

OG OBERTIEFENBACH VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

Begründung zum Bebauungsplan „Ober der Leutwiese“

Fassung für die
frühzeitigen Beteiligungsverfahren
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
OG OBERTIEFENBACH

Stand: 05. Februar 2024
Projekt-Nr.: 12691

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

Inhaltsverzeichnis

I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	5
1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
2	LAGE UND BESTANDSSITUATION	7
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	9
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	9
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben	11
4	VORSTELLUNG DER PLANINHALTE	13
4.1	Städtebauliche Konzeption	13
4.2	Verkehrliche Erschließung	15
4.3	Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten	15
4.4	Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	16
4.5	Bauweise	19
4.6	Überbaubare Grundstücksflächen	20
4.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
4.8	Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen	22
4.9	Ver- und Entsorgung	24
4.10	Bodenbelastungen	27
4.11	Denkmalschutz und Archäologie	29
4.12	Bodenordnung	29
4.13	Immissionsschutz	29
5	LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	32
5.1	Gesetzliche Vorgaben	32
5.2	Bestandssituation	32
5.3	Artenschutzrechtliche Belange	35
5.4	Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	37
5.5	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	38
5.6	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	41

05. Februar 2024



II	UMWELTBERICHT	47
1	EINLEITUNG	47
1.1	Anlass und Zielsetzung der Planung	47
1.2	Kurzdarstellung der Planinhalte	48
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	49
2.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	49
2.2	Flächennutzungsplan	51
2.3	Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben	52
3	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	53
4	BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	56
4.1	Naturräumliche Gliederung	56
4.2	Lage und Relief	57
4.3	Geologie und Böden	57
4.4	Wasserhaushalt	57
4.5	Klima	57
4.6	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	58
4.7	Landschaftsbild und Erholung	61
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)	62
6	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENZIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)	62
6.1	Schutzgut Fläche	62
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	63
6.3	Schutzgut Boden	65
6.4	Schutzgut Wasser	66
6.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	68
6.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	69
6.7	Schutzgut Landschaft	70



6.8	Natura 2000 Verträglichkeits <u>vor</u> prüfung	71
6.9	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	73
6.10	Schutzgut Sachwerte	73
6.11	Schutzgut kulturelles Erbe	74
6.12	Wechselwirkungen	74
6.13	Summationswirkungen	74
7	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN	75
8	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN	75
9	ALTERNATIVENPRÜFUNG	76
10	ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	77
11	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	77
12	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	77
13	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	78
14	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	80

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Obertiefenbach sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Ober der Leutwiese“ am südöstlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde direkt angrenzend an die bestehende Siedlungsbauung 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 16 neue Baugrundstücke aus.

Die Ortsgemeinde Obertiefenbach ist der Verbandsgemeinde Nastätten und damit dem Rhein-Lahn-Kreis zugeordnet. Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Planung in der Gemarkung Obertiefenbach umfasst folgende Flurstücke in der Flur 5: Flurstück 2 teilweise, Flurstück 1/5 teilweise, Flurstück 85 teilweise, Flurstück 87 teilweise, Flurstück 10/1, Flurstück 11/1 sowie das Flurstück 8. Es wird vorliegend eine Fläche von rund 1,65 ha überplant. Die Lage des in Rede stehenden Plangebiets kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

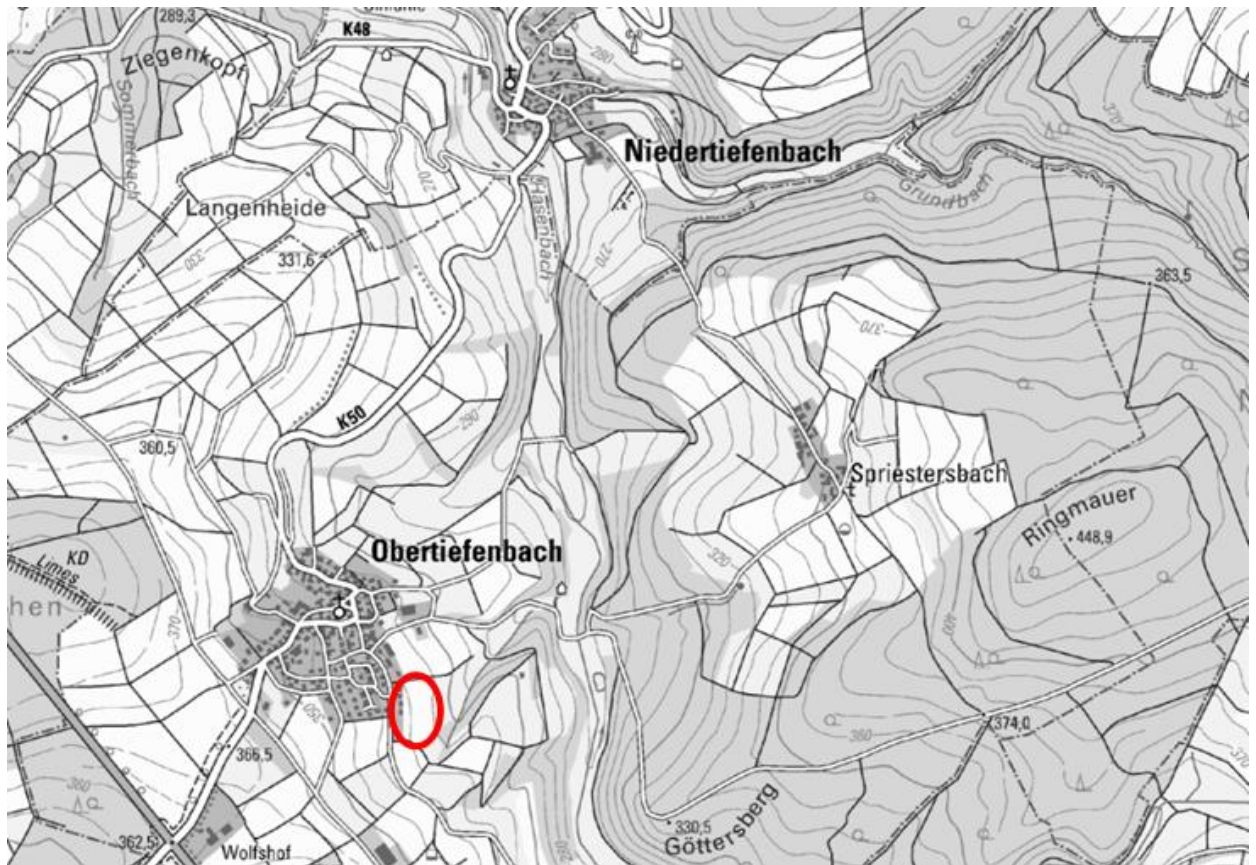


Abb.: Lageübersicht zum Bebauungsplan „Ober der Leutwiese“

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

05. Februar 2024

Aktuell liegt die Einwohnerzahl von Obertiefenbach bei 377 Einwohner:innen (Stand 31. Dezember 2022). Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Ortsgemeinde, so ist im Zeitraum der letzten 12 Jahre (zwischen 2008 und 2020) ein geringer Bevölkerungszuwachs von 0,5 Prozentpunkten zu verzeichnen.

Stark auffällig ist im etwa gleichen Zeitraum (2010 bis 2020) die Abnahme der jungen Bevölkerung < 20 Jahren um 12,7 Prozentpunkte. Gleichzeitig stieg in diesem Zeitraum der Anteil der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ mit 39,3 Prozentpunkten an (Quelle: Statistisches Landesamt RLP).

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

Aufgrund der zuvor aufgeführten Fakten ist es für die Ortsgemeinde Obertiefenbach wichtig, besonders für die jüngeren Bevölkerungsgruppen Angebote für Wohnraum zu schaffen, um prioritär die Bindung an die Ortsgemeinde zu stärken und zeitgleich eine Generationsmischung zu gewährleisten. Dies auch vor dem Hintergrund, weiterhin die Versorgung älterer Generationen sicherzustellen.

Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen innerhalb der Ortsgemeinde wird insofern notwendig, da kein gemeindeeigenes Wohnbaugrundstück seitens der Ortsgemeinde zur Verfügung steht. Innerorts sind derzeit laut Bauflächenmonitoring rund 6 freie Baugrundstücke/Bebauungsmöglichkeiten zu verzeichnen (siehe Auszug des Bauflächenmonitorings im Anhang der Begründung, die sich jedoch alle in Privatbesitz befinden, teils mit baulichen Nebenanlagen bereits bebaut sind bzw. als Gärten sowie anderweitig genutzt werden. 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 im zweistufigen Regelverfahren. Das Baugebiet soll hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper eine ortsverträgliche Erweiterung des Siedlungsgebiets darstellen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

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

05. Februar 2024



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.

In Bezug auf § 1a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Entwicklung eines Wohngebietes von der Gemeinde als erforderlich erachtet, um dem Baugrundstücksbedarf – insbesondere für junger Familien - Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan wurde verfahrensbezogen ursprünglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB begonnen und die Unterlagen für die Hauptbeteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB im Sommer 2023 ausgearbeitet.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (Az.: BVerwG 4 CN 3.22) entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Nach Ansicht des Gerichts verstößt § 13b Satz 1 BauGB gegen EU-Recht. In der Folge ist ein Verfahren nach § 13 b BauGB nicht mehr möglich.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.10.2023 beschlossen, das Planverfahren aus Gründen der planerischen Rechtssicherheit wieder auf das klassische zweistufige Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) umzustellen (wie ursprünglich gemäß Beschlusslage vom 07.07.2020 schon vorgesehen). Im 2-stufigen Regelverfahren wird ein Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB erforderlich, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB sowie die Zusammenstellung von Umweltinformationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB bei der amtlichen Bekanntmachung der Offenlage. Die Landschaftsplanung ist mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abzuarbeiten. Entsprechende Belange werden im Planaufstellungsverfahren beachtet und sind Teil der vorliegenden Planunterlagen (sofern relevant).

2 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet ist in südöstlicher Randlage der Ortsgemeinde Obertiefenbach zu verorten. Der Geltungsbereich beläuft sich auf rund 1,65 ha Bruttogebietsfläche, fällt in Richtung Osten um wenigstens 10 Höhenmeter ab und stellt derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Insgesamt ist die umliegende Landschaft geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung sowie Waldbestände. In einer Entfernung von über 500 m zur Siedlungslage verläuft westlich die Bundesstraße B 260, die eine überörtliche Verkehrsverbindung darstellt.

Begrenzt wird das Plangebiet in Richtung Norden und Süden durch bestehende Wirtschaftswege. Nach Osten hin schließt sich ein größerer Waldbestand an. In diesem verläuft ein Gewässer III. Ordnung („Graben aus der tiefen Delle“), welches weiter nordöstlich in den Hasenbach mündet.

Die angrenzende, bestehende Siedlungsbebauung ist vorwiegend geprägt durch freistehende Einzelhäuser sowie sich anschließende Hausgärten. Es sind ausschließlich geneigte Dächer zu verzeichnen. Auch verfügen die Gebäude über wenigstens zwei Vollgeschosse.

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

05. Februar 2024





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



Abb.: Plangebiet mit Blick in Richtung Norden bzw. Nordwesten (eigene Aufnahmen)

05. Februar 2024

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Obertiefenbach ist Teil der Verbandsgemeinde Nastätten und liegt im Landkreis Rhein-Lahn-Kreis. Die Ortsgemeinde ist demnach Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald.

Nachfolgend wird daher näher auf den Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald eingegangen. Ferner werden der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) sowie die umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben näher thematisiert. Somit wird aufgezeigt, dass die in Rede stehende verbindliche Bauleitplanung übergeordneten Planungen nicht entgegensteht.

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Der gültige Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald ist seit dem 11.12.2017 wirksam und löst den RROP 2006 ab. Dem RROP liegen nun die übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 und der Teilfortschreibung von 2013 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.+

Gemäß der Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald wird die Region rund um Obertiefenbach dem „ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet.

Die Gemeinde übernimmt im System der zentralen Orte und der Versorgungsbereiche im RROP keine Funktion als **Grundzentrum**. Grundzentren sind vorrangig Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den Nahbereich. Das nächstgelegene kooperierende Mittelzentrum ist die Stadt Nastätten.

Gemäß den Grundsätzen und Zielen des RROP soll die wohnbauliche Entwicklung, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die auf Grund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe von Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind. Dies sind in der Regel die zentralen Orte. Auch insoweit wird für die zentralen Orte ein gestaffelter, höherer Bedarfsausgangswert festgelegt.

Grundsätzlich gilt, dass die Städte und Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich somit 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 Obertiefenbach wird vor diesem Hintergrund eine wohnbauliche Weiterentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs zugestanden. Hinzu kommt die verkehrsgünstige Lage der Ortsgemeinde über die Anbindung an das überregionale Straßennetz (Anbindung an die B 260), sodass aus infrastrukturellen Gesichtspunkten dem nichts entgegen steht.

05. Februar 2024



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.

Bezüglich der Darstellung „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ ist anzumerken, dass es sich hierbei lediglich um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe 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 zu Gute kommt, wird diesen Belangen der planerische Vorrang eingeräumt. Auch bleibt der Zugang zum Wirtschaftswegenetz Richtung Süden weiterhin bestehen, sodass der Erholungswert durch die zusätzliche zweireihige 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.



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

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans der Planungsregion Mittelrhein-Westervald sind gemäß den vorstehenden Ausführungen nicht zu erkennen.

05. Februar 2024

3.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten wird die Fläche des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der in Rede stehende Bebauungsplan kann somit entsprechend des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

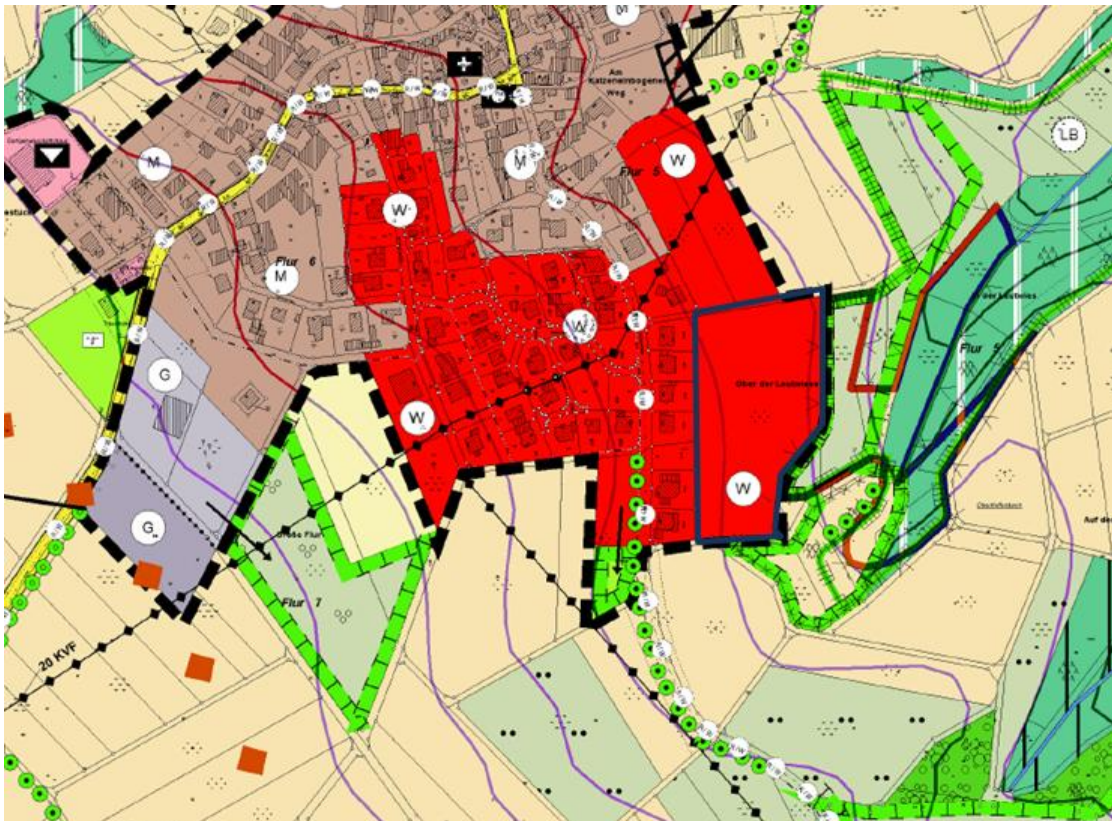


Abb.: Auszug aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan mit nachträglich blau eingezeichnetem Geltungsbereich (13. Änd. des FNP der VG Nastätten; unmaßstäblich/verändert)

3.3 Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben

Gemäß Abfrage im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) RLP unterliegt die Plangebietsfläche keinerlei umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben. Ferner sind keine Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Nachfolgend werden in tabellarischer Auflistung noch einmal alle abgefragten Schutzgebiete aufgelistet:

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotop gemäß § 30 BNatSchG:	nicht betroffen
Kartierte Biotop gemäß § 15 LNatSchG:	nicht betroffen
Biotopkomplexe:	nicht betroffen

05. Februar 2024

Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasser-/Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Gewässer 3. Ordnung:	Hasenbach und namenloses Gewässer (nicht tangiert)

Natura-2000-Gebiete:

In etwa 400 m östlicher Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Lahnhänge“. Die Ziele des FFH-Gebiets sind folgende:

„Erhaltung oder Wiederherstellung

- *Der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und –gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Lahnzufüssen und Durchgängigkeit des Wasserkörpers für Wanderfische,*
- *Von großen Fledermauswochenstuben,*
- *Von Buchen- und Eichen-Hainbuchenwäldern und des Alteichenbestands,*
- *Von nicht intensiv genutztem Grünland, von Magerrasen, Heiden und unbeeinträchtigten Felslebensräumen,*
- *Von ungestörten natürlichen Höhlen,*
- *Von Kleingewässern für Amphibien mit vielfältigem Lebensraummosaik im Bereich Lahnstein-Schmittenhöhe“*

Sie werden von der Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Innerhalb des FFH-Gebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Mittelgebirgsbach“ mit der Objektbezeichnung „Hasenbach im mittleren Hasenbachtal“. Der Bach liegt in etwa 450 m Entfernung vom Plangebiet und wird von der Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Des Weiteren liegt die Ortsgemeinde Obertiefenbach innerhalb des „**Naturparks Nassau**“. Die Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30. Oktober 1979 besagt in § 1 (2): „*Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Naturparks. (...)*“. Aufgrund dieser Verordnung steht die in Rede stehende Planung in keinem Konflikt mit dem Naturpark Nassau.

Es stehen dem in Rede stehenden Bebauungsplan keine umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben entgegen.

05. Februar 2024



4 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Planung dient primär der Schaffung von Wohnbaugrundstücken im Rahmen einer Angebotsplanung. Demgemäß wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es soll ein Bauplatzangebot für freistehende Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. Hierzu erfolgt eine Ringerschließung mittels Anbindung an die bereits bestehende „Rathausstraße“, um die konzipierten Baugrundstücke zu erschließen.

Die Gesamtgröße des vorgesehenen Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 1,65 ha. Überplant werden intensiv genutzte Ackerflächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Das Nettobauland liegt bei rund 8.930 m². Auf entsprechender Fläche sollen 13 Bauplätze zur Entwicklung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern entwickelt werden. Die durchschnittliche Baugrundstücksgröße liegt bei ca. 700 m².

Dem Anhang der Begründung ist der städtebauliche Gestaltungsentwurf beigelegt, auf dessen Grundlage die vorliegende Plankonzeption des Bebauungsplans aufgebaut worden ist. Ein Gestaltungsentwurf zeigt eine von vielen verschiedenen Möglichkeiten der späteren Bebauung. Er hat – anders als ein Bebauungsplan – keinerlei Verbindlichkeitscharakter.

Das Plangebiet wird so konzipiert, dass max. II-geschossige Gebäude zulässig sind. Zudem wird die absolute Gebäudehöhe beschränkt. Dies in Abhängigkeit verschiedener Dachneigungen und Gebäudetypen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird zudem eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um die maximalen Frontlängen der Hauptgebäude zu beschränken und damit die Höchstwerte nach BauNVO in der offenen Bauweise zu reduzieren. Zulässig ist die Errichtung sowohl von Einzel- als auch von Doppelhäusern. Pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal 3 Wohnungen zulässig. Somit soll der übermäßige Mietwohnungsbau unterbunden werden.

Ferner werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgewiesen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung wird eine Fläche im Nordosten des Plangebietes festgelegt (Ordnungsbereich A). Zur privaten randlichen Gebietseingrünung wird im Ordnungsbereich B eine Bepflanzung festgesetzt. Darüber hinaus besteht in Richtung Osten Hochwald und die Grünflächen des Ordnungsbereichs A und der öffentlichen Parkanlage auf denen Gehölzpflanzungen vorgesehen bzw. möglich sind. Das Grünland im Norden wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und bleibt somit unverändert erhalten.

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

05. Februar 2024



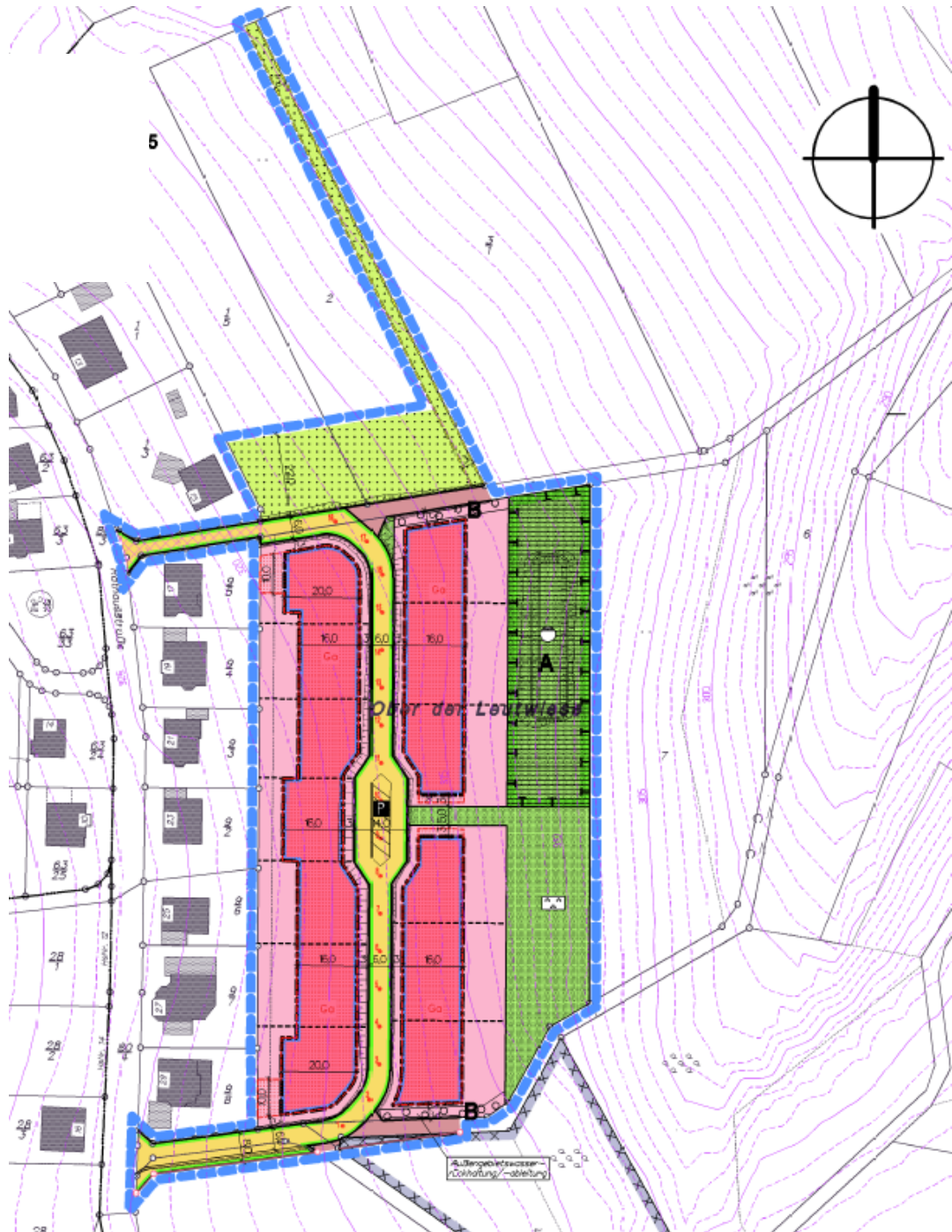


Abb.: Planzeichnung (Auszug) des Bebauungsplanentwurfs „Ober der Leutwiese“ (Quelle: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich, eigene Bearbeitung)

05. Februar 2024

4.2 Verkehrliche Erschließung

Innerhalb des Plangebiets erfolgt eine Ringerschließung mit Anschluss an die „Rathausstraße“. Über diese besteht eine Anbindung an die Kreisstraße K 50, die westlich der Siedlungslage von Obertiefenbach in die Bundesstraße B 260 mündet. Somit besteht ein Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die innerörtliche Erschließungsstraße weist eine Straßenbreite (Gesamtverkehrsflächenbreite) von 6,0 m auf. Es wird somit eine hinreichende Breite für den maßgeblichen Begegnungsverkehr PKW/PKW oder PKW/LKW geschaffen. Hinsichtlich der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RAST 06) wird bei einem Begegnungsfall von PKW und LKW eine Fahrbahnbreite von 5,00 m und bei einem Begegnungsfall von PKW und PKW eine Fahrbahnbreite von 4,10 m empfohlen. So sind beispielsweise die Hausmüllentsorgung sowie die Anfahrt für den Rettungsdienst innerhalb der Plangebietsfläche gewährleistet.

Im Verlauf der inneren Erschließungsstraße wird in Plangebietsmitte eine Aufweitung vorgesehen, um hier aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen eine Auflockerung zu erzielen und die lange Gerade im Straßenverlauf zu unterbrechen. Die Aufweitung bietet die Möglichkeit 5 öffentliche Stellplätze in Schrägaufstellung anzubieten mit begleitender Verkehrsgrüngestaltung (z.B. Pflanzung von jeweils einem Baum nördlich und südlich der Stellplätze). Einzelheiten der Straßenraumgestaltung werden in der nachfolgenden Erschließungsplanung festgelegt.

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.

4.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete (WA) vorwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 4 (2) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe werden im vorliegenden Bebauungsplan für unzulässig erklärt. 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 voraus-

05. Februar 2024



sichtlich 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.

4.4 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 Plangeberin entsprechen und somit der Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern am Siedlungsrand entgegengewirkt wird. Im vorliegenden Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (wie etwa die Höhe der baulichen Anlagen) getroffen.

Weiterhin erfolgt die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch **Baugrenzen**. Dies ermöglicht den zukünftigen Bauherr:innen 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 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 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 Bauherr:innen ihre grundsätzliche Baufreiheit und sichern gleichzeitig ausreichende Freiflächen, die einer aufgelockerten Bebauung dienen und damit dem Gebietscharakter gerecht werden. Zudem ist eine verstärkte Durchgrünung des Plangebietes möglich, die gerade in der Ortsrandlage besonders wichtig ist. Dies bietet auch Vorteile etwa für die Schutzgüter Boden und Wasser.

Um einen 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 oder Doppelhaushälfte 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 Osten hinabfallendem Urgelände wird eine Regelung zu Kellergeschossen aufgenommen. Danach gilt: „Ei-

05. Februar 2024



ne Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss ist zulässig, wenn dies durch ein - aufgrund der natürlichen Geländeverhältnisse - im Mittel mehr als 1,40 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO verursacht wird.“

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

Weiterhin wird gemäß § 16 (2) Ziffer 4 BauNVO die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die zulässigen Firsthöhen und Traufhöhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung $>8^\circ$ (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

a) Für die Baugrundstücke mit **bergseitiger** Erschließung gilt:

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

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

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

II. Einseitiges Pultdach mit einer Neigung zwischen 8° und 30° (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst):

a) Für die Baugrundstücke mit **bergseitiger** Erschließung gilt:

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

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

- Traufhöhe: maximal 7,50 m
- Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 9,50 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** gilt: Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (Straßenmittellachse; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen

05. Februar 2024

Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei den im Plangebiet vorhandenen nördlichen und südlichen Eckgrundstücken gilt ebenfalls der in der Planzeichnung eingetragene Gradientenpunkt im Abschnitt der von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraße (nicht die ost-west-orientierten Straßenabschnitte).

Im Bebauungsplan wird die Höhenlage der Erschließungsstraße mittels Zahlenwerten und einer begleitenden tabellarischen Aufstellung verdeutlicht und damit zeichnerisch festgesetzt. Die Höhenlage der Straßenmittelachse wurde dabei auf Grundlage einer Straßenvorentwurfsplanung ermittelt und berechnet. Die Tabelle mit den Zahlenwerten ist der Planurkunde zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen bei der späteren tatsächlichen Realisierung der Straße auf Grundlage einer Ausführungs- und Genehmigungsplanung gegenüber der hier zugrundeliegenden Straßenvorentwurfsplanung möglich sind! **Die hier getroffene Festsetzung dient primär der rechtssicheren Bestimmung eines unteren Maßbezugspunktes mit der Festlegung einer konkreten Höhenlage.** Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen der Straßenmittelachse (Gradiente) können daher nicht als verbindliche Höhenlage der Straße angesehen werden und rechtlich gelten.

Höhenwerte zur Festsetzung des unteren Maßbezugspunktes zur Festsetzung Nr. 2.4 (Gradientenhöhen gemäß Straßenvorentwurfsplanung in m ü. NHN)			
1	319,697	10	317,174
2	318,780	11	317,274
3	318,112	12	317,374
4	317,731	13	317,474
5	317,597	14	317,574
6	317,497	15	317,674
7	317,397	16	317,774
8	317,297	17	317,874
9	317,197	18	318,101

**Abb.: Tabelle zu den Höhenwerten in m ü. NHN zur Festsetzung
des unteren Maßbezugspunktes**

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Traufhöhe darf bis 50 % der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (z. B. durch Zwerchgiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerchhäuser).

Die folgenden Systemskizzen verdeutlichen den Sachverhalt zur Lage des unteren Maßbezugspunktes sowie zur maximalen Höhenentwicklung:

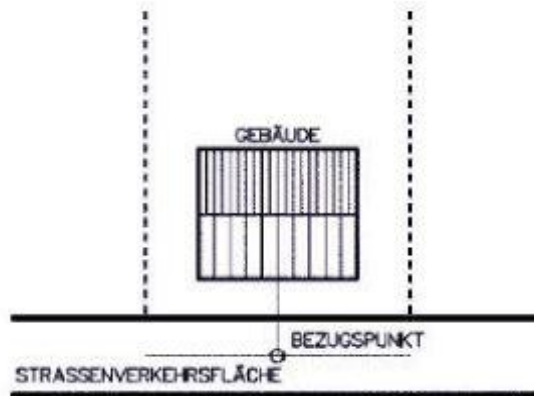


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes

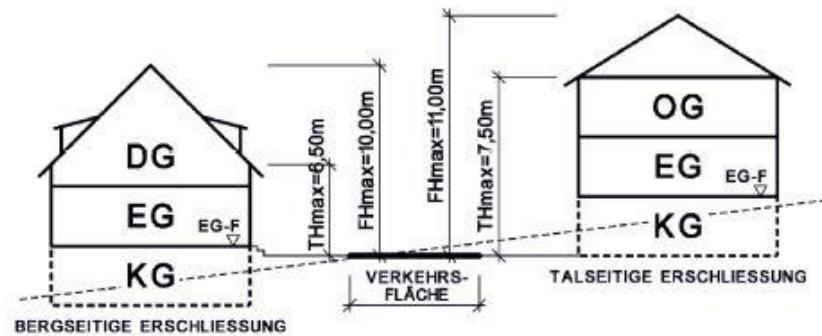


ABB.: GEBÄUDETYP MIT GENEIGTEM DACH MIT EINER DACHNEIGUNG > 8°

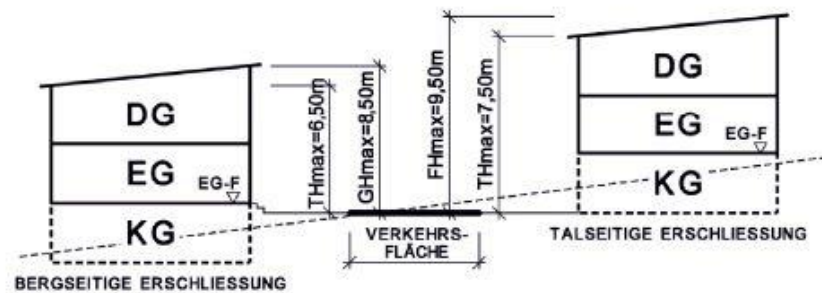


ABB.: GEBÄUDETYP MIT EINSEITIG DURCHGEHENDEM PULTDACH (8° BIS 30°)

Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung

4.5 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß den Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig, um dem ländlichen Charakter des Wohngebietes und der vorhandenen Siedlungsrandlage Rechnung zu tragen. Zusätzlich wird die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wie folgt beschränkt:

05. Februar 2024

- Maximale Frontlänge Einzelhaus: 15,00 m
- Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 10,00 m
- Maximale Frontlänge Doppelhaus: 20,00 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.

Unter einem Doppelhaus ist die Errichtung zweier konstruktiv selbstständiger Gebäude, die an einer Seite aneinander gebaut sind zu verstehen. An den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen ebenfalls einzuhalten. Üblicherweise zeichnet sich das Doppelhaus dadurch aus, dass es auf zwei verschiedenen aneinandergrenzenden Grundstücken errichtet wird.

Diese Festsetzungen kommen den Erfordernissen zur Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge und das vorhandene Ortsbild entgegen. Weiterhin wird ein eingriffsrelevanter Einfluss auf das Landschaftsbild genommen, da auf diese Weise eine aufgelockerte Bebauung entsteht, die einen halbtransparenten neuen Ortsrand bildet. Dadurch wird eine gute Einbindung in das Landschaftsbild erreicht.

4.6 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 zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Damit besteht im Bebauungsplan eine eindeutige räumliche Aussage über die Zulässigkeit der zuvor genannten Anlagen.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO (mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich B).

Innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen ist die Errichtung von Anlagen zur Grundstückseinfriedung zulässig (bezüglich zulässiger Anlagen siehe Textfestsetzung „Einfriedung“).

05. Februar 2024



4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet ist einzig die Errichtung von Hauptgebäuden mit einer **Dachneigung** zwischen 8° bis 45° zulässig. Damit wird sehr steil geneigten Dächern entgegengewirkt und gleichzeitig werden sehr flache Dachneigungen, die den Charakter von Flachdachgebäuden bewirken, ausgeschlossen.

Grundsätzlich gilt, dass für Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO die Dachform und Dachneigung frei wählbar sind, 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.

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die frei sichtbare maximale Wandhöhe 7,50 m. Gemessen wird dabei zwischen dem Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden höchsten Geländes und dem obersten Punkt der Gebäudehülle. Diese Textfestsetzung bezieht sich auf die maximale Wandhöhe, die man tatsächlich sehen darf und regelt damit einen bauordnungsrechtlich-gestalterischen Aspekt. Für die max. Höhe der Pultdachgebäude gilt Textfestsetzung Nr. 2.4 (bauplanungsrechtliche Festsetzung): Traufhöhe max. 6,5 m - First- bzw. Gebäudehöhe max. 8,5 m. Wenn ein Gebäude formal über dem unteren Maßbezugspunkt 8,5 m hoch ist, ist durch Geländeanschlüpfungen baugestalterisch sicherzustellen, dass optisch nicht mehr als 7,5 m Wandhöhe über Gelände sichtbar ist.

Um 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 anzufahren sein.

Im Bebauungsplan wird außerdem geregelt, dass Grundstückseinfriedungen an den straßenseitigen Grenzen nur eine maximale Höhe von 1,00 m haben dürfen. Als Einfriedungen sind Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen wie Hecken u. ä. zu sehen. Die Höhe wird von der Oberkante der Straßenverkehrsfläche bis zum obersten Punkt der Einfriedung gemessen. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der Charakter eines offenen und locker bebauten sowie transparenten Wohngebietes erhalten bleibt. Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit (durch eine bessere Einsehbarkeit des Straßenraums) ist die Festsetzung ausschlaggebend.

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

05. Februar 2024



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.

4.8 Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten getroffen, um die Belange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Hinblick auf eine Eingrünung des Plangebiets werden textliche Festsetzungen zur privaten Grundstücksbepflanzung für zwei randliche Grundstücke vorgegeben. Die Maßnahmen dienen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Einzelheiten regelt die Festsetzung Nr. 9 nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB. Die Fläche des Ordnungsbereichs B ist mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Ferner wird im Südosten des Plangebietes eine Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt. Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich A zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten. Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist die Fläche mit Regiosaatgut aus dem Herkunftsgebiet U7 einzusäen. Randlich des Regenrückhaltebeckens sind mindestens 6 Bäume aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen. Es wird daraufhin verwiesen, dass die Grünflächen ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen sind und das Mahdgut zu entfernen ist. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

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

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drän- oder Rasenpflaster, 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.).

05. Februar 2024



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

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

Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung: Die Ortsgemeinde Obertiefenbach weist deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden dürfen. Vielmehr sollte eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Unter einem Schottergarten ist eine Fläche zu verstehen, welche mit Kies bzw. Splitt unterschiedlicher Größen und Herkunft ausgestaltet ist und manchmal über vereinzelte Pflanzen verfügt. Zur Herstellung wird in der Regel die oberste Bodenschicht (Humus) abgetragen und durch Vlies, Folie oder eine Betonschicht gegen unerwünschten Bewuchs abgedichtet. Hierauf wird dann die gewünschte Steinschicht verteilt.

Gerade die Abdichtung zum Unterboden führt zu einer Beeinträchtigung der Wasserinfiltration und stellt zugleich einen wesentlichen Unterschied zu klassischen Stein- und Kiesgärten dar. Diese verfügen im Gegensatz zu Schottergärten über einen deutlich erhöhten Pflanzenanteil, sind aus ökologischen Gesichtspunkten zu befürworten und fallen demgemäß nicht unter den Begriff „Schottergarten“.

Um den natur- und artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen sowie als Beitrag zum Klimaschutz, wird daher seitens der Plangeberin der Verzicht auf Schottergärten forciert. Schottergärten stellen einen eingeschränkten Lebensraum vieler Lebewesen dar. Zudem erfolgt eine Überhitzung der Fläche, da die Wärme nach außen hin abgegeben wird und sich somit das Ortsklima insgesamt verschlechtert. Ferner wird durch Schottergärten ein nachteiliger Einfluss auf die Wasserinfiltration genommen. Insbesondere bei Starkregenereignissen wird bei Schottergärten das Überschwemmungsrisiko erhöht - durch erhöhten Oberflächenabfluss.

Der vermeintlich geringere Pflegeaufwand von Schottergärten ist oftmals ein Entscheidungsgrund für derartige (Vor-)Gartengestaltungen. Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass bereits nach wenigen Jahren auch hier mit dem Bewuchs durch Unkräuter und Moose zu rechnen ist. Bei einer insektenfreundlichen Gartengestaltung mit heimischen Stauden kann der Pflegeaufwand ebenfalls geringgehalten werden und es wird ein wichtiger Beitrag zur Artenvielfalt sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und der natürlichen Luftreinhaltung geleistet.

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.

05. Februar 2024



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

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

4.9 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.

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass alle Versorgungsleitungen (d. h. Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen) in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen sind. Hierdurch soll aus städtebaulichen Gründen eine ansprechende Gestaltung sichergestellt werden. Rechtsgrundlage hierfür bietet § 9 (1) Ziffer 13 BauGB.

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

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

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit einer ausreichenden Menge an Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Netz der Gemeinde sicherzustellen.

Es ist bei der sich dem Bebauungsplanverfahren anschließenden Erschließungsplanung darauf zu achten, dass eine ausreichende Wassermenge für eine effektive Brandbekämpfung zur Verfügung steht. Dies betrifft zum einen die bereitgestellte Menge Wasser und auch die Zugänglichkeit der einzelnen Entnahmestellen, wie zum Beispiel Hydranten. Gemäß Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e. V. ist der Grundschutz sicher-

05. Februar 2024



gestellt, 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 m³/Stunde.

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

Gebietsentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist im modifizierten Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden in den Erschließungsstraßen gesammelt und nach Norden geführt. Aufgrund des nach Osten stark abfallenden Geländeverlaufes ist eine Einleitung in die oberhalb des Plangebietes liegende „Rathausstraße“ nicht möglich. Daher sieht die Erschließungskonzeption den Abwasserkanalverlauf in Richtung Norden vor.

Laut Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde wird das anfallende Schmutzwasser der Kläranlage Hasenbachtal II der Verbandsgemeinde Katzenelnbogen zugeführt. Diese kann als ausreichend leistungsfähig angesehen werden.

Vor dem Anschluss in den bestehenden Mischwasserkanal im Wirtschaftsweg im Norden muss das Schmutzwasser leitungsgebunden über das Flurstück 2 (Flur 5) geführt werden. Hierzu wird am östlichen Rand des Flurstücks im Bebauungsplan ein 3 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Nastätten als Trägerin der Abwasserbeseitigung festgesetzt.

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 Verbandsgemeindewerke Nastätten weisen auf folgende Anforderung bezüglich der privaten Niederschlagswasserbewirtschaftung hin: Zur Sicherstellung der Wasserversorgung und zur Nachhaltigkeit ist die Anordnung von Regenwasserzisternen von min. 3 m³ auf jedem Grundstück zur Gartenbewässerung oder zur Speisung von Teichen vorzusehen. Die Zisternen sollten so bemessen werden, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 3 - 5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Nastätten und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung). Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht gegeben und kann nachbarschaftsrechtlich zu Problemen führen. Sollte eine Versickerung gewünscht sein, so ist grundstücksbezogen ein Bodengutachten mit entsprechendem Versickerungsnachweis und wasserrechtlicher Genehmigung einzureichen.

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

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

05. Februar 2024



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

Außerdem sieht die Plankonzeption eine Fläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vor. In den Bebauungsplan wurde hierzu folgende Festsetzung aufgenommen:

„Die Fläche des Ordnungsbereichs A wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt.

Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich A zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten.

Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Grünlandwiese zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist die Fläche mit Regiosaatgut aus dem Herkunftsgebiet U7 einzusäen.

Randlich des Regenrückhaltebeckens sind mindestens 6 Bäume aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen.

Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.“

Das geplante Regenrückhaltebecken soll gemäß Entwässerungskonzept im Nordosten des Flurstücks 8, Flur 5, Gemarkung Obertiefenmach untergebracht werden (Fläche innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs). Von hier aus kann Niederschlagswasser aus dem Drosselabfluss und Notüberlauf über bestehende Gräben und Durchlässe mit dem vorhandenen Gefälle weiter nordöstlich in den Hasenbach (Gewässer III. Ordnung) eingeleitet werden.

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

Außengebietswasser

Die Plangebietsfläche befindet sich aus topographischer Sicht im unteren Bereich einer Hanglage, oberhalb derer sich hangaufwärts bereits eine bestehende Siedlungsbebauung erstreckt. Durch die horizontal verlaufende „Rathausstraße“ ist davon auszugehen, dass Außengebietswasser bereits außerhalb des Plangebietes zurückgehalten bzw. abgeleitet wird. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass Außengebietswasser bei Starkregenereignissen die Plangebietsfläche flutet.

Ergänzend sei an dieser Stelle auf die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde im freiwilligen frühzeitigen Beteiligungsverfahren hingewiesen. Darin wird angemerkt, dass eine negative Beeinträchtigung der südlichen Plangebietsfläche bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden könne. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft jedoch teils die vorgesehene Hauptschließungsstraße sowie weiter östlich ein Wirtschaftsweg, über die bereits anfallendes Oberflächen- und Außengebietswasser zurückgehalten bzw. abgeleitet werden kann.

05. Februar 2024



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

Zur Berücksichtigung der Starkregenproblematik im südlichen Planbereich wurde daher in der Planzeichnung ein Einschrieb im Ordnungsbereich B ergänzt, dass in diesem Bereich eine Außengebietswasserrückhaltung bzw. -ableitung zulässig ist. Entsprechendes berücksichtigt auch Textfestsetzung Nr. 9.

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.

4.10 Bodenbelastungen

Altablagerungsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Gemäß Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 16.08.2022 wird allerdings darauf hingewiesen, dass unmittelbar südlich des Plangebietes die kartierte Altablagerungsfläche "Leutwies" (Nr. 141 07 104 - 0202) liegt. Die Altablagerungsfläche befindet sich auf Flurstücknummern 11/1 und 11/2, Flur 5, Gemarkung Obertiefenbach und wird als Verdachtsfläche im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz unter der Erhebungsnummer 141 07 104- 0202, Ablagerungsstelle Obertiefenbach, Leutwies, kartiert sind (siehe nachfolgende Abb.).

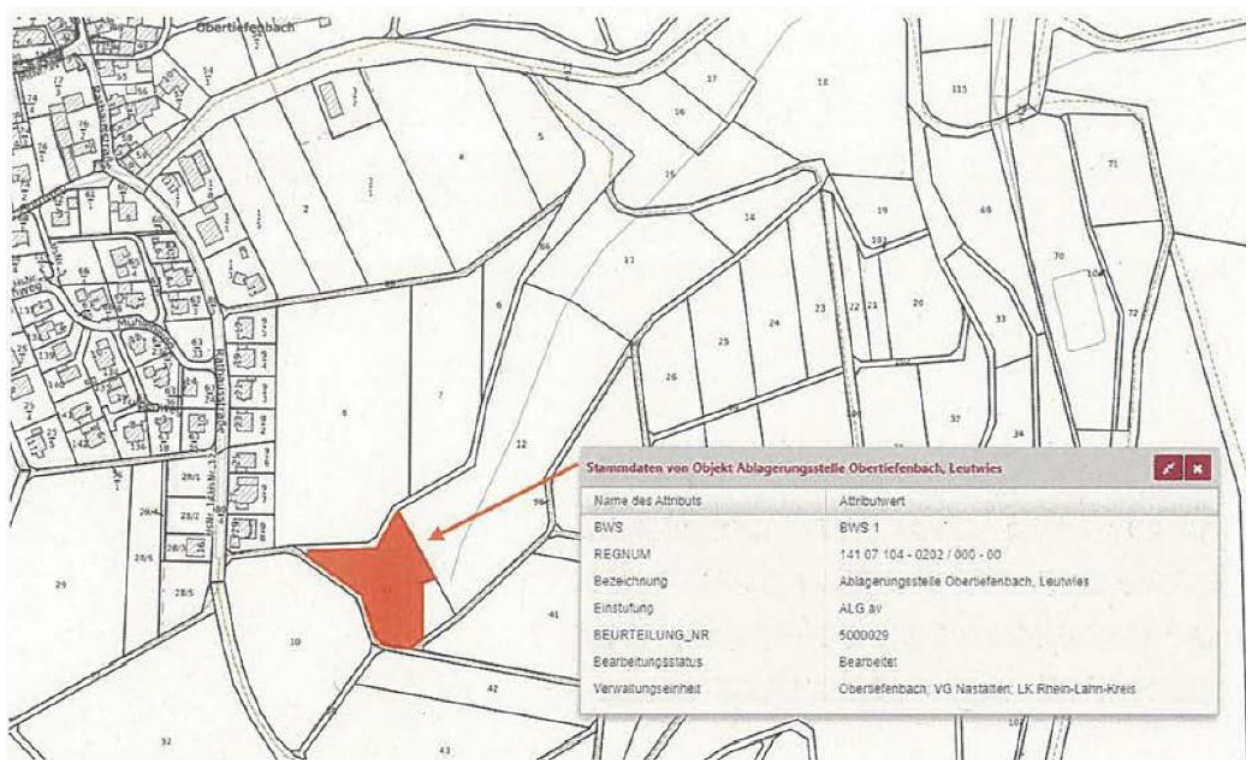


Abb. 1: Auszug aus dem Bodenschutzkataster RLP

05. Februar 2024

Abb.: Auszug aus der Stellungnahme der SGD-Nord vom 19.09.2023

Laut Stellungnahme handelt sich bei der Altablagerung 141 07 104-0202 um einen Bereich, der zur Ablagerung von Siedlungsabfällen, Bauschutt und Erdaushub unbekannter Art und Herkunft genutzt wurde. Die durchschnittliche Schichtmächtigkeit der Auffüllungen wird mit ca. 5 m, die maximale Schichtmächtigkeit mit 10 m im Bodenschutzkataster angenommen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um keine verifizierten Daten, die durch Untersuchungen belegt sind, handelt. Von daher können sich zu den Darstellungen zu Schadstoffinventar und Ausdehnung der Altablagerung Änderungen ergeben.

Bei dem Bereich handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG. Er wurde von daher durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz (SGD Nord) als Obere Abfallbehörde auf Grund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft. Bei Nutzungsänderungen von Altablagerungen müssen die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gewährleistet sein (§ 1 BauGB). Nach der hier vorliegenden Akte wurden in diesem Bereich bisher keine Untersuchungen vorgenommen, die den Altlastverdacht bestätigen oder ausräumen.

In diesem Zusammenhang hat die Plangeberin folgende Abwägung beschlossen (kursiver Text):

„[...] Die Ausführungen zur geforderten Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche werden zur Kenntnis genommen. Gemäß den getroffenen Mitteilungen liegt die im Formblatt erfasste Altablagerung im Bereich des Flurstücks 11, Flur 5, Gemarkung Obertiefenbach. Im Zuge des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde eine kleine Teilfläche des ehemaligen Flurstücks 11 vermessungstechnisch abgetrennt und es sind die beiden Flurstücke 11/1 mit 48 m² und 11/2 mit 3.772 m² entstanden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nur das kleine Flurstück 11/1. Es wird inhaltlich als „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Die Gemeinde wollte sich die Teilfläche vorsorglich sichern, da nicht auszuschließen war, dass im Rahmen des Erschließungsstraßenbaus oder der Wirtschaftswegearbeitung an die neue Erschließungsstraße Böschungflächen anfallen. Diese können somit im Bereich öffentlicher Flächen abgebildet werden.

Dies bedeutet letztendlich, dass mit dem Bebauungsplan nicht planungsrelevant in den Bereich der Altablagerung eingegriffen wird. Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich keine Wohnbaugrundstücke vor. Es werden hier unter Umständen lediglich in sehr geringem Umfang angleichende Böschungflächen (Auftragsböschung) entstehen. Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit werden hierdurch aus Sicht der plangebenden Gemeinde nicht herbeigeführt (§ 2 Abs. 3 BBodSchG).

Die Teilfläche des neu gebildeten Flurstücks 11/1 nimmt vom alten Flurstück 11 (für das die Altablagerung erfasst wurde) somit auch nur eine Teilfläche von ca. 1,25 % ein und liegt im absoluten Randbereich. Ein Anschnitt der Altablagerung wird faktisch nicht erwartet.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird daher von der Einholung eines zeit- und kostenintensiven Gutachtens abgesehen. [...]“

Die Altablagerung wird gemäß Erhebungsblatt der SGD-Nord nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es wird zudem auf den nachfolgenden Hinweis der Planurkunde verwiesen (kursiver Text):

05. Februar 2024



„Altablagerung am südlichen Rand des Plangebietes: Der gemäß Bodenschutzkataster (Erhebungsblatt der SGD Nord) erfasste Bereich mit der Altablagerung Registriernummer 141 07 104 - 0202 (Flurstück 11 (jetzt 11/1 und 11/2), Flur 5) ist im Bebauungsplan nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB i.V.m. Nr. 3 BauGB zeichnerisch kenntlich gemacht: Sofern tatsächlich in den Untergrund eingegriffen werden soll, ist ein erforderlicher Untersuchungsumfang mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur abzustimmen. Ergänzend wird auf die Ausführungen in der Begründung“ verwiesen.“

4.11 Denkmalschutz und Archäologie

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde wie zum Beispiel Erdverfärbungen, Knochen und Skelette, Münzen o.ä. zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz, zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

In der Gemeinde Obertiefenbach sind mehrere Kulturdenkmäler innerhalb der Ortslage bekannt. Die genannten Kulturdenkmäler innerhalb der Ortslage sind aufgrund der Lage, der Entfernung zu dem Plangebiet und durch die dazwischen liegende Bebauung nicht beeinträchtigt.

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Es wird daher bereits an dieser Stelle auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG verweisen.

Ergänzungen können unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Landesdenkmalpflege im weiteren Bauleitplanverfahren vorgenommen werden.

4.12 Bodenordnung

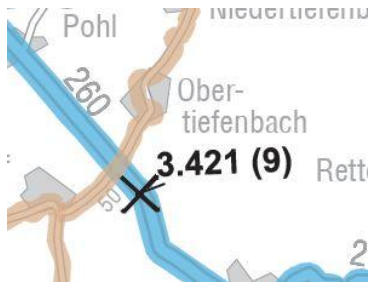
Die Ortsgemeinde plant den Erwerb der benötigten Grundstücke für die Umsetzung und Realisierung des Bebauungsplans. Vor diesem Hintergrund ist eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB im Bereich des Plangebietes voraussichtlich nicht notwendig.

4.13 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, die die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden. Im Umkehrschluss entstehen durch die Errichtung der neuen Baugrundstücke im Plangebiet keine immissionsrelevanten Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsbebauung.

Bewertungen bezüglich Straßenverkehrslärm



Westlich des Plangebietes verläuft in nicht unerheblichem Abstand (über 670 m) die Bundesstraße B 260. Seitens der KARST INGENIEURE GMBH wurde eine überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 vorgenommen, um immissionsschutztechnische Aspekte präziser bewerten zu können (siehe Anhang). In der Schallprognose für „lange gerade Straßen und die Lage des Immissionsortes über Straßenniveau“ wurden folgende wesentliche Rahmenparameter berücksichtigt:

- DTV-Wert aus der Kartierung vom Landesbetrieb für Mobilität 2015: DTV-Wert 3.421 KFZ/24 h, Schwerverkehrsanteil 9 %
- Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur Straße von circa 670 m (Emissionsband Straßenmitte)
- gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h
- zur Bewertung wurden entsprechend des Gebietstyps sowie der Umgebungsstruktur die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts herangezogen

Zu der vorliegend durchgeführten Lärmprognose ist hier ergänzend darauf hinzuweisen, dass das allgemeine Verkehrswachstum nur noch sehr gering bis sinkend ausfällt und daher der Prognosefaktor mit 1,0 angesetzt worden ist. In vielen Bereichen sind bereits seit Jahren Verkehrsabnahmen zu verzeichnen. Vorstehende Aussagen gehen aus langjährigen Auswertungen von Langzeitzählstellen anderenorts hervor und werden unter anderem erfahrungsgemäß in derzeit durchgeführten verkehrsplanerischen Begleituntersuchungen von der VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik in Koblenz entsprechend berücksichtigt. Aufgrund dessen wird auf eine allgemeine Verkehrsprognose auf einen bestimmten Planungshorizont hinaus verzichtet (beispielhaft¹). Vielmehr werden die verkehrlichen Auswirkungen des Planungsvorhabens in die Verkehrsprognose integriert. In Anlehnung an den zuvor erläuterten Ausführungen entspricht der zu berücksichtigende Faktor für die Verkehrsprognose im Jahr 2035 1,0, das heißt der DTV-Wert für 2035 ändert sich grundsätzlich nicht zur Ist-Situation bzw. zum Kartierungszeitpunkt von 2015.

Als Ergebnis der Berechnung ist festzuhalten, dass eine maximale Abweichung (Unterschreitung) vom Tages- und Nachtorientierungswert von -14 dB(A) festzustellen ist. Genauer gesagt wurde eine Abweichung vom Tageswert um -14 dB(A) und vom Nachtwert um -12 dB(A) ermittelt.

Zudem verläuft nördlich des Plangebietes in nicht unerheblichem Abstand (über 220 m) die Kreisstraße K 50. Es wurde hierzu ebenfalls 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:

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

05. Februar 2024

- DTV-Wert aus der Stellungnahme des Landesbetriebs für Mobilität 24.08.2022: DTV-Wert 1.431 KFZ/24 h, Schwerverkehrsanteil 5 % (aus Kartierung des Landesbetriebs für Mobilität 2015)
- Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur Straße von circa 220 m (Emissionsband Straßenmitte)
- gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h (da die K 50 hier innerörtlich verläuft)
- zur Bewertung wurden entsprechend des Gebietstyps sowie der Umgebungsstruktur die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts herangezogen

Als Ergebnis der Berechnung ist festzuhalten, dass eine maximale Abweichung (Unterschreitung) vom Tages- und Nachtorientierungswert von -15 dB(A) festzustellen ist. Genauer gesagt wurde eine Abweichung vom Tageswert um -15 dB(A) und vom Nachtwert um -14 dB(A) ermittelt. Berechnung siehe Anhang der Begründung.

Aufgrund der jeweils (B 260 und K 50) 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. Gleiches gilt auch für eine mögliche angrenzende Pferdehaltung.

Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

05. Februar 2024



5 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

5.1 Gesetzliche Vorgaben

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Ziffer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung gem. § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1(6) Ziffer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die vorgelegte Bauleitplanung berührt und daher nachfolgend behandelt. Insbesondere ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

5.2 Bestandssituation

Die aktuelle Bestandssituation (Stand: Juli 2023) wird in dem nachstehenden Biotop- und Nutzungstypenplan dargestellt. Im Rahmen der landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme wurden hierzu die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen während verschiedener Begehungen am 04.08.2020, 08.02.2022 und 11.07.2023 detailliert erfasst und im Biotop- und Nutzungstypenplan kartographisch dargelegt. Zur Erfassung wurde die Biotoptypenkurzübersicht „Biotopkataster Rheinland-Pfalz - Kartieranleitung – Kurzübersicht der Biotoptypen“ des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten im Stand vom 25.10.2013 sowie die „LökPlan GbR: Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, Stand: 03.05.2012“ herangezogen.

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich südöstlich von Obertiefenbach und schließt an die bereits bestehende Siedlungsbebauung an. Das Plangebiet wird an der südlichen Grenze durch einen zunächst geschotterten Wirtschaftsweg (VB3) begrenzt, welcher im weiteren Verlauf in einen mit Gras bewachsenen Wirtschaftsweg (VB2) übergeht. Südlich dieses Wirtschaftsweges befinden sich eine Ackerfläche und Grünland. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Laubmischwald (AG2) an der Grenze zum Geltungsbereich. Im nördlichen Bereich verläuft ein Wiesenweg (VB2)

05. Februar 2024



durch das Plangebiet. Südlich dieses Weges stellt sich das Plangebiet als intensiv genutzter Acker (HA0) dar. Nördlich des Wiesenweges befindet sich Grünland (EB0). Nordwestlich des Geltungsreiches grenzen Privatgärten an das Plangebiet (HJ1). Außerdem befindet sich an der nördlichen Grenze eine Gemeindestraße (VA3).

Im weiteren Umfeld Richtung Osten befindet sich innerhalb des Laubmischwalds ein namenloses Gewässer III. Ordnung in etwa 60 m Entfernung. In etwa 430 m Entfernung Richtung Osten befindet sich der Hasenbach, welcher ebenfalls ein Gewässer III. Ordnung ist. Beide Gewässer werden nicht von der Planung tangiert.



Abb.: Blick in das Plangebiet und auf den angrenzenden Wald (eigene Aufnahme)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebiets (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). In etwa 400 m östlicher Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Lahnhängen“. Die Ziele des FFH-Gebiets sind folgende:

„Erhaltung oder Wiederherstellung

- *Der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und –gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Lahnzufüssen und Durchgängigkeit des Wasserkörpers für Wanderfische,*
- *Von großen Fledermauswochenstuben,*
- *Von Buchen- und Eichen-Hainbuchenwäldern und des Alteichenbestands,*
- *Von nicht intensiv genutztem Grünland, von Magerrasen, Heiden und unbeeinträchtigten Felslebensräumen,*
- *Von ungestörten natürlichen Höhlen,*

05. Februar 2024

- *Von Kleingewässern für Amphibien mit vielfältigem Lebensraummosaik im Bereich Lahnstein-Schmittenhöhe*

Sie werden von der Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Innerhalb des FFH-Gebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Mittelgebirgsbach“ mit der Objektbezeichnung „Hasenbach im mittleren Hasenbachtal“. Der Bach liegt in etwa 430 m Entfernung vom Plangebiet und wird von der Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Des Weiteren liegt die Ortsgemeinde Obertiefenbach innerhalb des „Naturparks Nassau“. Die Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30. Oktober 1979 besagt in § 1 (2): *„Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Naturparks. (...)“*. Aufgrund dieser Verordnung steht die in Rede stehende Planung in keinem Konflikt mit dem Naturpark Nassau.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den zugrundeliegenden Biotop- und Nutzungstypenplan (BNT) und soll den zuvor beschriebenen Sachverhalt veranschaulichen bzw. untermauern.



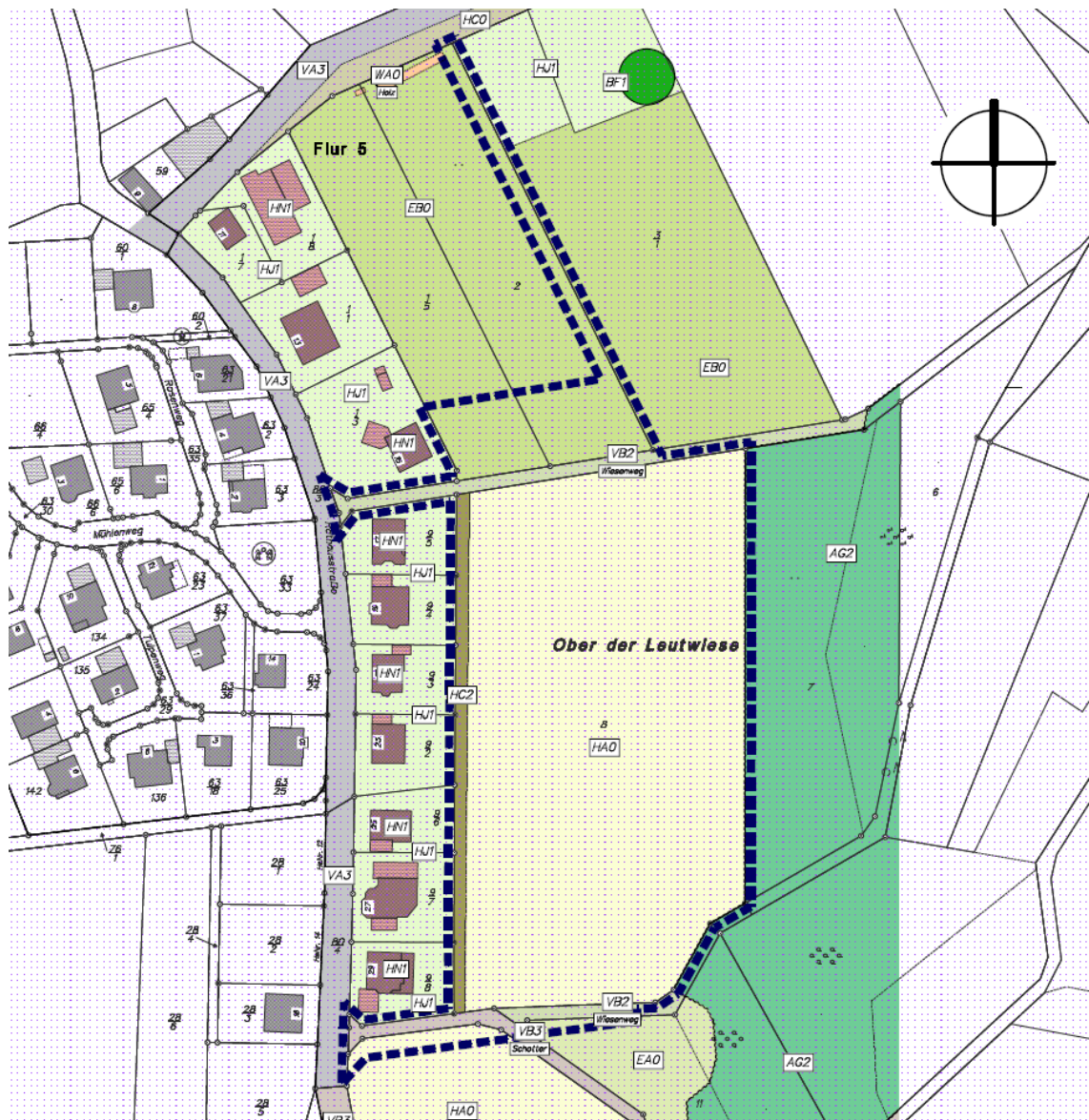


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan
(unmaßstäbliche Darstellung, Legende siehe Anhang)

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

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:

05. Februar 2024

- 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 Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet selbst stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Westlich grenzt unmittelbar die Wohnbebauung mit Gärten an, östlich ein bewaldetes Bachtal. Nördlich und südlich befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Zwar beginnt ca. 365 m weiter östlich das Natura 2000 FFH-Gebiet „Lahnhänge“. Lebensräume und Zielarten des FFH-Gebietes werden aber nicht tangiert, sodass erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage: 30.01.2024) lässt sich bezüglich Reptilien und Amphibien kein Hinweis zum Vorkommen im näheren Umkreis des Plangebiets entnehmen. Hinweise zum Vorkommen der Haselmaus und der Wildkatze im Plangebiet und dessen Umkreis (1000 m) gibt es gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage 30.01.2024) nicht.

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 oder Fledermäuse 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 Westen und Wald im Osten hat die Fläche auch keine Bedeutung als Lebensraum für die Feldlerche, da diese mehreren Studien zufolge einen größeren Ab-stand 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. Die Wiesenflächen sind mit einer kräuterreichen autochthonen Saatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Durch das Einbringen heimischer Krautpflanzen wird die Insektenvielfalt gefördert und damit die Nahrungssituation für Vögel und Fledermäuse verbessert.

05. Februar 2024



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

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

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.

5.4 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung

Aus fachlicher Sicht der Landespflege sollten zur Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft und zur Minimierung der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung folgende Ziele für die einzelnen Landschaftspotenziale verfolgt werden. Es handelt sich hierbei um bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung, also Zielvorstellungen aus rein fachlicher Sicht:

Bodenpotential

- Keine weitere Bodenversiegelung zum Erhalt der natürlichen bzw. naturnahen bodenökologischen Verhältnisse
- Entsiegelung von Bestandsflächen (soweit möglich)

05. Februar 2024



- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünflächen

Wasserpotential

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet
- Keine weitere Bodenversiegelung
- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen

Klimapotential

- Erhalt vorhandener Gehölzbestände
- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen

Arten- und Biotoppotential

- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen
- Aufhängen von Nistkästen
- Verwendung heimischer Arten bei der Freiflächengestaltung
- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen

Landschaftsbild und Erholung

- Zur Verbesserung der Erholungseignung ist in erster Linie die Strukturvielfalt der Landschaft weiter zu erhöhen. Es sind Sitzgelegenheiten zu schaffen und die Wege für die Nah- und Feierabenderholung instand zu halten.

Erhöhung der Strukturvielfalt

- Dem Ziel der Erhöhung der Strukturvielfalt dienen dieselben Maßnahmen, die unter dem Arten- und Biotoppotenzial bereits genannt worden sind.

5.5 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Ausweisung des Plangebietes bzw. der Überplanung der intensiv genutzten Ackerfläche werden die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale der Fläche mehr oder weniger stark beeinträchtigt. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen beschrieben. Weiterhin werden landespflegerische Ziele für das Plangebiet formuliert - unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung.

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschrieben, um eine möglichst umweltverträgliche Planung zu gewährleisten.

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotenziale (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 Bauvorhaben.

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Wohn- und Nebengebäuden in Abhängigkeit der festgesetzten GRZ und Erschließungsflächen.

Eingriffe 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 Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung und 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 vegetations-technische Zwecke.

Ausgewiesene Flächen für die Bepflanzung und randliche Eingrünung des Plangebiets, öffentliche Grünfläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Verbesserung der Puffer- und Filterfunktionen und der Wasserretentionsfunktion des Bodens) sowie weitere öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebiets.

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

Eingriff in den Boden ist dennoch als **hoch** 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 von 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 Plangebiets (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperatenausgleich), öffentliche Grünfläche für die Niederschlagswasserbeseitigung.

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

05. Februar 2024



Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

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

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser, Erhöhung des Verbrauchs von Trinkwasser.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch ausgewiesene Flächen für Begrünung und Bepflanzung.

Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem.

Ableitung und Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers in ein geplantes Rückhaltebecken für die Niederschlagswasserbeseitigung.

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

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

Arten- und Biotoppotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

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

Aufgrund der Sandwichlage zwischen Siedlung im Westen und Wald im Osten 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 Nordosten steigert ebenfalls die Lebensraumeignung für Tiere und Insekten.

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

05. Februar 2024



Landschaftsbild/ Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung von Obertiefenbach. Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Bebauung vorbelastet. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ist es im Westen ebenfalls durch die Wohnbebauung mit Gärten und im Osten durch den Waldrand geprägt. Dieser schirmt das Plangebiet ab. Das Gelände fällt in Richtung Osten ab. Dadurch werden die neuen Bauzeilen optisch kaschiert. D.h. die Gebäude sind aufgrund des abfallenden Geländes nicht so weit sichtbar, wie es bei einem ebenen Gelände der Fall wäre.

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

Das Plangebiet besitzt aufgrund der intensiven Acker- und Grünlandnutzung keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung. Es ist anzunehmen, dass die Wegeflächen von Spaziergänger:innen oder Jogger:innen/Radfahrer:innen 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 zulässigen Höhenentwicklung.

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

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

Eingriff in das Landschaftsbild und in die Erholungsfunktion gering.

5.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung der bauleitplanerischen Abwägung des § 1 (7) BauGB unterliegt. Die Möglichkeiten und Erfordernisse zur Planung und Festlegung von Kompensationsflächen richten sich hierbei ausschließlich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Das Verhältnis zwischen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 13 bis 17 BNatSchG) und dem Baurecht wird in § 18 BNatSchG geregelt:

„(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind entsprechend des § 18 (1) BNatSchG nur die Vorschriften des BauGB und nicht die des BNatSchG maßgeblich.

05. Februar 2024



Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen. Die Beurteilung erfolgt in Anlehnung an das standardisierte Bewertungsverfahren gemäß § 2 Abs. 5 der Landeskompensationsverordnung und den Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (Hrsg. Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021).

Integrierte Biotopbewertung

Unter Berücksichtigung der angewandten Methodik des Biotopwertverfahrens wird der Ausgangszustand des jeweils berührten Biotoptypen vor Umsetzung der Planung (anhand des Biotop- und Nutzungstypenplans) sowie nach Umsetzung der Planung (anhand des vorliegenden Bebauungsplans) für die Eingriffs- als auch für die Ausgleichsflächen mittels Biotopwert (BW) bewertet. Im Falle eines rechnerisch entstehenden Defizits an Biotopwertpunkten (BWP) sind weitere, externe Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen.

05. Februar 2024



Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Plangebietsgröße [m²]: 16.465
nicht eingriffsrelevant:

Biotopwert vor dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
HA0	Acker	6	13.396	80.376
EB0	Grünland (Fläche für die Landwirtschaft)	8	1.638	13.104
HC2	Ackerrain, hypertroph	8	580	4.640
VB3	Wirtschaftsweg, befestigt	3	235	705
VB2	Wirtschaftsweg, unbefestigt	9	616	5.544
Summe vor dem Eingriff:			16.465	104.369

Biotopwert nach dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
VA3	Gemeindestraße	-	1.869	-
HV3	Parkplatz	-	111	-
VB2	Wirtschaftsweg, unbefestigt	9	341	3.069
Baugrundstücksbezogen				
HN1/HT4	Versiegelung durch Hauptgebäude (GRZ 0,3, d.h. 8.930 m² x 0,3)	-	2.679	-
HT2	Hofplatz (15 % teilversiegelte Flächen ohne bauliche Hauptanlagen; GRZ 0,3 gemäß Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO (d.h. 8.930 m² x 0,15))	4	1.340	5.360
HJ1	Garten bzw. nicht überbaubare Fläche (d.h. verbleibende 55 % der Wohnbaufläche; 8.930 m² x 0,55)	9	4.905	44.145
OB A - Öffentliche Grünfläche (Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung)				
FSO/EA1	Extensiv genutztes Grünland mit randlicher Gehölzpflanzung	17	1.832	31.144
OB B – Randliche Eingrünung				
BD3	Gehölzstreifen	11	197	2.167
Fläche für die Landwirtschaft				
EB0	Grünland	8	1.638	13.104
Öffentliche Grünfläche				
HM3a	Strukturreiche Grünanlage	12	1.553	18.636
Summe nach dem Eingriff:			16.465	114.556

Externer Kompensationsbedarf

Biotopwert vor Umsetzung der Planung		104.369
Biotopwert nach Umsetzung der Planung		114.556
Kompensationsdefizit:		- 10.187

05. Februar 2024



Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 16.465 m².

Der Eingriff durch die spätere Realisierung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Erschließungsanlagen wird entsprechend der Wertigkeit der betroffenen Biotoptypen bewertet. Die Bestandsfläche ist bereits durch intensive landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt (HA0). Es handelt sich aus natur- schutzfachlicher Sicht somit nicht um eine hochwertige Fläche. Da die Segetalvegetation stark ver- armt oder fehlend ist, wird die vorhandene Ackerfläche mit 6 Biotopwertpunkten (BWP) bewertet. Zwischen Ackerfläche und Bestandsbebauung befindet sich ein hypertropher Ackerrain, welcher mit 8 BWP bewertet wird. Hinzu kommt der zugehörige Wirtschaftsweg (VB2), welcher unbefestigt und mit Gras bewachsen ist und mit 9 BWP bewertet wird. Im nördlichen Bereich (Bereich der der land- wirtschaftlichen Bestandssicherung dient) befindet sich zudem Grünland (EB0) welches mit 8 BWP bewertet wird. Im südlichen Bereich befindet sich ein weiterer Wirtschaftsweg, welcher geschottert ist (VB3) und daher mit 3 Punkten bewertet wird. An den befestigten Wirtschaftsweg schließt sich ein Wiesenweg (VB2) an, welcher mit 9 Punkten bilanziert wird.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind somit keine hochwertigeren Biotoptypen betroffen und damit letztendlich auch hinsichtlich des Artenschutzes bzw. für die Fauna als Habitatstrukturen nur wenig relevant.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der Eingriffsflächen - auf Grundlage des Biotop- und Nut- zungstypenplan - ein Biotopwert von 104.369 vor dem Eingriff.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung

Durch die vorliegende Planung wird Baurecht für rund 13 Bauplätze im Allgemeinen Wohngebiet geschaffen. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Somit werden 2.679 m² als voll- versiegelte Fläche für Gebäude und Hofflächen mit einem Biotopwert von 0 angerechnet (GRZ (0,3) x Nettobauland (8.930 m²) = 2.679 m² x 0 Biotopwertpunkte = Biotopwert 0).

Planungsrechtlich ist das rechtlich maximale Maß zu bilanzieren. Durch die Überschreitungsmög- lichkeit nach § 19 (4) BauNVO beläuft sich die absolute Maximalversiegelung mit Gebäuden, Hof- flächen, Zu- und Abgängen auf 45 %. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO be- sagt, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, um bis zu 50 % über- schritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Aufgrund der vor- liegenden max. zulässigen Grundfläche von 0,3 werden daher 15 Prozentpunkte der (nicht über- baubaren) Wohnbaufläche als Hofplatz mit geringerem Versiegelungsgrad mit 4 Biotopwertpunkten (Mittelwert von Natursteinpflaster unverfugt und geschotterter Belag) angerechnet. Dies entspricht 1.340 m² (d.h. 0,15 x 8.930 m²).

Die übrige, nicht überbaubare Fläche wird als Biotoptyp Garten (HJ1) angerechnet. Da strukturarme Gärten/Kleingartenanlagen mit 7 BWP und strukturreiche Gärten mit 11 BWP bewertet werden, wird aufgrund der freien Gestaltung auf den einzelnen Grundstücken der Mittelwert von 9 Biotopwert- punkten gewählt. Dies entspricht einer Fläche von 4.905 m² (Nettobauland x 0,55).

Als **interne Ausgleichsmaßnahmen** werden die private randliche Eingrünung im Ordnungsbereich B und die Entwicklung einer artenreichen extensiv genutzten Wiese im Bereich der Niederschlags- wasserbeseitigung (OB A) festgesetzt und entsprechend bilanziert.

05. Februar 2024



Im Ordnungsbereich A wird gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung entstehen. Dafür soll ein möglichst naturnah gestaltetes Erdbecken (FS0) in Erdbauweise angelegt werden. Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Grünlandwiese (EA1) zu entwickeln und zu pflegen. Außerdem sollen randlich mindestens 6 Bäume aus standortgerechten, heimischen Arten gepflanzt werden. Hier wären die Biotoptypen FS0/EA1 auszuwählen und mit 17 Biotopwertpunkten (Mittelwert aus mäßig artenreicher Wiese inklusive Aufwertung durch Gehölzpflanzung) zu bewerten. Nach Fertigstellung der entwässerungstechnischen Einrichtungen ist die Fläche unter Verwendung von Regiosaatgut/autochthonem Saatgut zu entwickeln.

Bezüglich des Lebensraums für Insekten heißt es im Gesetzentwurf der Bundesregierung im „Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes“ vom 31.03.2021 (kurssiver Text):

„Insekten sind integraler Bestandteil der biologischen Vielfalt und spielen in Ökosystemen eine wichtige Rolle. Doch sowohl die Gesamtmasse der Insekten als auch die Artenvielfalt bei Insekten ist in Deutschland in den letzten Jahrzehnten stark zurückgegangen.“

„Mit dem am 4. September 2019 durch das Bundeskabinett verabschiedeten Aktionsprogramm Insektenschutz hat die Bundesregierung es sich zur Aufgabe gesetzt, das Insektensterben umfassend zu bekämpfen. Ziel dieses Programms ist eine Trendumkehr beim Rückgang der Insekten und ihrer Artenvielfalt.“

Die Anlage einer extensiv genutzten Wiese lockt durch die erhöhte Artenanzahl eine Vielzahl von Insekten an, u.a. durch Nektar und Pollen. Durch die zunehmende Zahl von Insekten werden wiederum Vögel und Säugetiere angelockt.

Ordnungsbereich B ist als private randliche Gebietseingrünung festgesetzt und mit mindestens 15 heimischen standortgerechten Sträuchern pro Fläche zu bepflanzen (BD3). Da es sich zwar um autochthone Gehölze, jedoch junger Ausprägung handelt, wird hier - nicht wie bei solchen mit Überhältern mittlerer Ausprägung (BWP 15) - ein Biotopwert von 11 angesetzt. Die randliche Eingrünung schirmt das in Rede stehende Plangebiet im nördlichen und südlichen Teil gegen die umliegenden Flächen ab - sowohl landschaftsbildlich als auch in Bezug auf Emissionen und klimatische Effekte. Im Bereich der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung wird beispielsweise der Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln in den Boden und das Grundwasser unterbunden. Die Fläche wird nicht mehr durch das Befahren mit schweren Maschinen verdichtet und es wird kein Bodenbruch mehr erfolgen. Durch die Gehölzpflanzungen ist langfristig mit einer Verbesserung der Bodenstruktur durch Bodenwühler und Durchwurzelung zu rechnen. Die Gehölzpflanzungen erhöhen zudem die Wasserspeicherkapazität des Bodens und bieten ein Nahrungshabitat sowie Lebensraum für verschiedene Tiere.

Die Gemeindestraße (VA3) im Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1.869 m². Hinzu kommt eine Parkplatzfläche (HV3) mit etwa 111 m². Beide Flächen werden aufgrund ihres Versiegelungsgrades mit 0 Biotopwertpunkten angerechnet. Ein Teil des unbefestigten Wirtschaftsweges (VB2) bleibt bestehen und wird weiterhin mit 9 Punkten bilanziert.

Durch die Planung ergibt sich insgesamt ein Biotopwert von 114.556 Punkten nach Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens.

Ergebnis der Bewertung

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor dem Eingriff (104.369 Biotopwertpunkte) und nach Umsetzung der Planung (114.556 Biotopwertpunkte) wird ersichtlich, dass sich ein Kompensations-

05. Februar 2024

Überschuss von 10.187 Biotopwertpunkten ergibt, unter Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz.

Somit sind keine weiteren externen Kompensationsmaßnahmen nötig, um den Eingriff auszugleichen.

05. Februar 2024



II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen des in Rede stehenden Bebauungsplans ermittelt, bzw. prognostiziert und bewertet.

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2 (4) BauGB fest, dass Erläuterungen möglicher Auswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf die Umwelt darzulegen sind und eine Prognose zur Erheblichkeit der Umweltwirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

Die Plan-Umweltprüfung ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht zu erfassen, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB ein. Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die 'zuständige' Behörde.

1.1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Ortsgemeinde Obertiefenbach sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Ober der Leutwiese“ am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde vor. Es ist beabsichtigt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zu realisieren. Das in Rede stehende Plangebiet liegt derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, weshalb es zur Bauplanungsrechtschaffung der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans bedarf.

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich südöstlich der Gemeinde Obertiefenbach und schließt an die bereits bestehende Siedlungsbebauung an. Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Planung in der Gemarkung Obertiefenbach umfasst folgende Flurstücke in der Flur 5: Flurstück 2 teilweise, Flurstück 1/5 teilweise, Flurstück 85 teilweise, Flurstück 87 teilweise, Flurstück 10/1, Flurstück 11/1 sowie das Flurstück 8. Es wird vorliegend eine Fläche von rund 1,65 ha überplant.

Das Plangebiet wird an der westlichen Seite durch die Bestandsbebauung begrenzt. An der südlichen Grenze verläuft ein Wirtschaftsweg, welcher zunächst geschottert ist und dann zu einem mit Gras bewachsenen Wirtschaftsweg übergeht. Östlich befindet sich ein Laubmischwald an der Grenze des Plangebiets. Außerdem verläuft ein Wiesenweg durch das Plangebiet. Nördlich davon befindet sich Grünland, welches durch eine Gemeindestraße begrenzt wird. Südlich des Wiesenwegs stellt sich das Plangebiet derzeit als intensiv genutzter Acker dar.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Baurechtschaffung für rund 13 Bauplätze. Die Baugrundstücke sind zur Realisierung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, bei denen eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 700 m² gemäß städtebaulichem Gestaltungsentwurf zugrunde gelegt worden ist.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan im Ordnungsbereich A eine Fläche für die Niederschlagsbeseitigung mit der Zweckbestimmung Rückhaltung von Niederschlagswasser fest. Die bestehende

05. Februar 2024



Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Grünlandwiese zu entwickeln und zu pflegen. In den Randbereichen des Regenrückhaltebeckens sind mindestens 6 Bäume aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen.

Weiterhin sieht die Plankonzeption im Ordnungsbereich B die Festsetzung für eine private randliche Gebietseingrünung vor. Dafür sind die Flächen jeweils mit mindestens 15 heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Zudem ist in dem OB B ein offenes System zur Außengebietswasser-rückhaltung bzw. -ableitung zulässig. Dafür können zum Beispiel Muldensysteme errichtet werden, die ggf. kaskadenartig angelegt werden.

Die Gemeinde Obertiefenbach hat sich zur Siedlungserweiterung entschlossen, um ein Bauplatzangebot für freistehende Einzel- und Doppelhäuser in dem Gemeindegebiet zur Verfügung zu stellen.

Es wird das zweistufige Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, da die Anwendungsvoraussetzungen der §§ 13 und 13a BauGB nicht gegeben sind. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB erforderlich, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB sowie die Zusammenstellung von Umweltinformationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB bei der amtlichen Bekanntmachung der Offenlage. Die Landschaftsplanung ist mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abzuarbeiten.

1.2 Kurzdarstellung der Planinhalte

Der Bebauungsplan „Ober der Leutwiese“ dient der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die Gesamtgröße des vorgesehenen Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 1,65 ha. Dabei sollen auf der Fläche circa 13 Bauplätze verwirklicht werden.

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebauliche Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten (siehe Textfestsetzungen des Bebauungsplans sowie Erläuterungen im städtebaulichen Teil)
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 sowie einer max. Anzahl von 2 Vollgeschossen
- Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Abhängigkeit der Erschließungsseite und Dachneigung
- Maximal zulässige Anzahl an Wohnungen je Einzel- und Doppelhaus: 3
- Festsetzung, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen sind
- Festsetzung einer Grünfläche als Niederschlagswasserbeseitigungsbereich (OB A)
- Festsetzung einer privaten randlichen Grundstücksbegrünung (OB B)
- Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft mit einer Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der VG Nastätten

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

05. Februar 2024



- Geltungsbereichsgröße: ca. 16.465 m²
- Allgemeines Wohngebiet (WA): ca. 8.930 m²
- Grünflächen ca. 5.220 m²
 - Ordnungsbereich A ca. 1.832 m²
 - Ordnungsbereich B ca. 197 m²
 - Öffentliche Grünfläche ca. 1.553 m²
 - Fläche für die Landwirtschaft ca. 1.638 m²
- Verkehrsflächen ca. 2.321 m²
 - Parkplatzfläche ca. 111 m²
 - Straßenverkehrsfläche ca. 1.869 m²
- Wirtschaftsweg ca. 341 m²

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Obertiefenbach ist Teil der Verbandsgemeinde Nastätten und liegt im Landkreis Rhein-Lahn-Kreis. Die Gemeinde ist demnach Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald.

Nachfolgend wird daher näher auf den Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald eingegangen. Ferner wird auf den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sowie auf die umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben näher eingegangen. Somit wird aufgezeigt, dass die in Rede stehende verbindliche Bauleitplanung übergeordneten Planungen nicht entgegensteht.

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Der gültige Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald ist seit dem 11.12.2017 wirksam und löst den RROP 2006 ab. Dem RROP liegen nun die übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 und der Teilfortschreibung von 2013 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.+

Gemäß der Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald wird die Region rund um Obertiefenbach dem „ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet.

Die Gemeinde übernimmt im System der zentralen Orte und der Versorgungsbereiche im RROP keine Funktion als **Grundzentrum**. Grundzentren sind vorrangig Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den Nahbereich. Das nächstgelegene kooperierende Mittelzentrum ist die Stadt Nastätten.

Gemäß den Grundsätzen und Zielen des RROP soll die wohnbauliche Entwicklung, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die auf Grund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe von Versorgungs-

05. Februar 2024



einrichtungen besonders dafür geeignet sind. Dies sind in der Regel die zentralen Orte. Auch insoweit wird für die zentralen Orte ein gestaffelter, höherer Bedarfsausgangswert festgelegt.

Grundsätzlich gilt, dass die Städte und Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich somit 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 Obertiefenbach wird vor diesem Hintergrund eine wohnbauliche Weiterentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs zugestanden. Hinzu kommt die verkehrsgünstige Lage der Ortsgemeinde über die Anbindung an das überregionale Straßennetz (Anbindung an die B 260), sodass aus infrastrukturellen Gesichtspunkten dem nichts entgegen steht.

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.

Bezüglich der Darstellung „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ ist anzumerken, dass es sich hierbei lediglich um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe 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 zu Gute kommt, wird diesen Belangen der planerische Vorrang eingeräumt. Auch bleibt der Zugang zum Wirtschaftswegenetz Richtung Süden weiterhin bestehen, sodass der Erholungswert durch die zusätzliche zweireihige 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.

05. Februar 2024





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

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans der Planungsregion Mittelrhein-Westwald sind gemäß den vorstehenden Ausführungen nicht zu erkennen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten wird die Fläche des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der in Rede stehende Bebauungsplan kann somit entsprechend des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

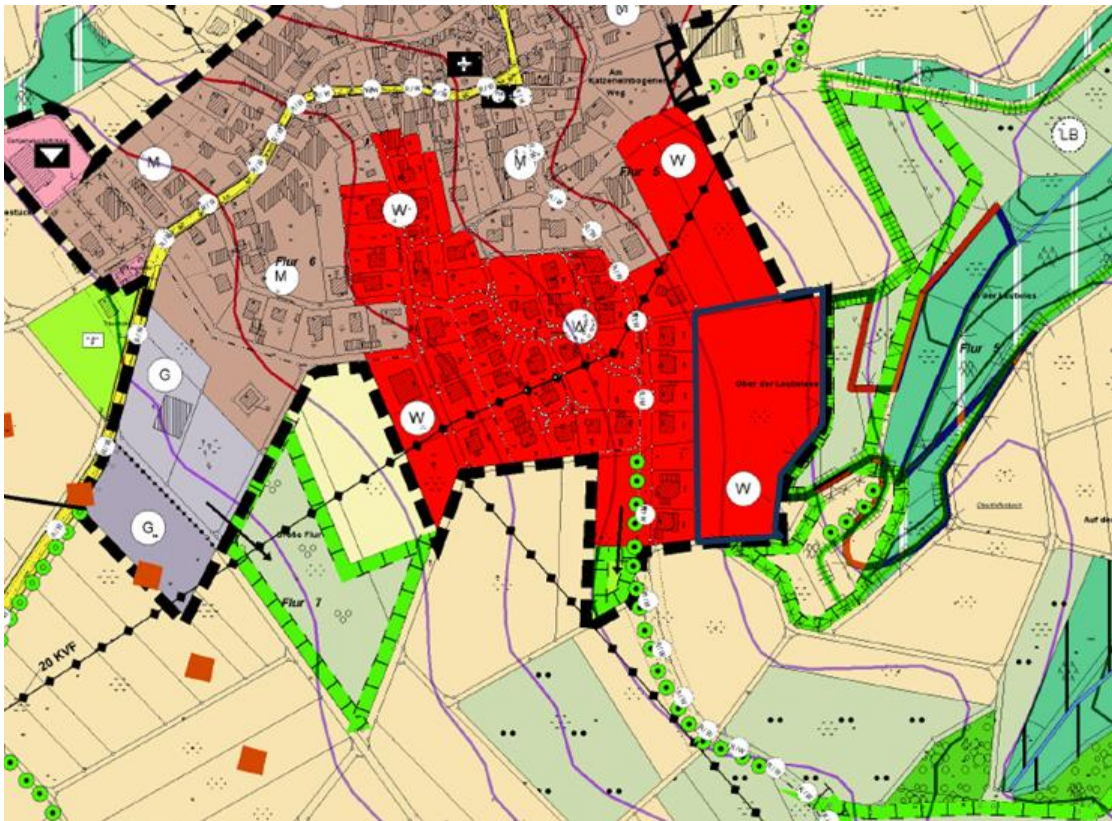


Abb.: Auszug aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan mit nachträglich blau eingezeichnetem Geltungsbereich (13. Änd. des FNP der VG Nastätten; unmaßstäblich/verändert)

2.3 Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben

Gemäß Abfrage im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) RLP unterliegt die Plangebietsfläche keinerlei umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben. Ferner sind keine Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Nachfolgend werden in tabellarischer Auflistung noch einmal alle abgefragten Schutzgebiete aufgelistet:

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotop gemäß § 30 BNatSchG:	nicht betroffen
Kartierte Biotop gemäß § 15 LNatSchG:	nicht betroffen
Biotopkomplexe:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasser-/Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen

05. Februar 2024

Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Gewässer 3. Ordnung:	Hasenbach und namenloses Gewässer (nicht tangiert)

Natura-2000-Gebiete:

In etwa 400 m östlicher Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Lahnhänge“. Die Ziele des FFH-Gebiets sind folgende:

„Erhaltung oder Wiederherstellung

- *Der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und –gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Lahnzufüssen und Durchgängigkeit des Wasserkörpers für Wanderfische,*
- *Von großen Fledermauswochenstuben,*
- *Von Buchen- und Eichen-Hainbuchenwäldern und des Alteichenbestands,*
- *Von nicht intensiv genutztem Grünland, von Magerrasen, Heiden und unbeeinträchtigten Felslebensräumen,*
- *Von ungestörten natürlichen Höhlen,*
- *Von Kleingewässern für Amphibien mit vielfältigem Lebensraummosaik im Bereich Lahnstein-Schmittenhöhe“*

Sie werden von der Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Innerhalb des FFH-Gebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Mittelgebirgsbach“ mit der Objektbezeichnung „Hasenbach im mittleren Hasenbachtal“. Der Bach liegt in etwa 450 m Entfernung vom Plangebiet und wird von der Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Des Weiteren liegt die Ortsgemeinde Obertiefenbach innerhalb des „**Naturparks Nassau**“. Die Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30. Oktober 1979 besagt in § 1 (2): „*Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Naturparks. (...)*“. Aufgrund dieser Verordnung steht die in Rede stehende Planung in keinem Konflikt mit dem Naturpark Nassau.

Es stehen dem in Rede stehenden Bebauungsplan keine umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben entgegen.

3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und –pläne von Bedeutung:

Fachgesetze/ -Pläne	Inhalt	Berücksichtigung in vorliegender Planung durch
----------------------------	---------------	---

05. Februar 2024



<p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert, in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer privaten randlichen Gebietseingrünung - Festsetzung für einen Bereich zur Niederschlagswasserbeseitigung - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Ausschluss von Schottergärten
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, in Kraft getreten am 01. März 2010), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert, in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer privaten randlichen Gebietseingrünung - Festsetzung eines Bereichs zur Niederschlagswasserbeseitigung - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Ausschluss von Schottergärten
<p>Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl, S. 287), in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer privaten randlichen Gebietseingrünung - Festsetzung eines Bereichs zur Niederschlagswasserbeseitigung - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Ausschluss von Schottergärten

05. Februar 2024



<p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert, in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer randlichen Grundstücksbegrünung - Ordnungsbereich A und öffentliche Grünfläche, die zu einer Nutzungsextensivierung beitragen. - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Ausschluss von Schottergärten
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert, in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer privaten randlichen Gebietseingrünung - Festsetzung eines Bereichs zur Niederschlagswasserbeseitigung - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplatzflächen - Ausschluss von Schottergärten
<p>Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer privaten randlichen Gebietseingrünung - Festsetzung eines Bereichs zur Niederschlagswasserbeseitigung - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplatzflächen - Anlage eines Regenrückhaltebeckens zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers - Ausschluss von Schottergärten
<p>Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zum Denkmalschutz

Weitere Fachgesetze:

05. Februar 2024



- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert, in der derzeit geltenden Fassung** (Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in der derzeit geltenden Fassung.**
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 202), in der derzeit geltenden Fassung** (Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes sowie weitere umweltrelevante, übergeordnete Planungen betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. -objekte berücksichtigt.

4 BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

4.1 Naturräumliche Gliederung

Die Gemeinde Obertiefenbach liegt in der Großlandschaft „Taunus“ in Rheinland-Pfalz im Landschaftsraum „Unteres Dörsbach-Tiefenbach-Gebiet“.

Der Taunus bildet den östlich des Rheins und südlich der Lahn gelegene Teil des Rheinischen Schiefergebirges und liegt überwiegend in Hessen. Der in Rheinland-Pfalz befindliche Taunus wird als Westlicher Hintertaunus bezeichnet. Die Landschaft ist geprägt von starken Kontrasten. Im Kern ist sie als wellige Hochfläche auf 300 bis 500 m Höhe ausgeprägt. Am Rande wird die Landschaft jedoch durch die Seitentäler von Rhein, Lahn und Wisper stark zerschnitten und weist somit ein sehr bewegtes Relief mit großen Höhenunterschieden und steilen engen Taleinschnitten auf. In diesen Randzonen überwiegt der Waldanteil, während sich auf den Hochflächen das Bild einer Wald-Offenland-Mosaiklandschaft darbietet.

Das Untere Dörsbach-Tiefenbach-Gebiet wird durch das Tal des Hasenbachs und den unteren Talabschnitt des Dörsbachs gekennzeichnet. Diese zum Teil über 150 m eingetieften Kerbtäler zerschneiden die Hochfläche, deren Niveau zwischen 300 und 400 m ü. NHN liegt.

Der Dörsbach verläuft in stark gewundenem Verlauf in engem Talraum, dem sogenannten „Jammertal“, mit z.T. felsigen Abschnitten, Trockenwäldern, Gesteinsaldenwäldern und Niederwäldern. Der Hasenbach ist nur im Unterlauf ab Niedertiefenbach tief eingeschnitten und weist ebenfalls Niederwälder auf, während der Talraum im Oberlauf muldenförmig ausgebildet ist. In den Einschnittstälern sind beiden Bäche überwiegend naturnah. In dichter Folge reihen sich zahlreiche ehemalige Mühlen an Dörsbach und Hasenbach aneinander.

Entlang der Täler ist die Landschaft durch großflächig zusammenhängende Waldbänder mit überwiegend Laubwald gekennzeichnet. Auch die Weißlerhöhe ist bewaldet. In den Talursprungmulden der Seitenbäche sowie schmal linear entlang der Hauptbäche liegt Grünland vor, während ansonsten in den waldfreien Bereichen Ackerbau überwiegt. Extensive Nutzungsstrukturen sind selten anzutreffen. Die Landschaft ist gering besiedelt. Wenige kleine, bäuerlich geprägte Dörfer und Weiler prägen die Landschaft (Landschaften in Rheinland-Pfalz, o.J.).

05. Februar 2024



4.2 Lage und Relief

Das Plangebiet befindet sich in südöstlichem Anschluss an die Siedlungsbebauung von Obertiefenbach. Die Höhe des Plangebietes beläuft sich zwischen ca. 322.5 m ü. NHN und 310 m ü. NHN. Das Gelände fällt von West nach Ost, von der Siedlung weg, ab.

4.3 Geologie und Böden

Nach den detaillierteren Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Karten zu Bodeneigenschaften und Funktionen auf Grundlage der Bodenschätzung) weist die Plangebietsfläche überwiegend die Bodenart Braunerde-Parabraunerde aus pleistozänischen Solifluktionlöss über sehr tiefem löss- und grusführendem Lehm mit devonischem Tonschiefer auf.

Die Flächen liegen in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Es handelt sich gemäß den Kartierungen der Bodengroßlandschaften um einen Standort mit ausgeglichenem Wasserhaushalt, mit hohem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Das Ertragspotential wird als hoch bis sehr hoch eingestuft.

Die Eingriffe erfolgen nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Boden. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung der Fläche sind die Böden bereits vorverdichtet und das Bodengefüge und die biologische Bodenaktivität sowie der Bodenwasserhaushalt gestört.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens im Plangebiet wird insgesamt als **mittel** bewertet.

4.4 Wasserhaushalt

Oberflächenwasser: Oberflächengewässer werden nicht überplant.

Grundwasser: Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges. Bei den Grundwasserleitern des Plangebietes handelt es sich entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau um silikatische Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit. Die mittlere Grundwasserneubildungshöhe beträgt 75-100 mm/a.

Wasserschutzgebiete: Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Der in etwa 430 m Entfernung östlich liegende Hasenbach (Gewässer III. Ordnung) bildet ein gesetzlich geschütztes Biotop (Mittelgebirgsbach) welches von der Planung nicht tangiert wird.

Des Weiteren befindet sich ein namenloses Gewässer III. Ordnung in etwa 60 m Entfernung östlich des Plangebiets. Es wird ebenfalls nicht von der Planung tangiert.

Daher besitzt die Plangebietsfläche insgesamt eine **geringe Bedeutung** für die Grundwasserneubildung und das Oberflächenwasser sowie für den Trinkwasserschutz.

4.5 Klima

Die folgenden Kennwerte charakterisieren das Klima der Gemeinde bzw. des Plangebiets und seiner Umgebung:

mittlere Jahrestemperatur:

9,5 – 10° C

05. Februar 2024

mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	14 – 15° C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (< 0°C)	20 – 30 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (> 25 °C)	20 – 30 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	650 - 800 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	675 - 750 mm
Hauptwindrichtung bezogen auf das Jahr:	Südwest, West

(Quelle: Klimaatlas von Rheinland-Pfalz, Wetterregionaldaten des LUWG, Deutscher Wetterdienst)

Lokalklimatisch stellt das Plangebiet durch die Ausprägung als Offenland ein Kaltluftproduktionsgebiet dar. Da das Gefälle von West nach Ost von der Gemeinde weg ausgeprägt ist, fließt die produzierte Kaltluft von der Siedlungsbebauung weg und spielt lediglich für einen kleinen Teil der Siedlung eine Rolle. Die an das Projektgebiet angrenzenden Freiflächen bleiben erhalten, sodass weiterhin eine Kaltluftproduktion gewährleistet ist. Der angrenzende Wald wird von der Planung nicht tangiert, weshalb die Kaltluftproduzenten nicht verringert werden.

4.6 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Die aktuelle Bestandssituation (Stand: Juli 2023) wird in dem nachstehenden Biotop- und Nutzungstypenplan dargestellt. Im Rahmen der landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme wurden hierzu die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen während verschiedener Begehungen am 04.08.2020, 08.02.2022 und 11.07.2023 detailliert erfasst und im Biotop- und Nutzungstypenplan kartographisch dargelegt. Zur Erfassung wurde die Biotoptypenkurzübersicht „Biotopkataster Rheinland-Pfalz - Kartieranleitung – Kurzübersicht der Biotoptypen“ des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten im Stand vom 25.10.2013 sowie die „LöKPlan GbR: Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, Stand: 03.05.2012“ herangezogen.

Biotop- und Nutzungstypen:

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich südöstlich von Obertiefenbach und schließt an die bereits bestehende Siedlungsbebauung an. Das Plangebiet wird an der südlichen Grenze durch einen zunächst geschotterten Wirtschaftsweg (VB3) begrenzt, welcher im weiteren Verlauf in einen mit Gras bewachsenen Wirtschaftsweg (VB2) übergeht. Südlich dieses Wirtschaftsweges befinden sich eine Ackerfläche und Grünland. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Laubmischwald (AG2) an der Grenze zum Geltungsbereich. Im nördlichen Bereich verläuft ein Wiesenweg (VB2) durch das Plangebiet. Südlich dieses Weges stellt sich das Plangebiet als intensiv genutzter Acker (HA0) dar. Zwischen Bestandsbebauung und Ackerfläche befindet sich ein hypertropher Ackerrain (HC2). Nördlich des Wiesenweges befindet sich Grünland (EB0). Nordwestlich des Geltungsbereiches grenzen Privatgärten an das Plangebiet (HJ1). Außerdem befindet sich an der nördlichen Grenze eine Gemeindestraße (VA3).

Im weiteren Umfeld Richtung Osten befindet sich innerhalb des Laubmischwalds ein namenloses Gewässer III. Ordnung in etwa 60 m Entfernung. In etwa 430 m Entfernung Richtung Osten befindet sich der Hasenbach, welcher ebenfalls ein Gewässer III. Ordnung ist. Beide Gewässer werden nicht von der Planung tangiert.



Abb.: Blick in das Plangebiet (eigene Aufnahme)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebiets (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). In etwa 400 m östlicher Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Lahnhängen“. Die Ziele des FFH-Gebiets sind folgende:

„Erhaltung oder Wiederherstellung

- *Der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und –gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Lahnzulüssen und Durchgängigkeit des Wasserkörpers für Wanderfische,*
- *Von großen Fledermauswochenstuben,*
- *Von Buchen- und Eichen-Hainbuchenwäldern und des Alteichenbestands,*
- *Von nicht intensiv genutztem Grünland, von Magerrasen, Heiden und unbeeinträchtigten Felslebensräumen,*
- *Von ungestörten natürlichen Höhlen,*
- *Von Kleingewässern für Amphibien mit vielfältigem Lebensraummosaik im Bereich Lahnstein-Schmittenhöhe“*

Sie werden von der Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Innerhalb des FFH-Gebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Mittelgebirgsbach“ mit der Objektbezeichnung „Hasenbach im mittleren Hasenbachtal“. Der Bach liegt in etwa 430 m Entfernung vom Plangebiet und wird von der Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Des Weiteren liegt die Ortsgemeinde Obertiefenbach innerhalb des „Naturparks Nassau“. Die Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30. Oktober 1979 besagt in § 1 (2): „Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Naturparks. (...)“. Aufgrund

05. Februar 2024

dieser Verordnung steht die in Rede stehende Planung in keinem Konflikt mit dem Naturpark Nassau.

Die vorstehend beschriebene Bestandssituation kann der nachfolgend abgebildeten Darstellung (Auszug aus dem BNT) entnommen werden. Zunächst wird jedoch die Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan auszugsweise abgebildet.

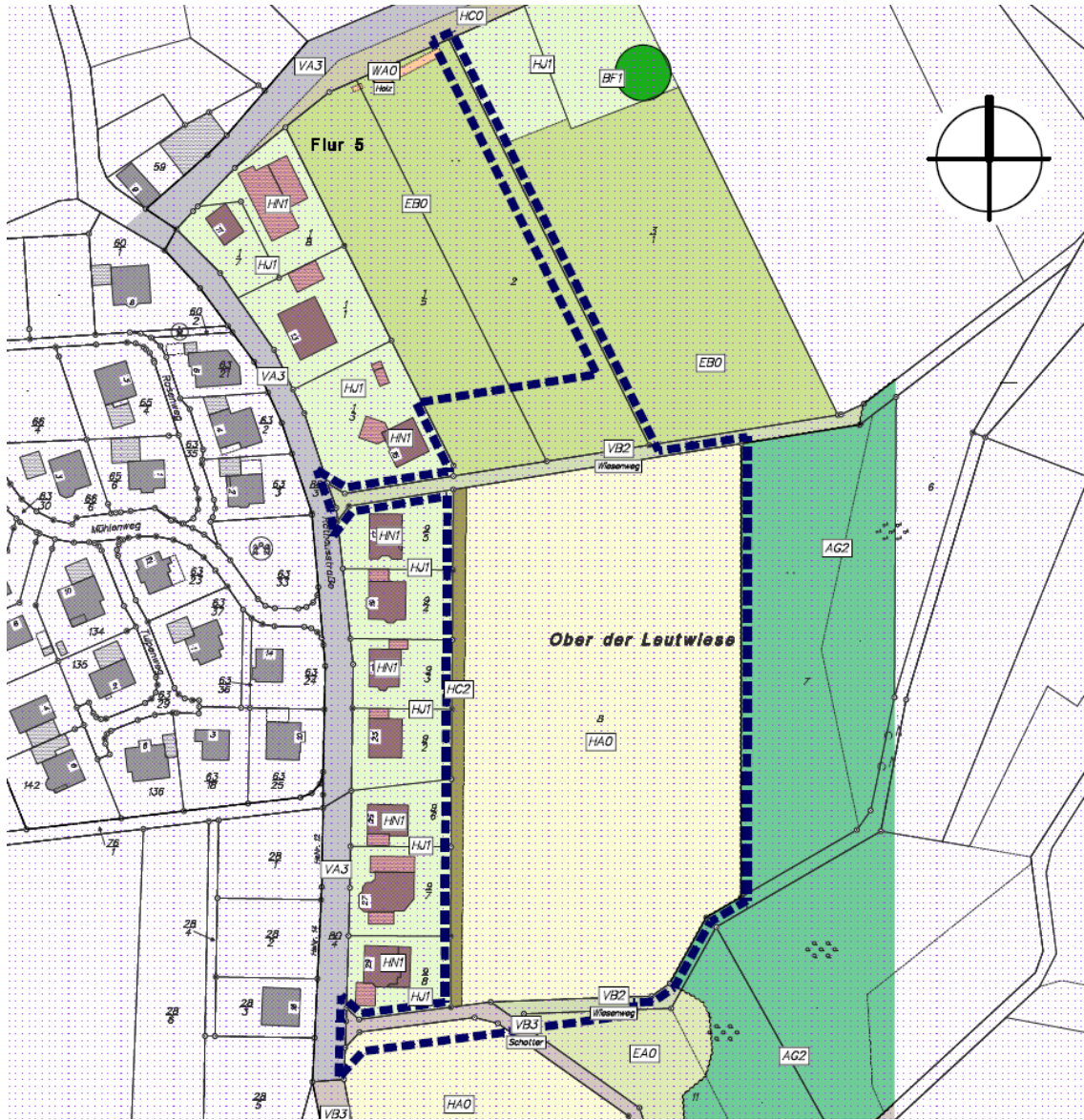


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan
(unmaßstäbliche Darstellung, Legende siehe Anhang)

05. Februar 2024

Tierwelt:

Gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage: 05.02.2024) lässt sich bezüglich Reptilien und Amphibien kein Hinweis zum Vorkommen im näheren Umkreis des Plangebiets entnehmen. Da lediglich ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche vorgenommen wird sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen jener Klassen nicht zu erwarten.

Hinweise zum Vorkommen der Haselmaus und der Wildkatze im Plangebiet und dessen Umkreis (1000 m) gibt es gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage 05.02.2024) nicht. Die Haselmaus benötigt beispielsweise reich strukturierte und deckungsreiche Gehölzbestände als geeigneten Lebensraum. Offenlandbereiche - insbesondere Wege bzw. Straßen - stellen Wanderbarrieren für diese Art dar, vor allem dann, wenn kein Kronenschluss zwischen Gehölzbeständen vorhanden ist.² In Habitats der Haselmaus wird somit nicht eingegriffen und negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen dieser Arten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen haben aufgrund ihrer Strukturarmut keine offensichtliche besondere Bedeutung für geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Offenlandarten sind potentiell 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 Westen und Wald im Osten, 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. Die Wiesenflächen sind mit einer kräuterreichen autochthonen Saatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Durch das Einbringen heimischer Krautpflanzen wird die Insektenvielfalt gefördert und damit die Nahrungssituation für Vögel und Fledermäuse verbessert.

4.7 Landschaftsbild und Erholung

Die Plangebietsfläche befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Obertiefenbach im Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Das Landschaftsbild im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs ist geprägt durch die Ortsrandbebauung der Gemeinde sowie intensiv genutzte, arten- und strukturarme Ackerflächen und extensiv genutztes Grünland. Hinzukommt die Waldfläche östlich des Plangebiets als prägendes Element des Landschaftsbildes.

Das Plangebiet selbst besitzt nur eine indirekte, geringe Erholungsfunktion, da es sich im Bestand um landwirtschaftliche Ackerflächen und Grünland handelt, die einer Freizeitnutzung nur indirekt zur Verfügung stehen. Bestehende Wirtschaftswege im Umfeld des Plangebiets könnten von Bürger*innen zum Spazieren und Joggen genutzt werden. Diese Möglichkeit bleibt bei Durchführung

² IfU (Mai 2023): Kommentierung der naturschutzfachlichen Stellungnahme der ONB (SGD Nord) vom 06.04.2023 zum Raumordnungsverfahren gem. § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG). Solarpark Dieblich, Gemarkung Naßheck.

05. Februar 2024



der vorliegenden Planung bestehen, da die Wegebeziehungen erhalten bleiben. Zudem dienen die zukünftigen Hausgärten ihren Besitzer*innen zur Erholung.

5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)

Bei Nichtumsetzung des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass sich keine Veränderungen ergeben. Die landwirtschaftliche Nutzung wird auch weiterhin erfolgen. Der Umweltzustand wird sich nicht erheblich verschlechtern.

6 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENZIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche als Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut ohne Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

6.1 Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Neue Flächeninanspruchnahme von ca. 16.500 m ² Fläche (Bauland und Verkehrsflächen addiert).	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung					
Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist einerseits qualitativ als erheblich zu bewerten, da hierdurch Flächen für den Nahrungs- oder Futtermittelanbau verloren gehen und meist nicht an anderer Stelle neu ausgewiesen werden. Vorliegend handelt es sich jedoch planerisch um Flächen, die im wirksamen FNP bereits als Bauflächen ausgewiesen sind. Neue Flächen werden entsprechend nicht beansprucht.					

05. Februar 2024



Der Eingriff in das Schutzgut Fläche wird in einer Gesamtbetrachtung als nicht erheblich bewertet.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Fauna und Flora wird über die Erfassung von Biotoptypen und durch Auswertung von Informationen zu einzelnen Artenvorkommen bewertet. Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotoptypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung/gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme beurteilt.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Offenlandflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe in Folge der Herstellung von Straßen und Kanälen sowie der Errichtung der Gebäude.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe und erhöhten Ziel- und Quellverkehr sowie Wohnnutzung.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	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.).	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hinweis, zur Verwendung von Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin bis maximal 4.000 Kelvin, unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse .	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

05. Februar 2024



Minimierungsmaßnahmen	Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hinweis zur Aufhängung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung einer privaten randlichen Gebietseingrünung mit heimischen Gehölzen.	Nist- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese in der Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung (OB A)	Neue Teillebensräume für Flora und Fauna (z.B. Wiesen und Blütenpflanzen für Schmetterlinge/ andere Insekten; Gehölze als Nist- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse).	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abschließende Bewertung

Der Geltungsbereich überplant eine intensiv genutzte Ackerfläche. Das extensiv genutzte Grünland im Norden des Geltungsbereichs wird als Fläche für die Landwirtschaft erhalten. Die Flächen im Geltungsbereich haben daher eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Offenlandarten sind potenziell betroffen, wobei bereits eine Vorbelastung durch benachbarte Wohnnutzungen besteht. Zudem bleiben auch nach Umsetzung der Planung weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum bestehen.

Hinweise auf streng geschützte Arten im Plangebiet liegen nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sowie der inneren Begrünungsmaßnahmen, ist nicht davon auszugehen, dass durch die in Rede stehende Planung Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.



6.3 Schutzgut Boden

Die Beurteilung der Bedeutung von Böden erfolgt über die Betrachtung der biotischen Lebensraumfunktion, der natürlichen Ertragsfunktion, der Speicher- und Regulationsfunktion sowie der Funktion des Bodens als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung bzw. Bebauung.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch parkende und fahrende Fahrzeuge.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
<p>Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff durch eine versiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich und auch in der vorliegenden Planung nicht der Fall.</p> <p>Durch die Errichtung von Gebäuden, Zuwegungen, Stellplätzen und Verkehrsflächen kommt es zur Versiegelung bisherig unversiegelter Flächen und damit zum Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen.</p> <p>Die Eingriffe in den Boden sind somit grundsätzlich qualitativ und quantitativ als erheblich zu bewerten.</p>					
Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

05. Februar 2024



	Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Minimierung der Versiegelung bzw. Festsetzung einer niedrigen GRZ.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung einer privaten randlichen Gebietseingrünung mit heimischen Gehölzen.	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Neupflanzungen von Gehölzen sowie Entwicklung von extensivem Grünland (OB A).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
<p>Grundsätzlich sind zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten. Die Eingriffe erfolgen jedoch nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Boden. Aufgrund der extensiven Nutzung der Fläche zur Futtermittelherstellung sind die Böden bereits verdichtet und das Bodengefüge und die biologische Bodenaktivität sowie der Bodenwasserhaushalt gestört.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen - kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.</p>						

6.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Regel getrennt nach Grund- und Oberflächenwasser bewertet. Von Bedeutung sind die Wasserdargebotsfunktion, die Retentionsfunktion sowie die Funktion als Wertelement von Natur und Landschaft (Wasserqualität, Naturnähe etc.).

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der bisherigen Ackerfläche durch Versiegelung im Bereich der erforderlichen Flächenbeanspruchung.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

05. Februar 2024



	dung aufgrund des veränderten Abflussregimes.					
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wasserverbrauch zum Betrieb von Baumaschinen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Zusätzlicher Trinkwasserverbrauch (u.a. zur Gartenbewässerung).	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Die Plangebietsfläche hat keine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung und den Grundwasserhaushalt. Ca. 60 m östlich der Fläche verläuft ein namenloses Gewässer III. Ordnung sowie in etwa 430 m östlicher Entfernung das Gewässer III. Ordnung Hasenbach. Beide werden von der Planung nicht tangiert.						
Insgesamt weist die Fläche keine besondere Schutzwürdigkeit bzgl. des Schutzgutes Wasser auf.						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen und Dachbegrünungen.	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung, zur Verwendung offenporigen, versickerungsfähigen Belägen sowie privater randlicher Gebietseingrünung.	Verringerung der versiegelten Fläche, dadurch noch Versickerung möglich.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aus-	Neupflanzung von Ge-	Verbesserung	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

05. Februar 2024



gleichsmaßnahmen	hölzen sowie Entwicklung von extensivem Grünland im Bereich der Niederschlagswasserbeseitigungsfläche (OB A).	der Infiltration und Minderung von Abflussspitzen.				
Abschließende Bewertung						
Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für den Wasserhaushalt und unter Berücksichtigung möglicher Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff als „mittel“, jedoch nicht als erheblich bewertet.						

6.5 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Die Beurteilung des Schutzgutes Luft und klimatische Faktoren erfolgt über die Betrachtung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion beschreibt die Kaltluftentstehung und den -transport sowie die Frischluftentstehung und den -transport.

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen und –fahrzeugen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Schadstoffemissionen durch Heizungen der Wohnhäuser und Fahrzeuge.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung einer privaten randlichen Gebietseingrünung sowie Entwicklung von extensivem Grünland und Neupflanzung von Gehölzen (in den Ordnungsbereichen A und B).	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung und Verbesserung des Mikroklimas.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

05. Februar 2024



Abschließende Bewertung
Die Plangebietsfläche stellt aufgrund der Ausprägung als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche und Grünland eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Bedingt durch die Geländeneigung fließt die entstandene Kaltluft in Richtung Osten und damit von der Siedlung weg. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

6.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Beurteilung der Bedeutung des Schutzgutes Biodiversität erfolgt über die Betrachtung der Biotopverbundfunktion, dem Vorkommen von Ziel- oder Leitarten und des Strukturreichtums.

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Ackerfläche.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bau- und betriebsbedingt	Keine.		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotope bzw. nach § 15 LNatSchG oder § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotope, welche durch die Planung negativ beeinträchtigt werden.						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung; Anlage von Ziergärten.	Erhöhung der Strukturvielfalt und damit des Artenpotentials von Flora und Fauna.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung einer privaten randlichen Gebietseingrünung mit heimischen Gehölzen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von extensivem Grünland mit		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

05. Februar 2024



	Neupflanzung innerhalb des Bereiches zur Regenwasserbeseitigung (in den Ordnungsbereichen A und B).				
Abschließende Bewertung					
<p>Durch die Anlage von Ziergärten mit heimischen und standortgerechten Stauden und Gehölzen sowie den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Schaffung extensiver, artenreicher Wiesenflächen, private randliche Gebietseingrünung, Gehölzpflanzungen etc.) wird die Strukturvielfalt der Fläche und damit die Biodiversität insgesamt erhöht.</p> <p>Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.</p>					

6.7 Schutzgut Landschaft

Die Beurteilung der Bedeutung der Landschaft ist vor allem vor dem Hintergrund der Landschaft als weichem Standortfaktor zu betrachten und wird über die Betrachtung der Funktionen Landschaftsbild und Erholungsfunktion beurteilt.

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Erweiterung des Siedlungskörpers auf bisheriger Ackerfläche parallel zur derzeitigen Ortsrandbebauung.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bau- und betriebsbedingt	Keine.		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen (u.a. Größenbegrenzung baulicher Anlagen und Landschaftsbildverträgliche Farbgebung).	Harmonisches Ortsbild.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Baugestalterische Hinweise (u.a. land-		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

05. Februar 2024



	schaftsbildverträgliche Farbgebung).					
	Festsetzung einer privaten randlichen Gebietseingrünung mit heimischen Gehölzen, Neupflanzung innerhalb des Bereichs zur Niederschlagswasserbe-seitigung und Entwicklung von Extensivgrünland.	Innere Durchgrünung des Plangebietes; Schaffung eines Übergangs der Siedlungsbebauung in die freie Landschaft.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Die durch vorliegende Planung vorbereiteten Eingriffe in das Landschaftsbild bzw. die Naherholung sind als „mittel“ zu bewerten.						
Unter Berücksichtigung der Baugebietseingrünungsmaßnahmen sowie den Höhenfestsetzungen für Gebäude wird der Eingriff in das Schutzgut als nicht erheblich bewertet.						

6.8 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. 365 m weiter östlich beginnt das FFH-Gebiet „Lahnhänge“. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind die Erhaltung und Wiederherstellung:

- der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Lahnzufüssen und Durchgängigkeit des Wasserkörpers für Wanderfische,
- von großen Fledermauswochenstuben,
- von Buchen- und Eichen-Hainbuchenwäldern und des Alteichenbestands,

05. Februar 2024



- von nicht intensiv genutztem Grünland, von Magerrasen, Heiden und unbeeinträchtigten Felslebensräumen,
- von ungestörten natürlichen Höhlen
- von Kleingewässern für Amphibien und vielfältigem Lebensraummosaik im Bereich Lahnstein-Schmittenhöhe

In die genannten Lebensräume wird durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen. Das Plangebiet stellt sich lediglich als intensiv genutzter Acker dar. Östlich angrenzend befindet sich heimischer Laubwald. In diesen wird aber 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*)
- Kamm-Molch (*Triturus cristatus*)
- Bitterling (*Rhodeus amarus*)
- Groppe (*Cottus gobio*)
- Lachs (*Salmo salar*)
- Hirschkäfer (*Lucanus cervus*)
- Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*)
- Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctaria*)
- Prächtiger Dünnfarn (*Trichomanes speciosum*)

Prächtiger Dünnfarn ist 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 jagd 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 Wie-

05. Februar 2024



senfläche in OB A werden auf der Fläche neue Lebensräume für Tagfalter und andere Insekten geschaffen.

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

6.9 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit des Menschen wird lediglich das gefasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmungsgrad / Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Erhöhte Belästigung durch Lärm und Bewegungsunruhe in den angrenzenden Wohngebieten. Auswirkungen der klassifizierten Straßen auf die geplanten Wohnbauflächen.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Abschließende Bewertung

Die baubedingten Belästigungen durch Lärm- und Bewegungsunruhe konzentrieren sich lediglich auf die Bauphase und sind somit zeitlich begrenzt. Die Belästigungen durch künftige Lärm- und Bewegungsunruhe in den angrenzenden Straßen sind nicht höher als Innerorts üblich zu erwarten. Die Auswirkungen sind entsprechend als gering zu bewerten.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sind somit nicht zu erwarten.

6.10 Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In

05. Februar 2024



der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Sachwerte in diesem Sinne sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt und daher nicht bewertungsrelevant.

Von der Planung gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte aus.

6.11 Schutzgut kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen.

In der Gemeinde Obertiefenbach sind mehrere Kulturdenkmäler innerhalb der Ortslage bekannt. Die genannten Kulturdenkmäler innerhalb der Ortslage sind aufgrund der Lage, der Entfernung zu dem Plangebiet und durch die dazwischen liegende Bebauung nicht beeinträchtigt.

Sollten durch vorhabenbezogene Bauarbeiten, insbesondere Erdarbeiten, denkmalwürdige Funde gemacht werden, so ist die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

Von der Planaufstellung gehen nach jetzigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe aus.

6.12 Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Im Fall der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Natura2000-Erhaltungszielen oder –Zielarten sind nicht zu erwarten.

6.13 Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Derzeit sind keine weiteren Planungen im Gebiet oder in einem bewertungsrelevanten Umfeld bekannt. **Summationswirkungen mehrerer Planungen sind entsprechend nicht zu erwarten.**

05. Februar 2024

7 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN

Es wird grundsätzlich die Anwendung erneuerbarer Energien empfohlen sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verhindern dieses nicht.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist ansonsten durch die geltenden Bauvorschriften ausreichend sichergestellt. Weiterhin wird die sachgerechte Entsorgung von Wasser und Abfall durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt. Oberflächenwasser soll im Gebiet zurückgehalten und in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse versickert werden – entsprechende Hinweise sind in den Planunterlagen eingearbeitet worden.

8 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des BauGB Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich prognostizierter erheblicher Umweltwirkungen zu treffen. Der Maßstab der Bewertung ist somit ein erheblicher Eingriff.

Durch die vorliegende Planung wären komplett ohne Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die im Plan aus allgemeinen städtebaulichen Gründen aber sowieso vorgesehen sind, erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu prognostizieren.

Die anderen Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

In den Bebauungsplan sind Festsetzungen und Empfehlungen aufgenommen, um die Eingriffsfolgen zu minimieren und gerade dadurch erhebliche Umweltwirkungen für einzelne Schutzgüter zu vermeiden. Zu diesen Festsetzungen zählen (lediglich beispielhafte inhaltliche Wiedergabe):

Eingriffsminimierung

Folgende Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- eine niedrige GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6
- Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen in Abhängigkeit der Erschließung und Dachneigung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Zufahrten, Hof- und Stellflächen

Weiterhin werden nachfolgende Empfehlungen in der Planurkunde abgebildet:

- Schonender Umgang mit Boden bei notwendigen Erdarbeiten (DIN 18915) und Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken
- Verzicht auf grellbunte, spiegelnde oder reflektierende Fassadenelemente und Dacheindeckungen

05. Februar 2024



Ausgleichsmaßnahmen

Die funktionale Kompensation der Eingriffsfolgen (im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff) wird als Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet. Sie sind parallel zur Planung der Baumaßnahme zu planen und möglichst zeitgleich durchzuführen. Können die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden, ist die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) auch an anderer Stelle möglich (d.h. externe Kompensationsmaßnahmen). Ein unmittelbar räumlicher Zusammenhang muss in diesem Fall nicht gegeben sein. Ungeachtet dieser Tatsache sollte das Ziel sein, Ausgleichsmaßnahmen stets in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Eingriff und in Bezug auf die beeinträchtigten Funktionen zu realisieren. Ziel ist somit, dass die Maßnahmen auf den Ort der Beeinträchtigungen zurückwirken.

Folgende interne Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Anlage einer Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung in Verbindung mit der Entwicklung einer Extensivwiese und Neupflanzung von Gehölzen (OB A)
- Private randliche Gebietseingrünung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (OB B)

Wie die Aufstellung zeigt, sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Eingriffsausgleich bereits in den Bebauungsplan integriert, sodass eine umweltverträgliche Planung gewährleistet wird. Erhebliche Umweltauswirkungen können damit vermieden werden.

9 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten, z. B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – EAG Bau vom 26.08.2004).

Im Zuge der Planaufstellung sind verschiedene Gestaltungsentwürfe mit unterschiedlichen Erschließungsmöglichkeiten erarbeitet worden. Die Entscheidung für die nunmehr vorliegende Erschließungskonzeption ist aufgrund der hinreichenden Erschließung aller Baugrundstücke – unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen und flächenschonenden Erschließung - erfolgt.

Weiterhin gilt es zu berücksichtigen, dass die Ortsgemeinde Obertiefenbach fast vollständig von intensiv genutzten Ackerflächen und Grünland umgeben ist. Die Ausweisung von Wohnbauflächen auf anderen intensiv genutzten Ackerflächen hätte in etwa dieselben Umweltauswirkungen wie die Umsetzung auf vorliegender Fläche. Zudem grenzt das vorliegende Plangebiet an die vorhandene Bebauung mit günstig gelegener Straßenführung.

Der Planentwurf in der vorliegenden Fassung spiegelt den planerischen und gestalterischen Willen der Gemeinde wider. Durch die gewählte Erschließungskonzeption erfolgt eine effektive und effiziente Gebietserschließung und damit unter Berücksichtigung des Planungsziels eine Minimierung der Erschließungswege und somit eine Minimierung der Versiegelungsflächen. Alternativen zur vorgesehenen Erschließungsstraßenführung und Aufteilung der Baugrundstücke haben in etwa die

05. Februar 2024



gleichen umweltrelevanten Eingriffsfolgen. Die Unterschiede sind dabei nicht so wesentlich, dass eine andere städtebauliche Alternative zwingend gewählt werden müsste.

Die „Null-Variante“ (Verzicht) stellt keine Alternative dar, da diese dem Sinn der Planaufstellung zuwiderläuft. Aufgrund der Ergebnisse der Erheblichkeitsprüfung im vorliegenden Umweltbericht ist diese auch nicht zu fordern.

10 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

In diesem Kapitel sind gemäß Anlage 1 Nr. 2e erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d und i, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu beschreiben.

In die Beschreibung sind ggf. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Auswirkungen sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle aufzunehmen.

Durch vorliegende Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine ausgesprochene Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Erhebliche negative Auswirkungen durch solche Unfälle oder Katastrophen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Ebenso sind durch vorliegende Planung keine Eingriffe zu erwarten, durch deren Auswirkungen eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.

11 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen, neben den örtlichen Bestandsaufnahmen, die während verschiedener Begehungen am 04.08.2020, 08.02.2022 und 11.07.2023 durchgeführt wurden und im Biotop- und Nutzungstypenplan kartographisch dargelegt worden sind.

Es wurden für die Erhebungen und Bewertungen im Umweltbericht überwiegend digitale Karten der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima aktuell ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

12 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)

Gemäß § 4 c BauGB ist für Bebauungspläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet worden sind, die Durchführung eines sogenannten Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** des Planvorhabens, um insbesondere **unvorhergesehene** nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch ent-

05. Februar 2024



sprechende Maßnahmen ergreifen zu können **sowie die Überwachung der Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen.**

Hierbei sind verschiedene Zeithorizonte für das Monitoring zu beachten: Die Umsetzung der städtebaulichen und auf das Baugrundstück bezogenen Festsetzungen können bereits mit Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen überwacht werden.

Die Auswirkungen sind in zwei Zeiträumen prüfbar: Durchführung der städtebaulichen Minimierungsfestsetzungen und landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen in engem, zeitlichem Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens und langfristig im Zuge des Wachstumsfortschrittes der Vegetation.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind abzuleiten:

Überwachungsgegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung – Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung der festgesetzten Begrünung der Baugrundstücke	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder Luftbildauswertung – Dokumentation der Ergebnisse
Anlage / Umsetzung der internen und externen Kompensationsmaßnahme(n)	Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen	Fachbehörden, Fachplaner	Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen)

Für das Monitoring sind die Städte und Gemeinden nach dem BauGB zuständig. Sie sind jedoch auch auf den Sachverstand der zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Unteren Natur-schutzbehörde angewiesen.

Durch die Bündelung der Monitoringmaßnahmen auf den Realisierungszeitpunkt/ bzw. einen zehnjährigen Turnus kann eine effiziente Durchführung in einem Arbeitsschritt erfolgen. Sofern im Rahmen der normalen Tätigkeit den jeweils zuständigen Fachbehörden erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese der Trägerin der Planungshoheit bzw. der beauftragten Verwaltung mitzuteilen (vgl. § 4c Satz 1 BauGB).

13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Die Gemeinde Obertiefenbach hat sich zur Siedlungserweiterung entschlossen, um ein Bauplatzangebot für freistehende Einzel- und Doppelhäuser in der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck soll für die in Rede stehende Plangebietsfläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Weiterhin sieht die Plankonzeption verschiedene interne Kompensationsmaßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes aber auch als Distanzgrün sowie als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft vor.

05. Februar 2024



Die Ausweisung weiterer Wohnbaugrundstücke innerhalb der Ortsgemeinde wird insofern notwendig, da kein gemeindeeigenes Wohnbaugrundstück seitens der Ortsgemeinde zur Verfügung steht. Innerorts sind derzeit laut Bauflächenmonitoring rund 6 freie Baugrundstücke/Bebauungsmöglichkeiten zu verzeichnen (siehe Auszug des Bauflächenmonitorings im Anhang der Begründung, die sich jedoch alle in Privatbesitz befinden, teils mit baulichen Nebenanlagen bereits bebaut sind bzw. als Gärten sowie anderweitig genutzt werden. Sie stehen daher nicht zur Deckung der Nachfrage zur Verfügung.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Das Baugebiet soll hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper eine ortsverträgliche Erweiterung der Wohnbebauung der Gemeinde darstellen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ober der Leutwiese“ dient der kurz- und mittelfristigen Deckung des spezifischen wohnnutzungsbezogenen Baugrundstücksbedarfs für die ortsansässige Bevölkerung.

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich südöstlich der Gemeinde Obertiefenbach und schließt an die bereits bestehende Siedlungsbebauung an. Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Planung in der Gemarkung Obertiefenbach umfasst folgende Flurstücke in der Flur 5: Flurstück 2 teilweise, Flurstück 1/5 teilweise, Flurstück 85 teilweise, Flurstück 87 teilweise, Flurstück 10/1, Flurstück 11/1 sowie das Flurstück 8. Es wird vorliegend eine Fläche von rund 1,65 ha überplant.

Das Plangebiet wird an der westlichen Seite durch die Bestandsbebauung begrenzt. An der südlichen Grenze verläuft ein Wirtschaftsweg, welcher zunächst geschottert ist und dann zu einem mit Gras bewachsenen Wirtschaftsweg übergeht. Östlich befindet sich ein Laubmischwald an der Grenze des Plangebiets. Außerdem verläuft ein Wiesenweg durch das Plangebiet. Nördlich davon befindet sich Grünland, welches durch eine Gemeindestraße begrenzt wird. Durch die Zuweisung als Fläche für die Landwirtschaft wird das Grünland unverändert erhalten. Südlich des Wiesenwegs stellt sich das Plangebiet derzeit als intensiv genutzter Acker dar.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Baurechtschaffung für rund 13 Bauplätze. Die Baugrundstücke sind zur Realisierung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, bei denen eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 700 m² gemäß städtebaulichem Gestaltungsentwurf zugrunde gelegt worden ist.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Erheblichkeitsprognose zu den nach BauGB prüfungsrelevanten Schutzgütern erstellt, die im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert sind. Der Maßstab der Bewertung sind dabei potenziell erheblich negative Umweltwirkungen. Unter Verweis auf die Erheblichkeitsprognose in den vorausgegangenen Kapiteln ergeben sich folgende wesentliche Aussagen: Durch die vorliegende Planung wären komplett ohne Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die im Plan aus allgemeinen städtebaulichen Gründen aber sowieso vorgesehen sind, erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu prognostizieren. Die anderen Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen. In den Bebauungsplan sind Festsetzungen und Empfehlungen aufgenommen, um die Eingriffsfolgen zu minimieren und gerade dadurch erhebliche Umweltwirkungen für einzelne Schutzgüter zu vermeiden.

Besondere floristische Schutztatbestände wurden in der Auswertung der fachbezogenen übergeordneten Planungen und der örtlichen Bestandsaufnahme nicht erfasst. Offensichtliche, dem Planvorhaben unüberwindbar gegenüberstehende artenschutzrechtliche Konflikte wurden ebenfalls nicht erkannt.

05. Februar 2024



Da sich die Plangebietsfläche in direktem Siedlungsanschluss befindet, sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ebenfalls nicht zu erwarten. Dies ist u.a. auf die internen Kompensationsmaßnahmen zurückzuführen. Auch die getroffenen Festsetzungen, insbesondere zur max. zulässigen Höhenentwicklung - sichern ebenfalls eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Plangebietes.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen mit anderen Planungen sind gemäß Ausführungen in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes ebenfalls nicht zu erwarten.

Der Planentwurf in der vorliegenden Fassung spiegelt den planerischen und gestalterischen Willen der Gemeinde wider. Durch die gewählte Erschließungskonzeption erfolgt eine effektive und effiziente Gebietserschließung und damit - unter Berücksichtigung des Planungsziels eine Minimierung der Erschließungswege - eine Minimierung der Versiegelungsflächen. Alternativen zur vorgesehenen Erschließungsstraßenführung und Aufteilung der Baugrundstücke haben in etwa die gleichen umweltrelevanten Eingriffsfolgen. Die Unterschiede sind dabei nicht so wesentlich, dass eine andere städtebauliche Alternative zwingend gewählt werden müsste.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Gemeinde Obertiefenbach steht. Sie ist rechtlich auch nicht zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, sondern im Gegenteil die vorhandenen Ressourcen besser ausgenutzt werden und so schwerwiegendere Umweltauswirkungen vermieden werden.

Durch die getroffenen Ausführungen wird deutlich, dass zum jetzigen Planungszeitpunkt keine erheblich negativen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Das Ergebnis der Plan-Umweltprüfung unterliegt der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

Die Umweltprüfung ergibt keine erheblichen negativ zu wertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Umweltgesichtspunkten Abstand zu nehmen.

14 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Übergeordnete Pläne

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten

Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Planungsgesellschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der wirksamen Fassung 2017

Kartengrundlagen und Online-Kartendienste

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

GDA Wasser (o.J.): Grundwasserneubildung 2003 bis 2021. URL: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, [letzter Zugriff: 05.02.2024]

05. Februar 2024



Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15, [letzter Zugriff: 05.02.2024]

Landschaften in Rheinland-Pfalz (o.J.): Großlandschaft Taunus 304.91 Unteres Dörsbach-Tiefenbach-Gebiet. URL: 304.91 Unteres Dörsbach-Tiefenbach-Gebiet | Landschaftsräume in RLP, [letzter Zugriff: 05.02.2024]

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz: Digitales Wasserbuch. Karte der Wasserrechte Rheinland-Pfalz. URL: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8464>, [letzter Zugriff: 30.01.2024]

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem. URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz, [letzter Zugriff: 05.02.2024]

Rauminformationssystem RIS, abrufbar unter URL: <https://extern.ris.rlp.de/>, [letzter Zugriff: 30.01.2024]

Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in der derzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), in der derzeit geltenden Fassung.

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), in der derzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133), in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403), in der derzeit geltenden Fassung.

05. Februar 2024



Landesnaturenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413), in der derzeit geltenden Fassung.

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118), in der derzeit geltenden Fassung.

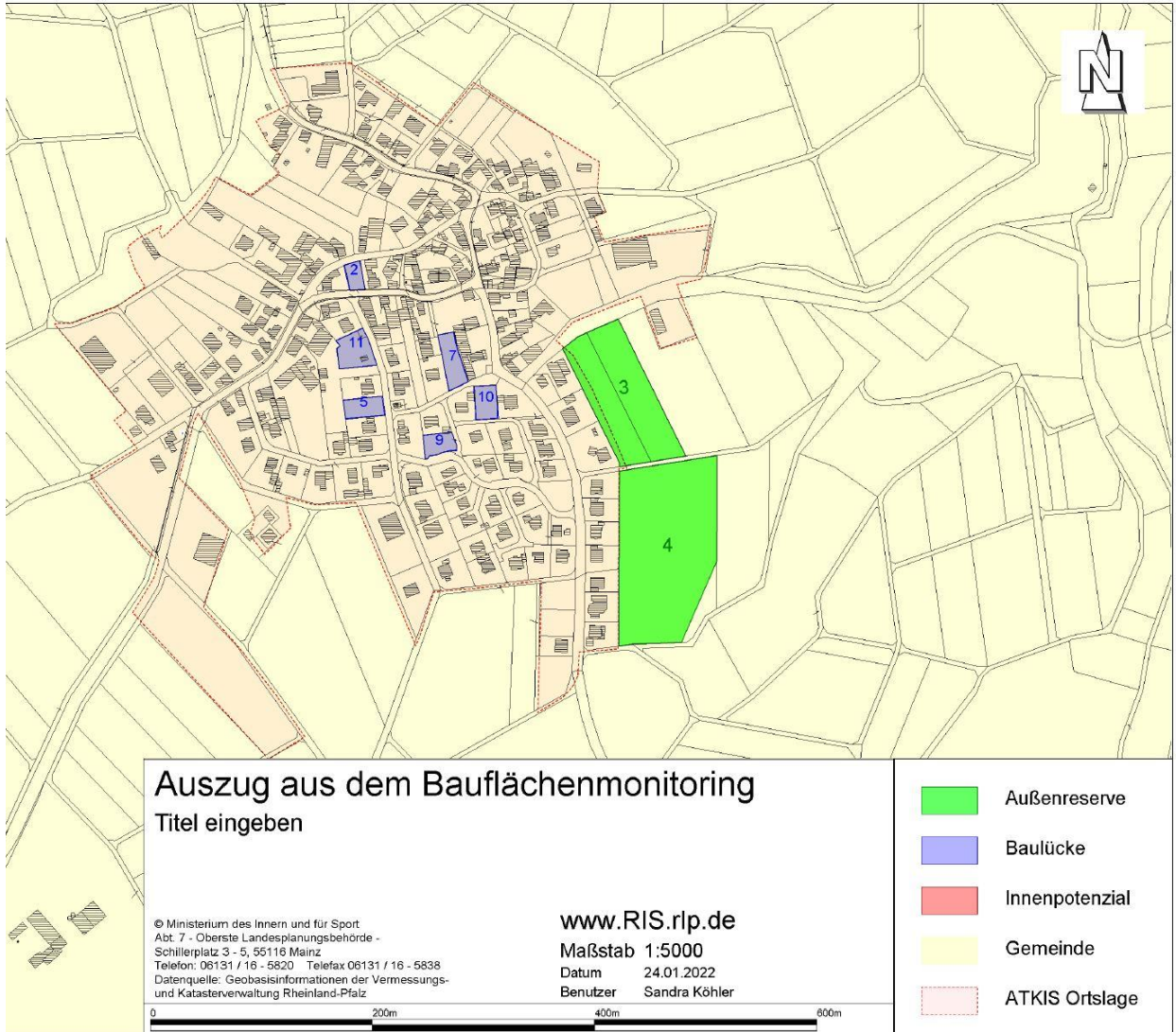
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in der derzeit geltenden Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.

05. Februar 2024



Auszug aus dem Bauflächenmonitoring RAUM+Monitor der Ortsgemeinde Obertiefenbach, Stand Jan. 2022



05. Februar 2024



Schallprognose nach DIN 18005 zur Bundesstraße B 260

Schallprognose		nach DIN 18005
(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)		
Proj.-Nr	12 691	BP "Ober der Leutwiese" Ortsgemeinde Obertiefenbach
Straße:	B 260	
		Quelle:
DTV 2005	3421 Kfz/24 h	aus Kartierung Landesbetrieb Mobilität 2015
DTV 2025	3497 Kfz/24 h	(DTV 2015 * 1,0) (siehe Erläuterung in der Begründung)
p	9 %	aus Kartierung Landesbetrieb Mobilität 2015
Faktor tags	0,06	gem. Angabe LBM
Faktor nachts	0,008	gem. Angabe LBM
M tags	209 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor tags)
M nachts	27 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor nachts)
Mittelungspegel		
Lm(25) tags	62,90 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	54,01 dB(A)	gem. Formel 5
Korrektur: Fahrbahnoberfläche		
L StrO	0 dB(A)	gem. Tabelle 2
Korrektur: Höchstgeschwindigkeit		
v	100 km/h	
L v	0,00 dB(A)	gem. Formel 6
Korrektur: Steigung		
L Stg	0 dB(A)	gem. Tabelle 3
Emissionspegel		
L m,E tags	62,90 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	54,01 dB(A)	gem. Formel 25
Korrektur: Luftabsorption (Abstand)		
s	670 m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	0 m	aus B-Plan
x	5,65	Zwischenwert gem Formel 26
L s	21,96 dB(A)	gem. Formel 26
Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen		
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6
Beurteilungspegel		
Lr tags	40,95	gem. Formel 24
Lr nachts	32,06	gem. Formel 24
gerundet	41	gem. DIN 18005
gerundet	33	gem. DIN 18005
Orientierungswerte		
Gebietsart	WA	
Tagwert:	55 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	45 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Abweichung		
tags	-14 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	-12 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
Maximale Abweichung:		-12 dB(A)

05. Februar 2024



Schallprognose nach DIN 18005 zur Kreisstraße K 50

Schallprognose		nach DIN 18005
(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)		
Proj.-Nr	12 691	BP "Ober der Leutwiese"
		Ortsgemeinde Obertiefenbach
Straße:	K 50	
		Quelle:
DTV 2005	1431 Kfz/24 h	aus Stellungnahme Landesbetrieb Mobilität 2022
DTV 2025	1462 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	87 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor tags)
M nachts	11 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor nachts)
Mittelungspegel		
Lm(25) tags	58,19 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	49,21 dB(A)	gem. Formel 5
Korrektur: Fahrbahnoberfläche		
L StrO	0 dB(A)	gem. Tabelle 2
Korrektur: Höchstgeschwindigkeit		
v	50 km/h	
L v	-4,87 dB(A)	gem. Formel 6
Korrektur: Steigung		
L Stg	0 dB(A)	gem. Tabelle 3
Emissionspegel		
L m,E tags	53,32 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	44,34 dB(A)	gem. Formel 25
Korrektur: Luftabsorption (Abstand)		
s	220 m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	0 m	aus B-Plan
x	4,68	Zwischenwert gem Formel 26
L s	13,57 dB(A)	gem. Formel 26
Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen		
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6
Beurteilungspegel		
Lr tags	39,75	gem. Formel 24
Lr nachts	30,77	gem. Formel 24
gerundet	40	gem. DIN 18005
gerundet	31	gem. DIN 18005
Orientierungswerte		
Gebietsart	WA	
Tagwert:	55 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	45 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Abweichung		
tags	-15 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	-14 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
Maximale Abweichung:		-14 dB(A)

05. Februar 2024



Pflanzenempfehlungslisten:

APflanzliste 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>
Zweigrifflicher 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>

BListe von Straßenbäumen max. Wuchshöhe

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	15 m
Zweigrifflicher 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

05. Februar 2024



CLISTE 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

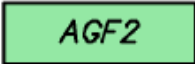

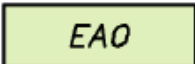
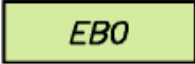
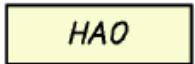

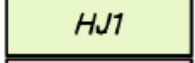
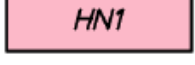
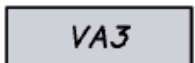
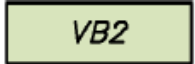
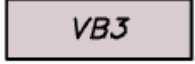
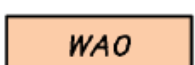
Pflaumen:

Hauszwetschge
Löhrpflaume

05. Februar 2024



Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan

	<u>W WÄLDER</u>
	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (ohne dom. Art)
	<u>B KLEINGEHÖLZE</u>
	Baumreihe
	<u>E GRÜNLAND</u>
	Fettwiese
	Fettweide
	<u>H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>
	Acker
	Rain, Straßenrand
	Ziergarten
	Gebäude
	<u>V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE</u>
	Gemeindestraße
	Feldweg, unbefestigt
	land- forstwirtschaftlicher Weg
	<u>W KLEINSTRUKTUREN DER FREIEN LANDSCHAFT</u>
	Kleinstrukturen

05. Februar 2024

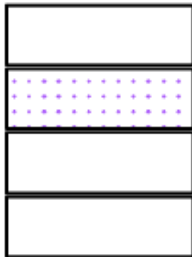


SONSTIGE DARSTELLUNGEN



Plangebietsgrenze

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN



§ 30 BNatSchG – Biotope : –

Schutzgebiete : Naturpark Nassau (07–NTP–71–002)

Prioritätsraum VBS : –

Biotopkartierung : –

Grundlage: Biotoptypenkartierung nach
Biotoptypenschlüssel RLP (Conze/Cordes)

