ zu finden.

### 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.

Der Versorgungsträger „RheinHunsrück Wasser Zweckverband“ gibt in seiner Stellungnahme vom 26.01.2024 folgenden Hinweis:

*„Wir weisen darauf hin, dass in der „Bergstraße“ eine in Betrieb befindliche Wasserleitung liegt. Für die weitere Planung sind zwingend Leitungsauskünfte beim RheinHunsrück Wasser Zweckverband einzuholen.“* Der Aspekt ist bei der konkreten nachfolgenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Ansonsten bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken seitens des Versorgungsträgers.

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

11. Juli 2024

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.

Die **Verbandsgemeindewerke Hunsrück-Mittelrhein** führen in der Stellungnahme vom 29.02.2024 zur Schmutzwasserbeseitigung aus:

*„Das von den drei Baugrundstücken anfallende häusliche Schmutzwasser kann entweder an den Mischwasserkanal in der „Bergstraße“ oder in der Straße „Am Scheid“ an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Eine Mitbehandlung auf der Kläranlage „Oberes Baybachtal“ ist möglich.“*

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) *„soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG).“*

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).

Zur Sicherstellung, dass Niederschlagswasser ebenfalls 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.“*

In der Stellungnahme der **Verbandsgemeindewerke Hunsrück-Mittelrhein** von 29.02.2024 wurde darauf hingewiesen, dass die ursprünglich angedachte zentrale Versickerungs-/Rückhalteeinrichtung im Ordnungsbereich B des Plangebiets nicht mehr erforderlich wird. Gemäß den Ergebnissen der Abstimmung zwischen VG-Verwaltung, Verbandsgemeindewerke und Planungsbüro vom 22.04.2024 wurde die Thematik der Entwässerungskonzeption wie folgt zusammengefasst wiedergegeben:

11. Juli 2024



„... Das mittlere und östliche Grundstück erhalten über neu herzustellende getrennte Grundstücksanschlüsse einen Anschluss an das Trennsystem „Am Scheid“. Bei dem westlichsten Grundstück muss dies anhand der vorhandenen Höhenangaben durchgeplant werden. Die Dachflächen werden an das Trennsystem angeschlossen. Die Grundstückszufahrten und Hauseingänge erhalten den Anschluss an das vorhandene Mischsystem der Bergstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll unverändert bleiben, obwohl die zentrale Versickerungs-/Rückhalteeinrichtung im Ordnungsbereich B des Baugebietes aufgrund des abgestimmten Entwässerungskonzeptes nicht mehr erforderlich wird. Die Fläche wird weiterhin als öffentliche Grünfläche (Flächen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt. ...“

Zur Planung wurde zwischenzeitlich (Juli 2024) eine entwässerungstechnische Vorplanung erstellt. Die Grundkonzeption wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Das mittlere und westliche Grundstück (Nummern 02 und 03) können problemlos an die **neuen Haltungen einer Trennsystemerweiterung** angeschlossen werden. Die Tiefenlagen der SW-Anschlüsse, bezogen auf das Urgelände im Grundstück liegen bei 2,45 m für das GS 02 und 2,97 m für das GS 03. Die RW-Anschlüsse liegen auf Sohliefen, die etwa 1,66 m bzw. 2,27 unter GOK liegen.

Das westliche Grundstück (Nr. 01) erhält einen RW-Anschluss (GA 01 RW) mit entsprechendem Abstand an der östlichen Grundstücksgrenze. Hieran ist die **Dachentwässerung** des zukünftigen Gebäudes anzuschließen. Da **aufgrund der Topographie** das Grundstück nicht mehr an die erweiterte Trennkanalisation für den SW-Anteil sowie Oberflächenentwässerung der Zuwegungen angeschlossen werden kann, erhält das Grundstück einen **verlängerten Mischwasseranschluss** auf der westlichen Seite des Grundstücks. Hieran ist der SW-Anteil für das Grundstück sowie eventuelle notwendige Hof- oder Zufahrtsflächen an zu schließen. Dieser verlängerte GS-Anschluss bindet an das Mischsystem der Bergstraße an. Hier liegt der Endschacht vor Haus Nr. 7.

11. Juli 2024





**Abb.: Auszug aus dem Lageplan zur entwässerungstechnischen Vorplanung, Karst Ingenieure GmbH, Juli 2024**

Einzelheiten zur Gebietsentwässerung 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.

### Außengebietswasser

Die Plangebietsfläche befindet sich aus topographischer Sicht im Bereich einer Hanglage. Es ist somit davon auszugehen, dass Außengebietswasser bei Starkregenereignissen in die Plangebietsfläche eindringen kann. Um dies zu verhindern ist im Ordnungsbereich A eine Fläche für die Möglichkeit der Anlage eines Mulden-Wall-Systems vorgesehen und wird planerisch gesichert, um Außengebietswasser abzuleiten.

Das geplante Mulden-/Wallsystem in der im Bebauungsplan dargestellten Form für die Außengebietsabflüsse muss die Möglichkeit des Ablaufes erhalten. In der dargestellten Lage kommt ein Ablauf nur in das bereits angelegte Mulden-/ Wallsystem im Flurstück 5/18 in Frage.

11. Juli 2024

Im Zuge der konkreten Gebietserschließungsmaßnahme kann zudem geprüft werden, ob hier im Randbereich des Wirtschaftsweges zudem eine Verbesserung der Wasserführung vorgenommen wird. Einzelheiten bleiben der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

**Abschließend wird noch einmal der Hinweis gegeben, dass Details der Entwässerungsplanung der konkreten Fachplanung vorbehalten sind. Im Bebauungsplan erfolgt entsprechend der Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung eine Sicherung der benötigten Flächen und eine verbindliche Festsetzung der Bodennutzungsart.**

Gemäß der Stellungnahme der **Verbandsgemeindewerke Hunsrück-Mittelrhein** vom 29.02.2024 werden die Hinweise zum Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept zu Informationszwecken aufgenommen:

*„Nach dem örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept aus dem Jahr 12/2023 ist mit Starkregenabflüssen aus den östlichen, höher gelegenen Bereichen der Bergstraße zu rechnen. Gemäß dem Maßnahmenplan (S. 59) sind insbesondere die Punkte Nr. 8 „Vertiefung oder Verbreiterung der Querrinne im Wirtschaftsweg“ - oder Herstellung zusätzliche Einlaufroste sowie Nr. 10 „teilweise Vertiefung des vorhandenen Grabens und regelmäßige Pflege“ zu beachten.“*

Darüber hinaus wird der beigefügte Anhang aus der Stellungnahme im Anhang der Begründung wiedergegeben.

### **Anlagen der landwirtschaftlichen Bodenentwässerung**

Im Plangebiet und dessen Umfeld können Drainagen vorhanden sein. Dies ist bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplans und nachfolgender Fachplanungen zu berücksichtigen.

In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis zur Thematik aufgenommen:

**Drainagen:** *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.***

Im Rahmen eines Abstimmungstermins zwischen VG-Verwaltung, Verbandsgemeindewerke, Ortsgemeinde und Planungsbüro am 22.04.2024 wurde eruiert, inwieweit für das Plangebiet und Umfeld eventuell historische Drainagepläne vorliegen. Nach Aussage der Verbandsgemeindeverwaltung sind keinerlei Drainage-Pläne vorhanden, sodass ein Vorhandensein von Drainagen über Suchschlitze entlang der Baugebietsgrenze (Geltungsbereich) im Vorfeld der Baugebietsrealisierung durchgeführt werden soll.

## **7.10 Bodenbelastungen**

Altablagerungsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

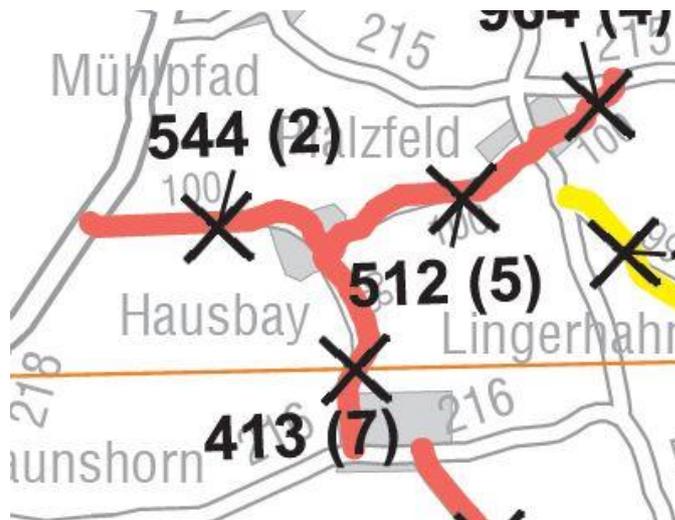
11. Juli 2024

## 7.11 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein flächenhaft sehr kleines 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



Nordwestlich des Plangebietes verläuft in einem Mindestabstand von ca. 115 m die Kreisstraße K 100. Südwestlich des Plangebietes verläuft in einem Mindestabstand von ca. 130 m die Kreisstraße K 98.

Seitens der KARST INGENIEURE GMBH wurde jeweils 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:
  - Für die K 100: DTV-Wert 512 KFZ/24 h, Schwerverkehrsanteil 5 %
  - Für die K 98: DTV-Wert 413 KFZ/24 h, Schwerverkehrsanteil 7 %
- Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur Straße von ca. 115 m für die K 100 und ca. 390 m für die K 98 (Emissionsband Straßenmitte)
- gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h (wenn auch der Straßenverlauf teils durch die Ortslage führt).

11. Juli 2024

- 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 allgemeine 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:

- In Bezug auf die K 100 ergibt sich eine maximale Abweichung (Unterschreitung) vom Tages- und Nachtorientierungswert von -10 dB(A). Genauer gesagt wurde eine Abweichung vom Tageswert um - 10 dB(A) und vom Nachtwert um - 9 dB(A) ermittelt.
- In Bezug auf die K 98 ergibt sich eine maximale Abweichung (Unterschreitung) vom Tages- und Nachtorientierungswert von -19 dB(A). Genauer gesagt wurde eine Abweichung vom Tageswert um - 19 dB(A) und vom Nachtwert um - 18 dB(A) ermittelt.

Aufgrund der jeweils (K 100 und K 98) 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 Ackernutzung geprägt. Demnach können Belastungen, zum Beispiel durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

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

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

11. Juli 2024

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

Die Ortsgemeinde ist teilweise im Besitz der benötigten Grundstücke. Die fehlenden Grundstücke befinden sich im Privateigentum. Durch privatrechtliche Grundstücksteilungen soll die zweckmäßig beabsichtigte Nutzbarkeit des Baulands erreicht werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB im Bereich des Plangebietes nicht notwendig.

## 7.13 Bergbau / Altbergbau

Gemäß der Stellungnahme des **Landesamtes für Geologie und Bergbau** Rheinland-Pfalz vom 26.02.2024 werden Hinweise zu Bergbau / Altbergbau gegeben, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Neubaugebiet „Bergstraße – Erweiterung“ von den bereits erloschenen Bergwerksfeldern „Camilla 8“ (Blei, Kupfer) sowie „Pfalzfeld“ (Eisen) überdeckt wird.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

Zudem werden gemäß derselben Stellungnahme die folgenden Hinweise zu Informationszwecken ergänzt:

*Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.*

*Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.*

*Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zu finden.*

Die Ortsgemeinde ist teilweise im Besitz der benötigten Grundstücke. Die fehlenden Grundstücke befinden sich im Privateigentum. Durch privatrechtliche Grundstücksteilungen soll die zweckmäßig beabsichtigte Nutzbarkeit des Baulands erreicht werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB im Bereich des Plangebietes nicht notwendig.

## 7.14 Archäologische Belange

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie gemäß Stellungnahme vom 02.02.2024 im Bereich des Plangebiets keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Fachbehörde GDKE den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannt archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Die Fachbehörde bestätigt die Berücksichtigung ihrer Belange durch den im Bebauungsplan vorgesehenen Hinweis zum Denkmalschutz in den Planunterlagen.

Dieser lautet:

*„**Denkmalschutz:** 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), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.“*



## 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 nur 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

11. Juli 2024

beschrieben sowie landespflegerische Ziele für das Plangebiet unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung formuliert.

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen, 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. Durch die sehr geringe Plangebietsgröße ist der Eingriff relativ gering.

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

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

Aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ist die Qualität des Bodens bereits beeinträchtigt.

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 als extensiv genutzte Grünlandwiesen mit Baumpflanzungen (Ordnungsbereich B) (Verbesserung der Puffer- und Filterfunktionen und der Wasserretentionsfunktion des Bodens).

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 Ackerflächen. Aufgrund der intensiven Ackernutzung sind die Böden im Plangebiet kaum mit Vegetation bedeckt. Daher hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Zudem fließt diese der natürlichen Geländeneigung folgend in Richtung Osten und damit in die freie Landschaft ab.

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 als extensiv genutzte Grünlandwiesen (Ordnungsbereich B). (Sauerstoffproduktion, Schadstoff-filterung, Temperaturengleich).

**Eingriff ist als gering zu bewerten.**

## Wasserhaushalt:

### Beeinträchtigung / Risikobewertung

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

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.

Entwicklung und Pflege extensiv genutzter Grünlandwiesen mit Baumpflanzungen (Ordnungsbereich B).

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

**Eingriff ist als gering zu bewerten.**



## Arten- und Biotoppotential:

### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung von intensiv genutzten arten- und strukturarmer Ackerflächen. Die Flächen haben keine offensichtliche besondere Bedeutung für geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Offenlandarten sind potenziell betroffen. Im Umfeld bleiben aber weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum und Jagdhabitat bestehen.

Aufgrund der Sandwichlage zwischen Siedlung im Nordwesten und Campingplatz im Süden, hat die Fläche keine Bedeutung als Lebensraum für die Feldlerche, da diese mehreren Studien zufolge einen größeren Abstand zu diesen Strukturen einhält.

Fehlende Krautpflanzen machen das Plangebiet auch unattraktiv für Insekten, die auf Gräser oder Blüten angewiesen sind.

Die Plangebietsfläche hat daher nur eine geringe Bedeutung für den Arten und Biotopschutz.

### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß.

Schaffung neuer (Ersatz-)Lebensräume durch die Ausweisung der Flächen für die Ordnungsbereiche A und B 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 Süden und Nordosten steigert ebenfalls die Lebensraumeignung für Tiere und Insekten.

Eingriff ist als **gering-mittel** zu bewerten.

## Landschaftsbild/ Erholung:

### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Die Entwicklung des flächenhaft sehr kleinen 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 Nordwesten ebenfalls durch die Wohnbebauung mit Gärten und im Süden durch den Campingplatz geprägt. Das Gelände fällt in Richtung Westen ab.

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

Das Plangebietes besitzen aufgrund der intensiven Ackernutzung keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogene Erholung. Es ist anzunehmen, dass die Wegeflächen von Spaziergängern oder Joggen / Radfahrern 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 östlichen und südlichen Plangebietsrand tragen ebenfalls zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei.

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

11. Juli 2024

### 8.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

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

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

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

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

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 dar. Nordwestlich grenzt unmittelbar die Wohnbebauung mit Gärten sowie eine Gemeindestraße an, südlich ein Campingplatz. Östlich befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Zwar beginnt ca. 200 m weiter westlich das Natura 2000 FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“. Lebensräume und Zielarten des FFH-Gebietes werden aber nicht tangiert, sodass erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind (vgl. Kap. 8.4 Natura 2000 Verträglichkeitsvorprüfung).

Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen 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. Aufgrund der Sandwichlage zwischen Siedlung im Nordwesten und dem Campingplatz im Süden, hat die Fläche auch keine Bedeutung als Lebensraum für die Feldlerche, da diese mehreren Studien zufolge einen größeren Abstand zu diesen Strukturen einhält.

Fehlende Krautpflanzen machen das Plangebiet auch unattraktiv für Tagfalter und andere Insekten, die auf Gräser oder Blüten angewiesen sind.

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.

11. Juli 2024

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.

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.**

#### 8.4 Natura 2000 Verträglichkeitsvorprüfung

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

- der natürlichen Gewässer- und Uferzonedynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität der Moselzuflüsse, auch als Lebensraum autochthoner Fischarten und des Steinkrebsses,

11. Juli 2024

- von Laubwäldern,
- von nicht intensiv genutztem Grünland, artenreichem Mager- und Pioniergrasland 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 lediglich als intensiv genutzter Acker dar. Östlich 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:

- 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 Dünnpflanz (*Trichomanes speciosum*)

Prächtiger Dünnpflanz 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.

11. Juli 2024



- **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 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.

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

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

11. Juli 2024





## Schallprognose nach DIN 18005 zur Kreisstraße K 98

<b>Schallprognose</b>		<b>nach DIN 18005</b>
(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)		
Proj.-Nr	12 932	<b>BP "Bergstraße - Erweiterung"</b> Ortsgemeinde Hausbay
Straße:	K 98	
		Quelle:
DTV 2005	413 Kfz/24 h	aus Kartierung Landesbetrieb Mobilität 2015
DTV 2025	422 Kfz/24 h	(DTV 2015 * 1,0) (siehe Erläuterung in der Begründung)
p	7 %	aus Kartierung Landesbetrieb Mobilität 2015
Faktor tags	0,06	gem. Angabe LBM
Faktor nachts	0,008	gem. Angabe LBM
M tags	25 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor tags)
M nachts	3 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor nachts)
<b>Mittelungspegel</b>		
Lm(25) tags	53,25 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	44,04 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	53,25 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	44,04 dB(A)	gem. Formel 25
<b>Korrektur: Luftabsorption (Abstand)</b>		
s	390 m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	0 m	aus B-Plan
x	5,18	Zwischenwert gem Formel 26
L s	17,76 dB(A)	gem. Formel 26
<b>Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen</b>		
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6
<b>Beurteilungspegel</b>		
Lr tags	35,48	gem. Formel 24
Lr nachts	26,28	gem. Formel 24
gerundet	36	gem. DIN 18005
gerundet	27	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	-19 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	-18 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
<b>Maximale Abweichung:</b>		<b>-18 dB(A)</b>

11. Juli 2024



## Schallprognose nach DIN 18005 zur Kreisstraße K 100

<b>Schallprognose</b>		<b>nach DIN 18005</b>
(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)		
Proj.-Nr	12 932	BP "Bergstraße - Erweiterung" Ortsgemeinde Hausbay
Straße:	K 100	
DTV 2005	512 Kfz/24 h	Quelle: aus Kartierung Landesbetrieb Mobilität 2015
DTV 2025	523 Kfz/24 h	(DTV 2015 * 1,0) (siehe Erläuterung in der Begründung)
p	5 %	aus Kartierung Landesbetrieb Mobilität 2015
Faktor tags	0,06	gem. Angabe LBM
Faktor nachts	0,008	gem. Angabe LBM
M tags	31 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor tags)
M nachts	4 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor nachts)
<b>Mittelungspegel</b>		
Lm(25) tags	53,71 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	44,81 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	53,71 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	44,81 dB(A)	gem. Formel 25
<b>Korrektur: Luftabsorption (Abstand)</b>		
s	115 m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	0 m	aus B-Plan
x	4,12	Zwischenwert gem Formel 26
L s	9,12 dB(A)	gem. Formel 26
<b>Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen</b>		
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6
<b>Beurteilungspegel</b>		
Lr tags	44,59	gem. Formel 24
Lr nachts	35,69	gem. Formel 24
gerundet	45	gem. DIN 18005
gerundet	36	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	-10 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	-9 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
<b>Maximale Abweichung:</b>		<b>-9 dB(A)</b>

11. Juli 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>
Zweigflügeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### B Liste von Straßenbäumen

max. Wuchshöhe

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

#### Sträucher für den Straßenraum

max. Wuchshöhe

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	8 m
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>	1-2 m
Apfeldorn	<i>Crataegus x carrierii</i>	7 m
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	7 m
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	5 m
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	5 m
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2-3 m
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	3 m
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	3 m
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	1,5 m
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	3 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	8 m
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	6 m
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	5-7 m
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	4 m

11. Juli 2024

**KARST** INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ 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:**

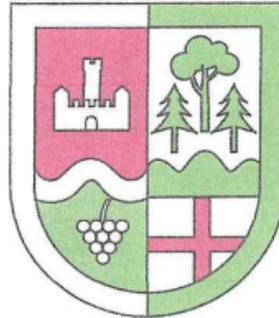
Hauszwetschge  
Löhrpflaume

---

11. Juli 2024



**Anlagen zu der Stellungnahme der Verbandsgemeindeverwaltung Hunsrück-  
Mittelrhein, Verbandsgemeindewerke, Emmelshausen vom 29.02.2024**



Örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsor-  
gekonzept für ausgesuchte Kommunen in der  
Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein

Erläuterungsbericht

Dez. 2023



11. Juli 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

Bei Starkregen sammelt sich Wasser aus höher gelegenen Gebieten nördlich und südöstlich der Hausgemeine und fließt oberflächlich über die Hauptstraße nach Südosten und über die Bergstraße nach Nordwesten (Abb. 4-32).

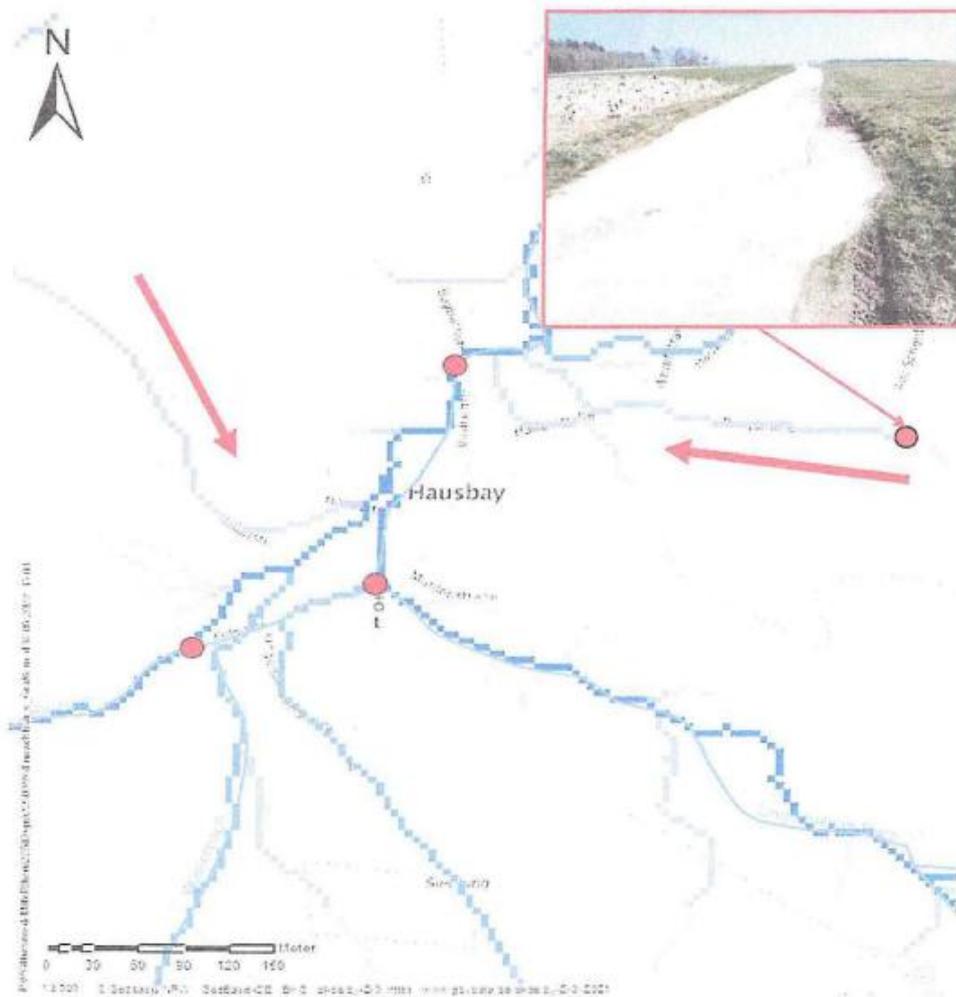


Abb. 4-32: Hauptstraße als Fließweg für Hangwasser aus Norden und Bergstraße als Fließweg für Hangwasser aus Osten

#### 4.6.4. Maßnahmen Hausbay

Ein Überblick über Maßnahmen ist in folgender Abb. 4-33 dargestellt.

11. Juli 2024

7. Zu Beginn der Verrohrung kann der bestehende Rechen durch einen Raumrechen ersetzt werden (H07). Raumrechen (Abb. 4-3) können Treibgut aufhalten und den Einlauf vor Verlegung schützen, während Wasser die Möglichkeit hat, um oder über den Raumrechen in die Verrohrung zu fließen, ohne auszufern und oberflächlich in die Ortschaft geleitet zu werden. Raumrechen müssen regelmäßig kontrolliert werden.



Abb. 4-39: Mit einem Raumrechen zu ersetzenden Rechen vor Verrohrung des Baybaches

8. Am Beginn der Bergstraße kann die Querrinne vertieft und/oder verbreitert werden, um die Leistungsfähigkeit zu erhöhen. Dadurch kann aus den umliegenden Flächen oberflächlich abfließendes Wasser in den Graben vor den Grundstücken „Am Scheid“ geleitet und nach Nordosten geführt (H08, Abb. 4-41). Die Objekte „Am Scheid“ und in der Bergstraße, sowie der Ortskern werden entlastet.
9. Vor beginnender Verrohrung des Lingerhahner Baches muss der Stababstand des vorhandenen Rechens vergrößert werden, um einen ausreichenden Durchfluss zu ermöglichen und Verlegung vorzubeugen (Abb. 4-28; H09).
10. Der vor Beginn der neugebauten Grundstücke von Süd nach Nord verlaufende Graben hat ein geringes Gefälle, innerhalb der ersten ca. 20 m sogar ein negatives (siehe Abb. 4-40). Um die Leistungsfähigkeit zu erhalten ist eine Vertiefung des Grabens und anschließend eine regelmäßige Pflege vorzusehen (H10, Abb. 4-41).

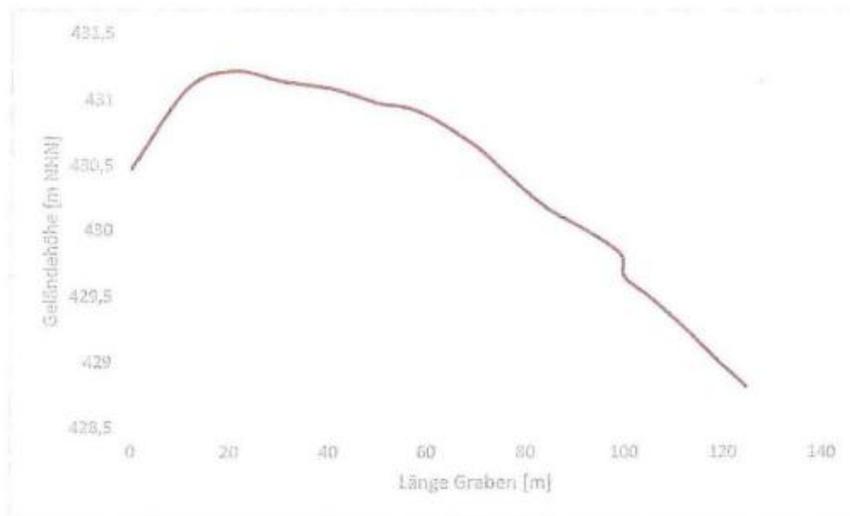


Abb. 4-40: Gefälle des Grabens südlich der Grundstücke „Am Scheid“

11. Objekte an Fließ- oder Notabflusswegen und Gewässern haben sich an den Gegebenheiten zu orientieren und sind zu schützen. Im Maßnahmenplan abgebildete Fließwege können lokal Differenzen zur Realität aufweisen (X).



Abb. 4-41: Querrinne südlich des Neubaugebietes kann eingetieft und/oder verbreitert werden (links), Graben vor Grundstücken „Am Scheid“ sollte auf den ersten 20m vertieft und regelmäßig gepflegt werden

Der Alarm- und Einsatzplan (AEP) der Feuerwehr Hausbay ist vorbildlich und sollte als Referenz Einsatzplan für andere Ortslagen dienen. Bei einer Ausuferung stehen L-Steine aus Plastik zur Verfügung, die das Wasser gezielt durch die Ortschaft leiten (Brandschutz Technik Leipzig GmbH). Durchlässe werden bei dem Verdacht auf ein mögliches Starkregenereignis proaktiv durch die Feuerwehr kontrolliert.