

Ortsgemeinde Urbar Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein

Bebauungsplan „Lavendelpark Urbar“

Begründung Umweltbericht

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

Stand: Dezember 2025

Bearbeitet im Auftrag Hooiveld Participatie b.v.

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 · 87 80 - 0
F 0 67 42 · 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

B) Begründung	3
1. Grundlagen der Planung	3
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
1.2 Bauleitplanverfahren	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	3
1.4 Nutzungsstruktur	6
1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz	7
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung ...	8
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)	8
2.2 Flächennutzungsplanung	11
2.3 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	12
2.4 Planungs- und Standortalternativen	15
3. Planung	16
3.1 Planungskonzeption.....	16
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	18
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	20
3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen	23
4. Ver- und Entsorgung	23
4.1 Wasserversorgung	24
4.2 Löschwasserversorgung	24
4.3 Abwasserentsorgung	24
4.4 Energieversorgung.....	24
4.5 Abfallentsorgung	24
4.6 Telekommunikation	24
5. Bodenordnung	25
6. Realisierung und Kosten	25
7. Weitere betroffene Belange	25
C) Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)	26



B) Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Im Nördlichen Bereich der Ortsgemeinde Urbar ist die Errichtung eines Ferienhausgebietes mit Tiny-Häusern zur Vermietung und eines Campingplatzes mit Stellplätzen geplant. Hierfür ist die Festsetzung eines Sondergebietes notwendig. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher ist in einem parallelen Verfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 (3) BauGB durchzuführen.

Aufgrund der Planziele und da sich das Plangebiet im bauplanungsrechtlichen Sinne im sog. Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich, um eine geordnete sowie nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB sicherzustellen.

1.2 Bauleitplanverfahren

Verfahrensschritte

Der Rat der Ortsgemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Lavendelpark Urbar“ beschlossen.

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

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Ortsgemeinde	Urbar
Verbandsgemeinde	Hunsrück-Mittelrhein
Kreis	Rhein-Hunsrück-Kreis
Einwohnerzahl	681 Stand: 31.12.2024 ¹
Gemarkung	ca. 3,55 km ²
Lage & Topografie	Das Plangebiet liegt zwischen 303 und 311 m ü. NHN im Bereich des „St. Goarer Tal“ innerhalb der Großlandschaft „Mittelrheintal“
Fließgewässer in der Ortslage	Gewässer 1. Ordnung: Rhein, ca. 1,2 km östlich des Planbereichs Gewässer 3. Ordnung: Meerbach, ca. 566 m südlich des Planbereichs Galgenbach, ca. 951 m nördlich des Planbereichs



Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	<p>Urbar ist überörtlich über die Kreisstraßen K 97 und K 95 angebunden. Der Planbereich grenzt nördlich an die Kreisstraße K 97.</p> <p>Nördlich der Ortslage von Urbar liegt eine Messstelle zur Feststellung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke auf der Kreisstraße K 95 (DTV; Stand 2021). Diese beläuft sich auf 473 (3) Kfz/24 h². Westlich des Planbereichs befindet sich eine weitere Messstelle entlang der Kreisstraße K 97. Dort wurden 531 (5) Kfz/ 24 h erfasst. Südlich der Ortslage auf der Kreisstraße K 95 ist ein weiterer Messpunkt. Es wurden 683 (3) Kfz/ 24 h gemessen.</p>
Benachbarte Ortsgemeinden	<p>nördlich: Sankt Goar östlich: Sankt Goarshausen südlich: Oberwesel westlich: Niederburg</p>

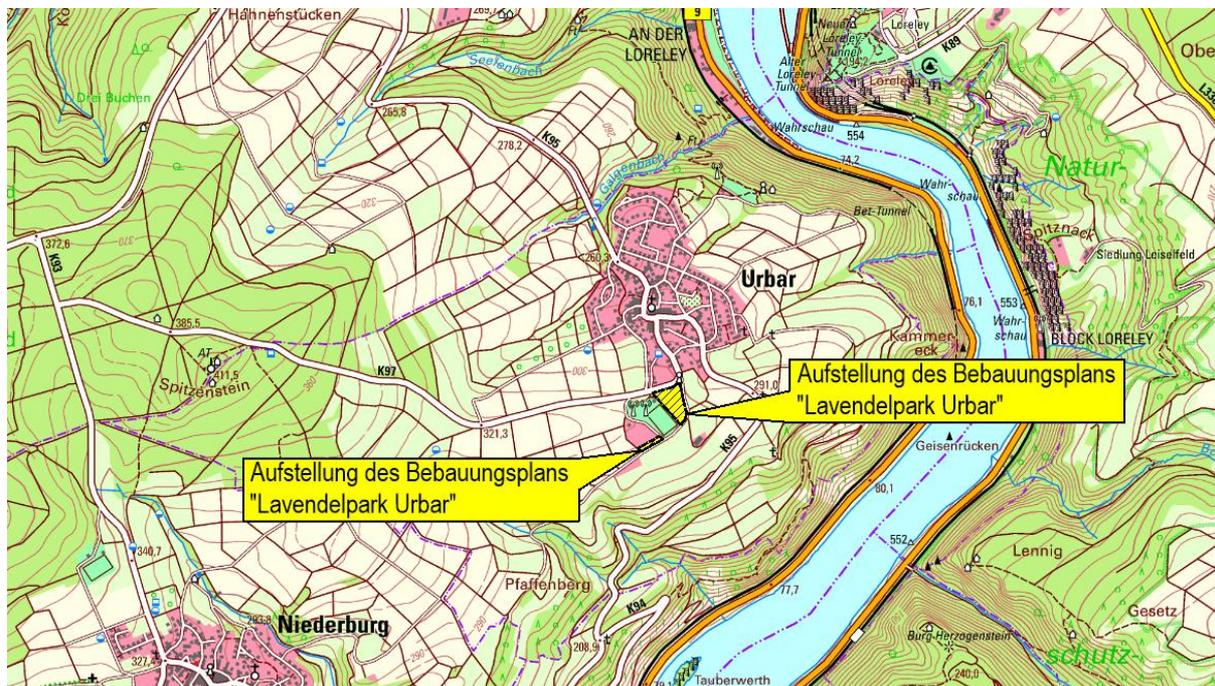
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 1,4 ha auf und liegt südlich des Siedlungsrandes der Ortsgemeinde Urbar im Bereich des örtlichen Sportplatzes. Das Plangebiet wird von Feldern, Wiesen, Wirtschaftswegen, der Kreisstraße K 97 sowie Baumstrukturen umgrenzt.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird über die Kreisstraße K 97 an den überörtlichen Verkehr angebunden. Durch die Ortsgemeinde Urbar führen die Kreisstraßen K 95 und K 97. Nördlich über die K 95 und K 100 besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 9. Südlich besteht ebenfalls über die K 95 und K 94 eine Anbindung an die B 9.

Aktuell befinden sich im Plangebiet Wiesenflächen sowie vereinzelte Baumstrukturen.

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



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



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



1.4 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet dient überwiegend der Freizeitnutzung. Im westlichen Bereich befindet sich der Sportplatz der Ortsgemeinde Urbar sowie ein angrenzendes Gebäude, welches zu der Sportstätte gehört (Vereinsheim).

Impressionen des Planbereichs





1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalerschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler.



2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

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

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (4. Teilfortschreibung von 2023) sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

Landesentwicklungsprogramm IV



Auszug LEP IV, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Raumstrukturgliederung:

Leitbild Entwicklung:

Leitbild Daseinsvorsorge:

Leitbild Freiraumschutz:

Landschaftstypen (Analyse):

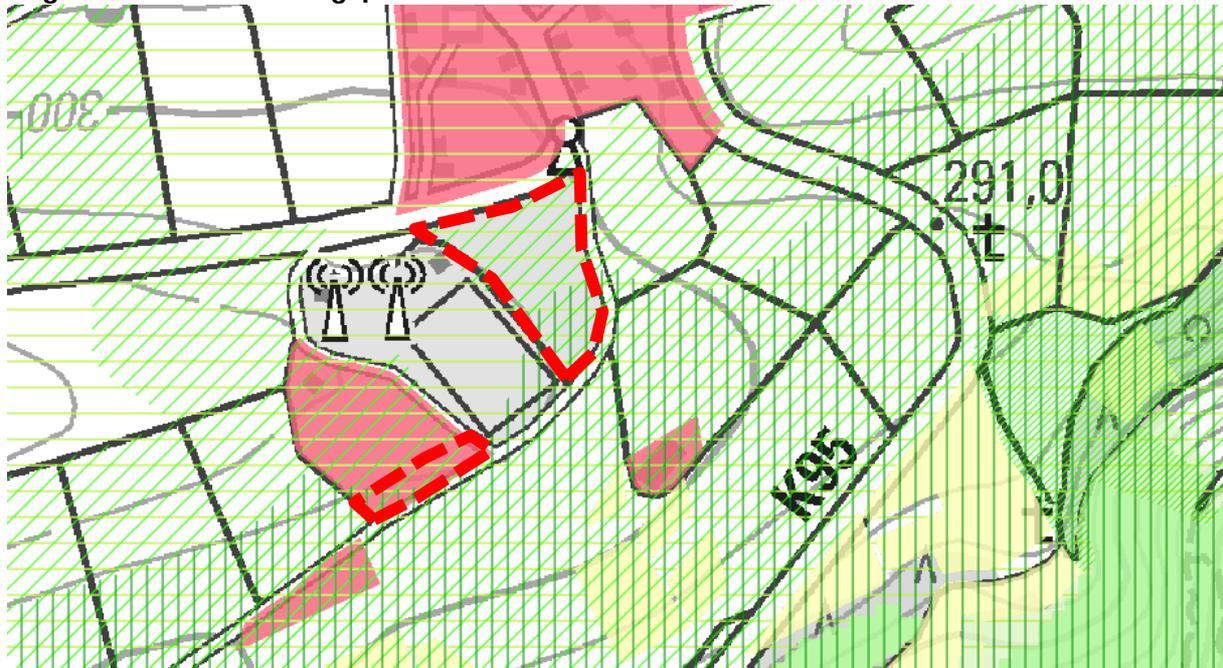
Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):

Ländliche Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ < 33 %); 8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten erreichbar
Entwicklungsbereich mit ländlicher Raumstruktur
Mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren;
verpflichtend kooperierende Mittelzentren Sankt Goar und Sankt Goarshausen
Großräumig bedeutsamer Freiraumschutz
Weinbaulich geprägte Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge
Oberes Mittelrheintal



Historische Kulturlandschaften:	Welterbe Oberes Mittelrheintal
Biotopverbund:	Biotopverbund Kernfläche/Kernzone
Leitbild Erholung und Tourismus:	Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Auszug RROP, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:	Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Zentrale Orte und Versorgungsbereiche	Grundzentraler Verbund mit den verpflichtend kooperierenden Mittelzentren St. Goar und St. Goarshausen und dem freiwillig kooperierenden Grundzentrum Oberwesel
Biotopverbund:	Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund; Teilbereiche nördlich → Grünzäsur
Weitere Anmerkungen:	Teilbereiche → Siedlungsfläche Wohnen
Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus:	Innerhalb → Großes Flusstal
Historische Kulturlandschaften:	Kernzone Welterbegebiet Oberes Mittelrheintal
Funktionales Straßennetz:	Regionale Verbindung in der Nähe
Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:	Überregionale Schienenverbindung in der Nähe
Funktionales Radwegenetz:	Großräumiges Radwegenetz und Radfernweg in der Nähe
Windenergie:	Ausschlussgebiet
Raumnutzungskonzept:	Mittelrheintal

Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“/ Raumnutzungskonzept Mittelrheintal

Das Plangebiet befindet sich im Rahmenbereich des Welterbegebiets „Oberes Mittelrheintal“. Aufgrund der stark lokalisierten Planung weit außerhalb jeglicher Sichtbarkeit aus



dem Mittelrheintal ist nicht von einer Relevanz für Schutzstatus auszugehen. Die Planung steht einer nachhaltigen Weiterentwicklung nach G183 nicht entgegen. Mittels der Planung wird der Tourismus in der Region verstärkt, wodurch ein positiver Mehrwert für die Region entsteht. Dies wirkt sich des Weiteren positiv auf Erwerbs- und Wirtschaftsgrundlagen der dort lebenden Menschen und ansässigen Betriebe aus. Die Planung hat keine Relevanz für Z184, welches eine Stärkung und Entwicklung von Konzepten zur Weiterentwicklung der Kulturlandschaft vorsieht. Die nachfolgenden Ziele und Grundsätze haben keine Relevanz für die vorliegende Planung.

Erholung und Tourismus

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

G95 bis 97 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald zielen auf eine Stärkung von Erholung und Tourismus auf eine landschaftsverträgliche Art ab. Diesem Ziel ist ein besonderes Gewicht beizumessen. Auf Grund des Planungsziels, den Tourismus in der Region zu stärken und eine Tiny-Haus-Siedlung zur touristischen Vermietung sowie ein Campingplatz mit Wohnmobilstellplätzen zu erreichen, wird die Erholungs- und Tourismusfunktion mittels der Planung gestärkt. Eine Ausflugsnutzung des Plangebiets und seines Wirkbereichs, wie in G98 beschrieben, ist auszuschließen. Es werden keine besonderen Landschaftselemente beansprucht.

Die Planung hat einen positiven Einfluss auf die touristische Entwicklung, wie in G99 beschrieben. Die Erholungsfunktion, wie in G100 beschrieben, wird demnach ebenfalls gestärkt.

Grünzäsur

Eine relevante Überlagerung des Plangebiets mit einer ausgewiesenen Grünzäsur liegt nicht vor. Darüber hinaus wurden die betroffenen Flächen bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans als Reitplatz sowie als Lagerfläche genutzt (vgl. nachfolgende Luftbildaufnahme).

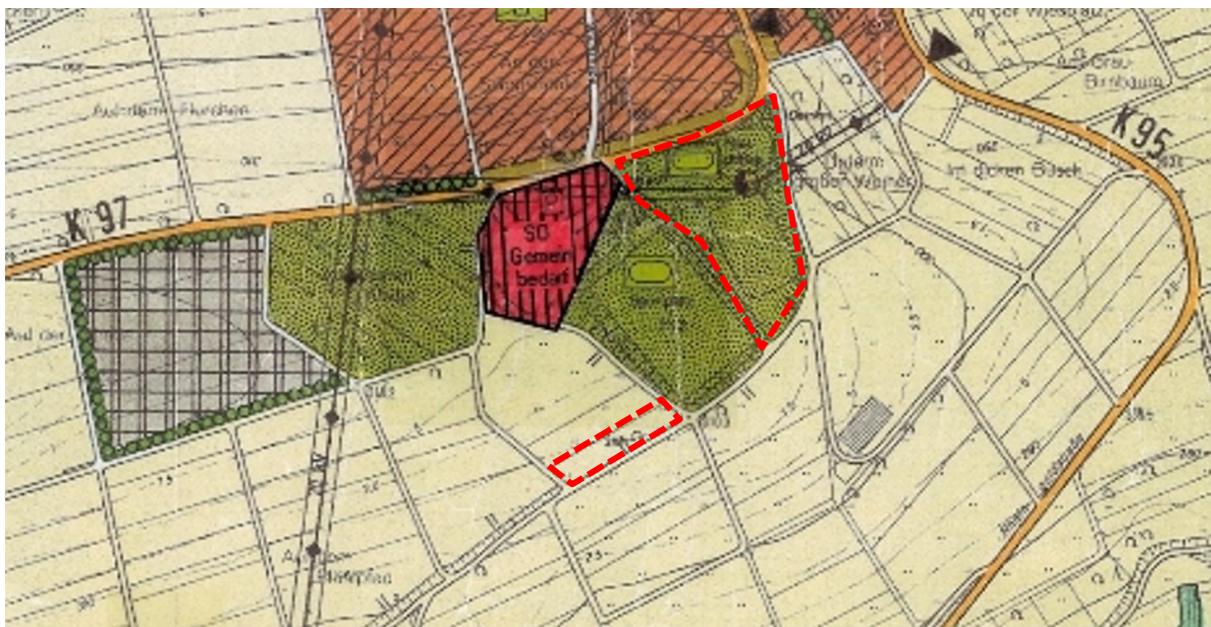
Die vorgesehene Entwicklung einer Tiny-Haus-Siedlung sowie eines Campingplatzes mit Stellplätzen für Wohnmobile trägt zur Förderung des Tourismus bei und steht damit nicht im Widerspruch zu Z53, sondern unterstützt dessen Zielsetzungen. Es ist keine dichte Bebauung vorgesehen; vielmehr ist eine behutsame und flächensparende Errichtung der Tiny-Häuser geplant, die dennoch ausreichend Raum für notwendige Infrastrukturen lässt. Da der Planbereich nicht als verdichteter Raum im Sinne von G55 gilt, widerspricht die Planung auch diesem Grundsatz nicht.

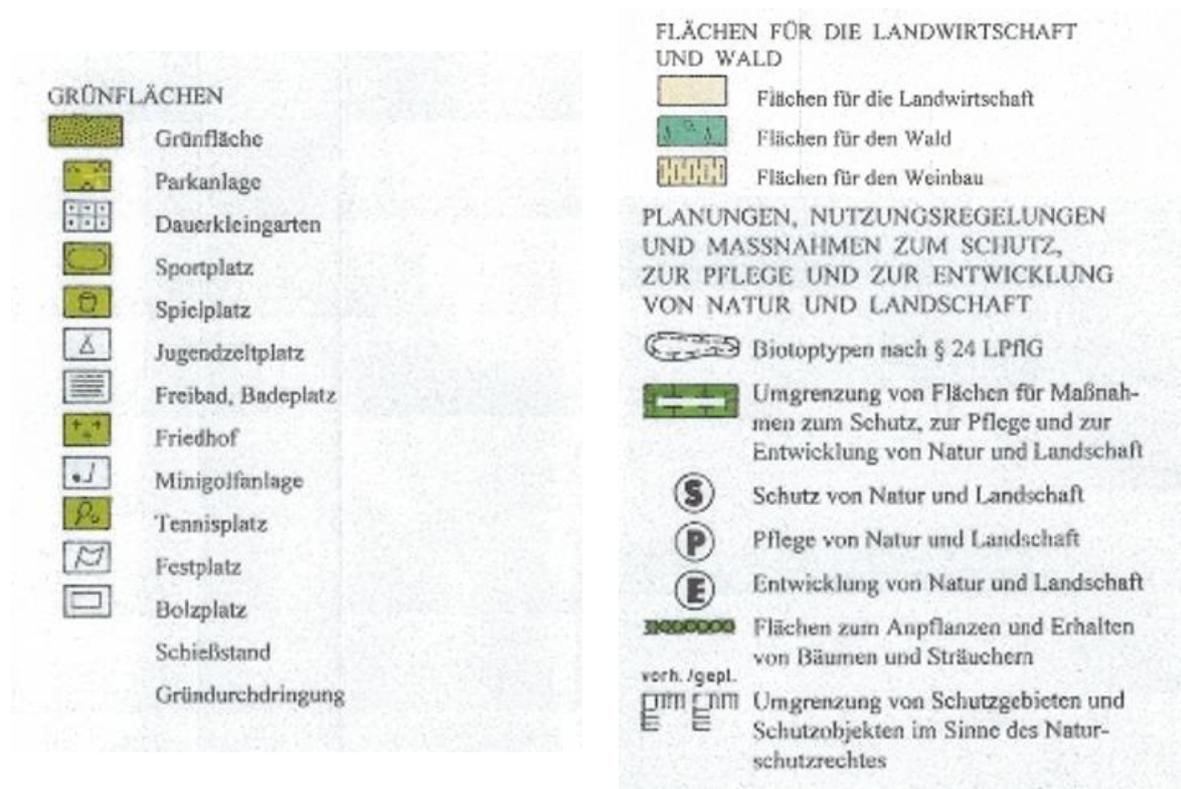


Luftbildaufnahme aus dem Jahr 2001 des Plangebietes (rot umrandet); unmaßstäblich; Quelle: LANIS RLP

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

2.2 Flächennutzungsplanung





Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde St. Goar – Oberwesel, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde St. Goar – Oberwesel ist das Plangebiet zum einen als Flächen für die Landwirtschaft und zum anderen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Die Grünfläche ist zudem mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft versehen.

Der Bebauungsplan wird zusammenfassend nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB). Der Flächennutzungsplan ist daher in einem parallelen Änderungsverfahren anzupassen (§ 8 (3) BauGB).

2.3 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Gentechnikfreie Gebiete nach § 19 LNatSchG

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes nach § 19 LNatSchG. Demnach „sind in Naturschutzgebieten, Nationalparks und Natura 2000-Gebieten sowie in einem Streifen von 3 000 Metern Breite um solche Schutzgebiete die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verboten“.



Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (Kennung: LSG-7100-001).

Gemäß § 4 (1) Nr. 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet vom 26. April 1978 ist „das Errichten oder Erweitern baulicher Anlagen einschließlich Einfriedungen aller Art [...]“ genehmigungspflichtig. Genehmigungsbehörde ist die Landespflegebehörde (Kreisverwaltung).

Nach § 1 (2) der Rechtsverordnung des Landschaftsschutzgebietes besteht für Bauungen im Rahmen eines Bebauungsplans eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet. *„Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung [...] sind nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.“* (§ 1 (2) Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“)

Sonstige Schutzgebiete

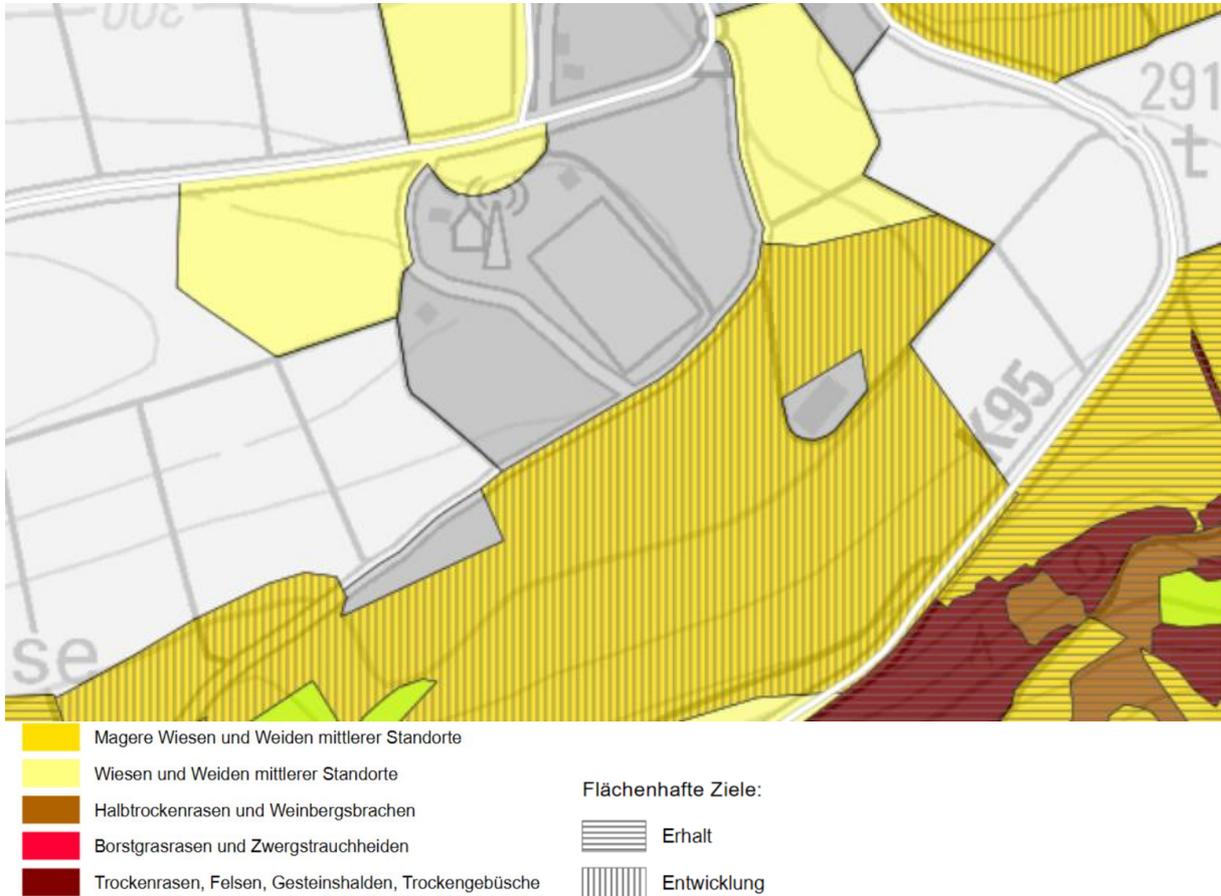
Das Gebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Biotopkartierte Flächen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb biotopkartierter Bereiche. Biotopkartierte Flächen befinden sich im Hang südöstlich von Urbar ca. 260 m südöstlich des Plangebietes.

Planung vernetzter Biotopsysteme/Biotopverbund (Stand 2020)

Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche dargestellt. Es grenzen südöstlich magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte mit dem Ziel zur Entwicklung an das Plangebiet an. Östlich und westlich sind Wiesen und Weiden mittlerer Standorte angrenzend dargestellt.



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

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Norden an die Kreisstraße K 97.

Entlang der Kreisstraße K 97 müssen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 22 (1) Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) einen Abstand von mindestens 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einhalten. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone dürfen Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen i.S.d. § 22 (1) LStrG RLP nicht errichtet werden.

Entlang der Kreisstraße K 97 gilt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 23 (1) LStrG eine Baubeschränkungszone innerhalb eines Abstandes von 30 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser Baubeschränkungszone bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde i.S.d. § 23 (1) LStrG RLP.



Weitere Belange

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

2.4 Planungs- und Standortalternativen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein ist das Plangebiet derzeit nicht als Sonderbaufläche dargestellt. Somit ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt. Die Flächen sind jedoch bereits vorgeplant und durch die bisherige Nutzung als Reitplatz und Lagerfläche vorbelastet.

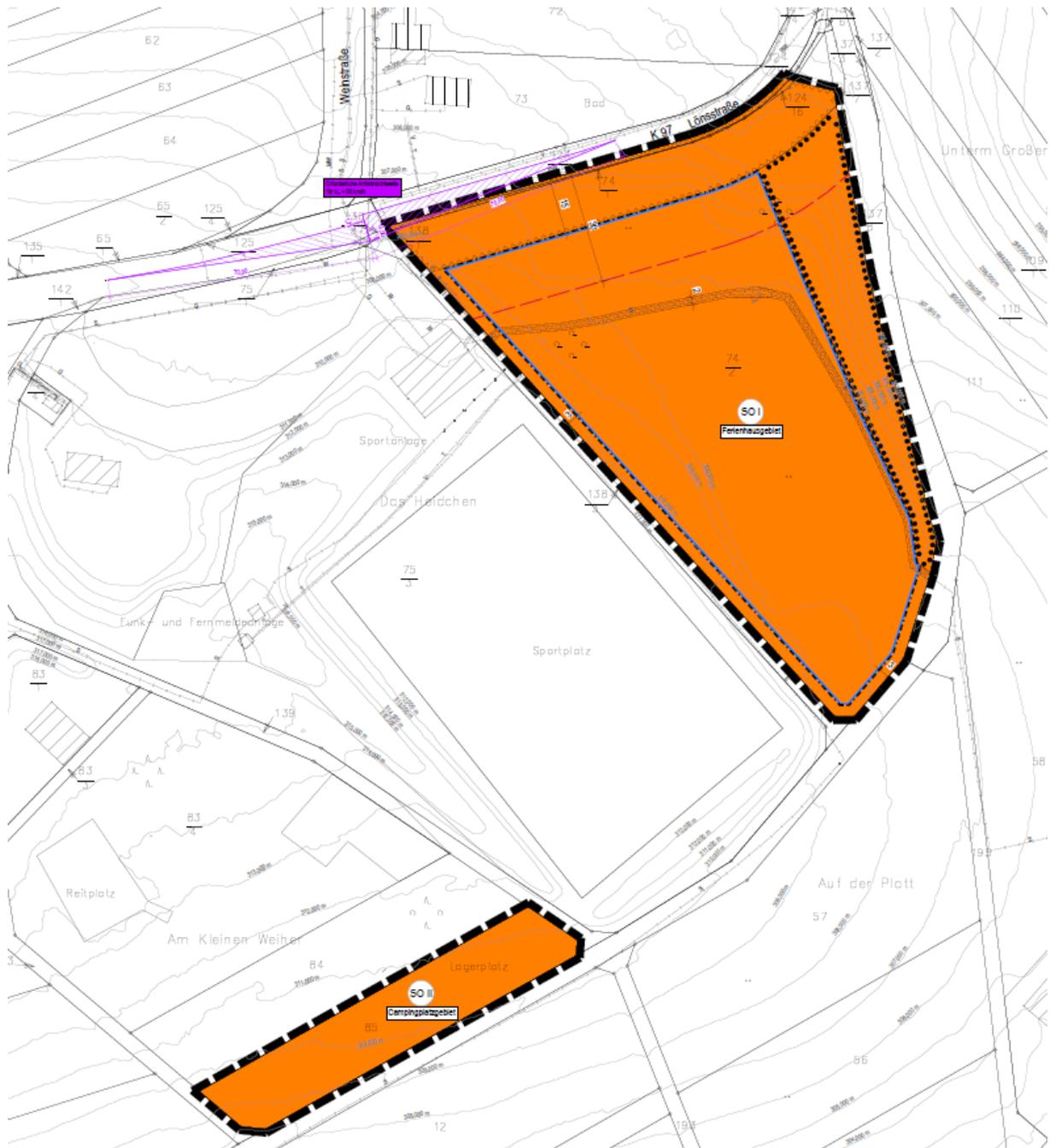
Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ist daher eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.



3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Planungsziel ist die Errichtung einer Ferien-Tiny-Haus-Siedlung und eines Campingplatzes mit Wohnmobilstellplätzen zur touristischen Vermietung.

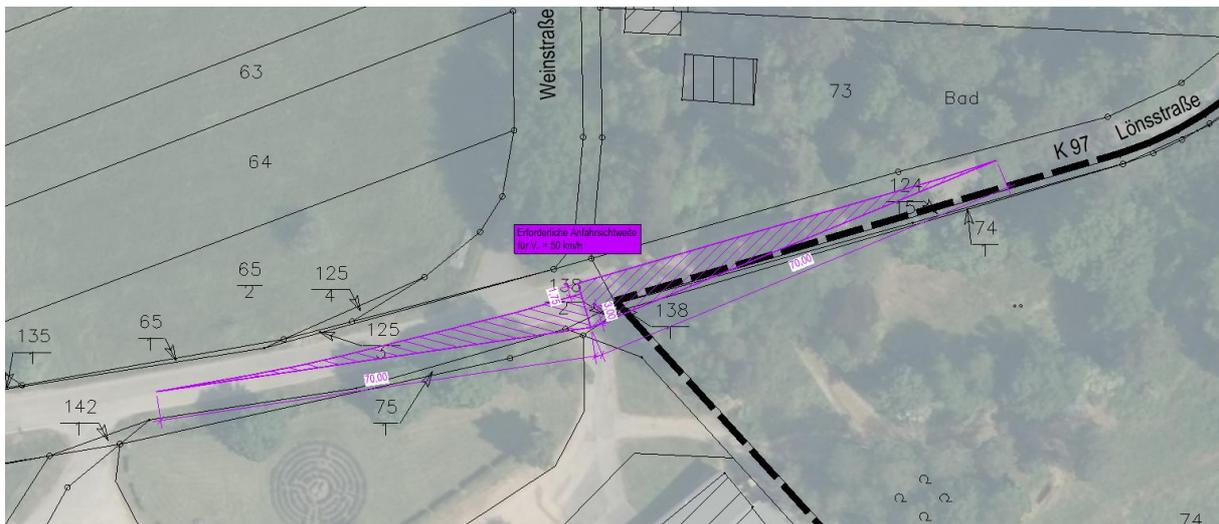


Auszug Bebauungsplan, unmaßstäblich



Verkehrliche Erschließung

Die örtliche und überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße K 97, welche nördlich an das Plangebiet angrenzt. Zudem ist für die Erschließung des Campingplatzes eine Befahrung einiger bisheriger Wirtschaftswege im Bereich des Sportplatzes der Ortsgemeinde Urbar erforderlich.



Erforderliche Anfahrtschweifen für $V_{zul} = 50 \text{ km/h}$, unmaßstäblich

Im Rahmen der Sichtweitenprüfung gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) wurde überprüft, ob Knotenpunkte und potenzielle Querungsstellen im Umfeld des Plangebietes aus ausreichender Entfernung wahrnehmbar sind. Die Untersuchung ergab, dass die Sichtverhältnisse im betrachteten Bereich als verkehrlich günstig und den Anforderungen entsprechend eingestuft werden können.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortschaft, hinter dem Ortseingangsschild, sodass gemäß StVO eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt. Vor dem Hintergrund dieser verkehrsrechtlichen Einordnung und der vorhandenen Sichtbeziehungen bestehen aus Sicht der Planung keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit.

Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet sind erhaltenswerte Gehölzstrukturen vorhanden, deren Sicherung durch die Darstellung mit dem Planzeichen 13.2.2 in der Planzeichnung vorgesehen ist.

Entwässerung

Im weiteren Verfahren wird das Thema der Entwässerung vertiefend behandelt.

Immissionen

Auf Grund der touristischen Nutzung zur Erholung ist mit keinen schalltechnischen Konflikten zu rechnen.



Städtebauliche Kenndaten

Bruttobauland/Gesamtgröße Plangebiet	1,39 ha
Sonstiges Sondergebiet „Ferienhausgebiet“	1,22 ha
Sonstiges Sondergebiet „Campingplatzgebiet“	0,17 ha

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet mit zwei Nutzungsbereichen SO I und SO II festgesetzt:

Sondergebiet SO I mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“

Im Bereich des Sondergebietes SO I wird die Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 (4) BauNVO festgesetzt. Es sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Die in § 10 (1) sowie (3) und (5) BauNVO genannten Wochenendhausgebiete und Campingplatzgebiete sind im Nutzungsbereich SO I unzulässig.

Sondergebiet SO II mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“

Im Bereich des Sondergebietes SO II wird die Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ gemäß § 10 (5) BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Nutzungsbereiches SO II sind Campingplätze zulässig. Die in § 10 (5) BauNVO genannten Zeltplätze sind unzulässig.

Die in § 10 (1) sowie (3) und (4) BauNVO genannten Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete sind im Nutzungsbereich SO II unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

- die Grundflächenzahl (GRZ) sowie
- Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl

Im Sondergebiet, in den Nutzungsbereichen SO I und SO II, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert erlaubt die notwendige Flächenversiegelung zur Herstellung von Erschließungen, insbesondere zur Anbindung der Tinyhäuser an ein internes Wegenetz und zur Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen. Gleichzeitig ist ein sparsamer Umgang mit versiegelten Flächen anzustreben. Innerhalb des Plangebiets sollen unverbauete und unversiegelte Flächen überwiegen, um eine naturnahe Gestaltung zu gewährleisten.

Für die Stellplätze der Wohnmobile im geplanten Campingplatz (Nutzungsbereich SO II) ist eine Befestigung der Standflächen vorzusehen, um eine dauerhafte Befahrbarkeit und Nutzungssicherheit sicherzustellen.

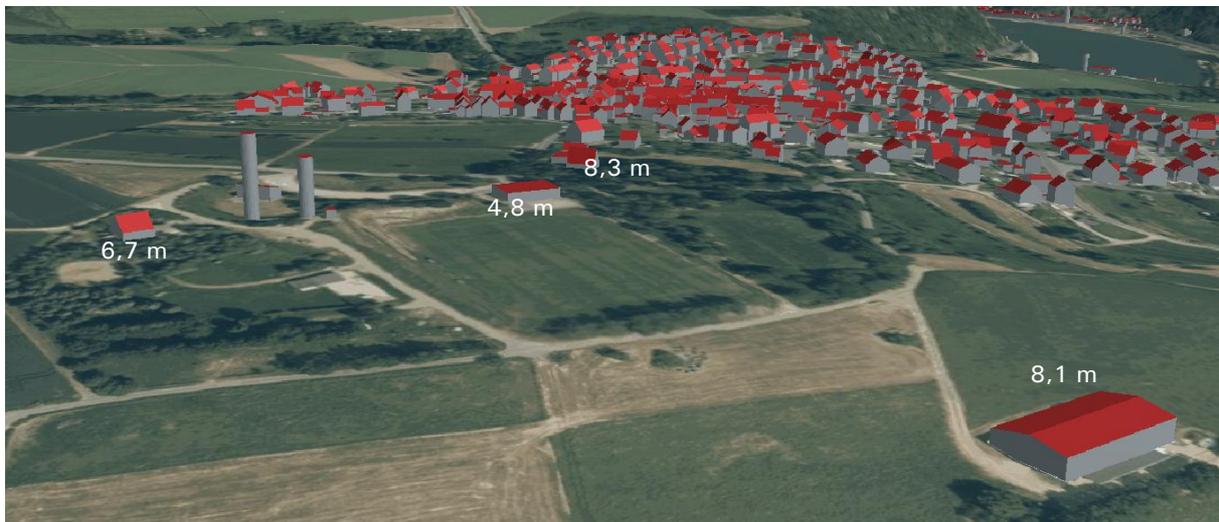


Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist ein entscheidender Faktor für die städtebauliche und landschaftsbildprägende Wirkung des Vorhabens. Insbesondere die Fernwirkung auf das umliegende Landschaftsbild ist hierbei zu berücksichtigen. Ziel der Planung ist es, eine Überprägung oder visuelle Dominanz der baulichen Anlagen gegenüber der Landschaft zu vermeiden. Daher wird eine möglichst geringe Gebäudehöhe angestrebt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bei Flachdächern und Pultdächern durch das Höchstmaß der Gebäudehöhe (GH), festgesetzt.

Die maximale zulässige Gebäudehöhe bei baulichen Anlagen wird auf eine Firsthöhe von 4,0 m (höchster Punkt der Dachkonstruktion) festgesetzt.



Auszug Rheinland-Pfalz in 3D mit Höhen der Bestandsgebäude, unmaßstäblich
Quelle: Rheinland-Pfalz in 3D, © GeoBasis-DE/LVermGeoRP2021

Mit Blick in das Geoportal „Rheinland-Pfalz in 3D“ (s.o.) in der näheren Umgebung des Plangebiets, lassen sich im Umkreis des Plangebietes hauptsächlich höhere Gebäude identifizieren.

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Lüftungsrohre dürfen die Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,0 m überschreiten.

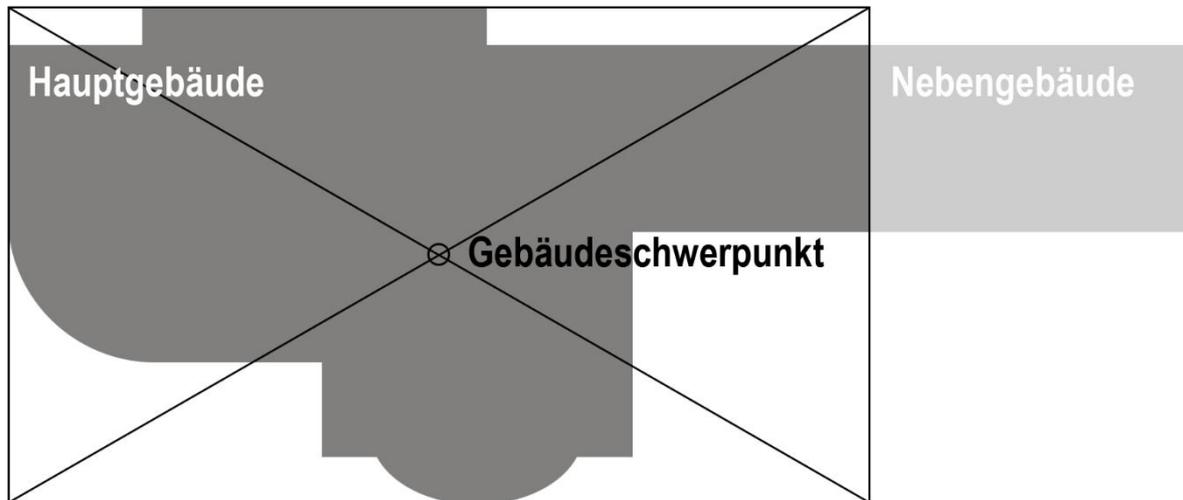
Gemäß § 18 (1) BauNVO sind im Bebauungsplan zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen Bezugspunkte festzulegen. Diese sind wie folgt festgesetzt:

Unterer Bezugspunkt:

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird durch die Gebäudehöhe (GH) in Relation zum anstehenden Gelände entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien definiert. Die Geländehöhe wird im Mittelpunkt der äußeren rechtwinkligen Umrandung des Hauptgebäudes gemessen.



Nebenanlagen werden bei der Ermittlung des Mittelpunkts nicht berücksichtigt. Die GH ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage.



Systemskizze Ermittlung Gebäudeschwerpunkt

Oberer Bezugspunkt:

Die Gebäudehöhe – gemessen vom unteren Bezugspunkt – ist der höchste Punkt des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine.

Die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika, gemessen vom unteren Bezugspunkt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Sondergebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Wird bis zum nächsten Verfahrensschritt ausgearbeitet.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Aufgrund der



Randlage des Plangebiets ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um der besonderen Lage zur offenen Landschaft – insbesondere im Norden – angemessen Rechnung zu tragen und negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vorzubeugen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig.

Zulässige Materialien werden nach dem „Leitfaden Baukultur – Anregungen, Tipps und Ideen für das Bauen im Welterbe Oberes Mittelrheintal“ bestimmt. Typisch ist ein Materialmix, welcher unterschiedliche Materialien im Bauwerk vereint. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die folgenden aufgeführten Materialien zulässig³:

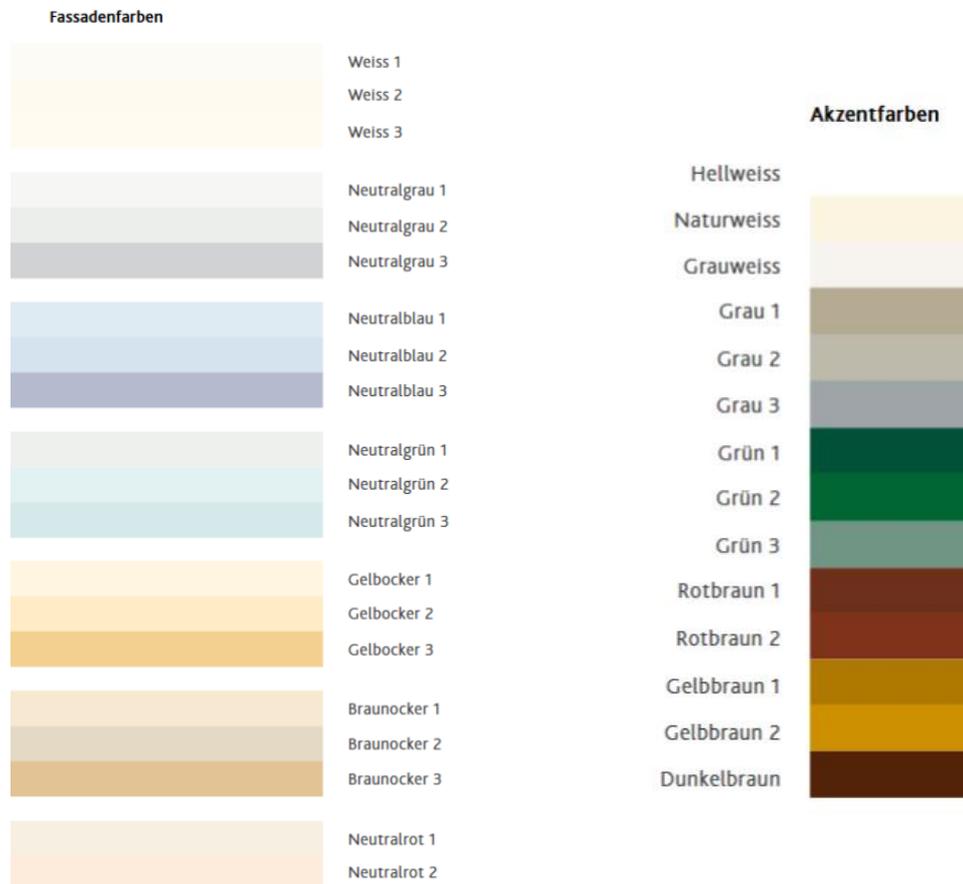
- Bruchstein
- Holz
- Putz und Schiefer
- Naturstein, Formstein (Bsp. Klinker, Bims)
- Sandstein

Zudem ist ein natürliches Farbspiel unter Verwendung weniger Farbtöne zulässig. Der „Leitfaden Farbkultur – Anregungen, Tipps und Ideen für das Bauen im Welterbe Oberes Mittelrheintal“ ist zu berücksichtigen. Als Fassadenfarben sind folgende Farben entsprechende Farbtöne und mit Anlehnung an den Leitfaden Farbkultur zulässig:

- Weiß
- Neutralgrau
- Neutralblau
- Neutralgrün
- Gelbocker
- Braunocker
- Neutralrot

Des Weiteren sind Akzentfarben in Anlehnung an den Leitfaden Farbkultur des Oberen Mittelrheintals für kleinere Flächen zulässig.

³ Die Materialien richten sich nach dem „Leitfaden Baukultur – Anregungen, Tipps und Ideen für das Bauen im Welterbe Oberes Mittelrheintal“



Übersicht der zulässigen Farbtöne nach dem „Leitfaden Farbkultur – Anregungen, Tipps und Ideen für das Bauen im Welterbe Oberes Mittelrheintal“, S. 39

Dachgestaltung

Im Sondergebiet sind geneigte Dächer sowie Flachdächer zulässig. Es erfolgt keine Vorgabe der Dachform. Die Festsetzung ermöglicht damit die Errichtung sowohl von Flachdächern als auch einseitig sowie zweiseitig geneigter Dächer und ist angemessen. Dies begünstigt zudem die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarenergie, Fotovoltaik) oder die Herstellung von Dachbegrünungen. Diese sind grundsätzlich zulässig.

Neben einer optischen Aufwertung bieten insbesondere begrünte Dächer unter anderem folgende Vorteile⁴:

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

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



Dacheindeckung

Es sind nur Materialien mit einer matten Farbgebung – entsprechend den einschlägigen Produktbeschreibungen des Baustoffhandels – zugelassen.

Die Verwendung glänzender oder glasierter Dacheindeckungen, bspw. Tonziegel mit Glasuren und Edelingoben, glänzender Betondachsteine oder glänzender Metalle ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind PV-Anlagen, Solarthermieanlagen sowie Glasflächen.

Dachflächen

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen. Diese Festsetzung gilt nicht für Flachdächer auf Hauptgebäuden.

Bei Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht seitlich über die Attika hinausragen.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

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

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

3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Es wird auf den Umweltbericht (Kapitel C) verwiesen.

4. Ver- und Entsorgung

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



4.1 Wasserversorgung

Angaben zur Wasserversorgung werden im weiteren Verfahren ermittelt. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

4.2 Löschwasserversorgung

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

4.3 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Angaben zur Abwasserentsorgung werden im weiteren Verfahren ermittelt.

4.4 Energieversorgung

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

4.5 Abfallentsorgung

Die Erschließung des Plangebiets ist im Bestand sichergestellt.

4.6 Telekommunikation

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



5. Bodenordnung

Die von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Urbar.

6. Realisierung und Kosten

Der Auftraggeber Hooiveld Participatie b.v. trägt sämtliche Kosten der Erschließung einschließlich der Abwasserbeseitigung.

Die Ortsgemeinde Urbar hat dazu mit dem Auftraggeber einen städtebaulichen Vertrag geschlossen.

7. Weitere betroffene Belange

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt.



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

Wird zum nächsten Verfahrensschritt bearbeitet.

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

i.A. Kai Schad/bo
B.eng Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, Dezember 2025

i.A. Sarah Densing
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung