

ORTSGEMEINDE POHL
VERBANDSGEMEINDE BAD EMS-NASSAU

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Auf dem Oberfeld II“**

**Fassung für die
Beteiligungsverfahren gemäß
§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
(i.V.m. § 13 b BauGB)**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE POHL**

Stand: 02. Mai 2023
Projekt-Nr: 12 759

KARST INGENIEURE GMBH
STADTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

Inhaltsverzeichnis

I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANBERICHT)	4
1	AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
3	LAGE UND BESTANDSSITUATION	8
4	REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD	11
5	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	13
6	UMWELTRELEVANTE ÜBERGEORDNETEN SCHUTZGEBIETE	14
7	VORSTELLUNG DER PLANINHALTE	15
7.1	Städtebauliche Konzeption	15
7.2	Verkehrliche Erschließung	18
7.3	Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten	19
7.4	Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	19
7.5	Bauweise	21
7.6	Überbaubare Grundstücksflächen	21
7.7	Grünordnerische Festsetzungen	22
7.8	Örtliche Bauvorschriften	24
7.9	Ver- und Entsorgung	25
7.10	Bodenbelastungen sowie Bergbau/Altbergbau	31
7.11	Immissionsschutz	32
7.12	Bodenordnung	34
7.13	Denkmalschutz und Archäologie	34
8	LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	35
8.1	Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 b BauGB	35
8.2	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	36
8.3	Artenschutzrechtliche Kurzbewertung	39

II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

44

02. Mai 2023



I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANBERICHT)

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Pohl ist der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau und damit dem Rhein-Lahn-Kreis zugeordnet. Sie hat als Trägerin der Planungshoheit den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Auf dem Oberfeld II“ im Jahr 2022 gefasst. Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Pohl, direkt angrenzend zur bestehenden Siedlungsbebauung (siehe nachfolgende Abbildung).

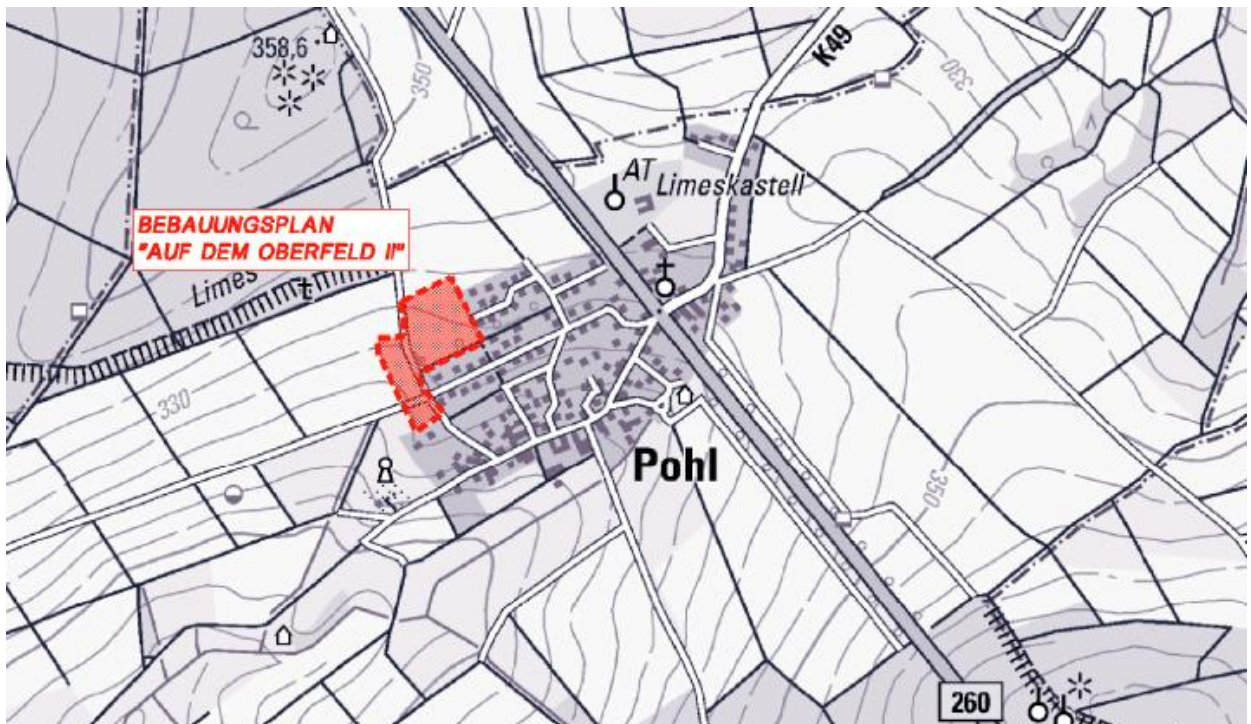


Abb.: Lageübersicht zum vorliegenden Bebauungsplan

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

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Insgesamt sollen rund 20 neue Baugrundstücke ausgewiesen werden. Grund hierfür ist die bestehende und zunehmende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, der die Ortsgemeinde Pohl im Rahmen ihrer Eigenentwicklung nachkommen möchte. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2022 somit zur Deckung des bestehenden sowie mittelfristigen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken gefasst.

Seitens der Ortsgemeinde Pohl können keine Wohnbauflächen angeboten werden, um dem Nachfragebedarf der ortsansässigen Bevölkerung, deren Nachkommen und Familien Rechnung tragen zu können. Sie verfügt schlichtweg über keine gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke mehr (Stand Februar 2022). Hinzu kommt, dass bestehende, unbebaute Grundstücke oftmals von den Privateigentümern für ihre nachfolgenden Generationen vorgehalten werden – selbst wenn kein konkreter Bedarf besteht. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum

02. Mai 2023

besteht für die Ortsgemeinde durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Wohnbaugrundstückbedarfs über diese Baulücken nicht gewährleistet werden kann.

Hinsichtlich der steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken, müssen in Zukunft neue Bauplätze geschaffen und zeitgleich ein verstärktes Augenmerk auf die Innenentwicklung gelegt werden. Zum einen müssen neue Wohnbauflächen am Ortsrand in einem angemessenen Maß bereitgestellt werden. Zum anderen können Entwicklungen im Ortskern vorgenommen werden, wie beispielsweise Ankauf und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (Abriss/Rückbau). Anderenfalls drohen negative Folgen des demographischen Wandels, zum Beispiel Abwanderungen der jüngeren Generation mit einhergehender Überalterung der Bevölkerung.

Um den bestehenden und künftigen Bedarf an Bauland zu decken, wird entsprechend das Ziel der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes am nordwestlichen Siedlungsrand verfolgt, um insbesondere jungen Familien sowie Folgegenerationen ortsansässiger Bürger*innen Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Die Ortsgemeinde liegt trotz ihrer ländlichen Lage an einer guten infrastrukturellen Anbindung – der Bundesstraße B 260 („Deutsche Limes-Straße“) – die einen Anschluss an das überregionale Straßennetz bietet. Durch diese verkehrsgünstige und qualitätsvolle ländliche Wohnlage entstehen gute Möglichkeiten der Weiterentwicklung zu einem attraktiven Wohnort.

In Bezug auf § 1 a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes von der Plangeberin als erforderlich erachtet, um dem Baugrundstücksbedarf letztendlich Rechnung zu tragen.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Situation erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erzielen. Das Baugebiet soll hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper eine ortsverträgliche Erweiterung der Gemeinde darstellen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne des § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S.1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 a (1) und § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Darüber hinaus kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen, was vorliegend jedoch nicht erforderlich ist.

Des Weiteren gelten gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a (2) Satz 4 BauGB die zu erwartenden Eingriffe (im Sinne von § 1 a (3) Satz 5 BauGB) als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 oder Landesrecht unterliegen. Des Weiteren dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltung und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete oder Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist durch den Bebauungsplan „Auf dem Oberfeld II“ nicht gegeben. Auch liegen sonstige oben genannte Ausschlusskriterien hinsichtlich einer Durchführung im beschleunigten Verfahren nicht vor.

Der § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, der mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches vom 23. Juni 2021 bis zum 31. Dezember 2022 erneut in Kraft getreten ist, beinhaltet 3 Anwendungsvoraussetzungen:

1. Einhaltung einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 m²
2. Die Planung dient der Zulässigkeit von Wohnnutzung
3. Die Fläche schließt an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an

Im Rahmen des § 13 b ist die Kumulationsregelung des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB zu beachten, wonach „...die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.“ Somit wären die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bezüglich der Ermittlung der zulässigen Grundfläche einzurechnen. Für den vorliegenden Bebauungsplan liegen keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang vor.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 b BauGB wurde vor dem 31.12.2022 förmlich eingeleitet (Aufstellungsbeschluss: 24.01.2022) und anschließend amtlich bekannt gemacht. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 19.376 m². Davon entfallen 12.901 m² auf das Nettobauland. Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

$$0,3 \times 12.901 \text{ m}^2 = 3.870 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich beträgt somit in der Summe circa 3.870 m². Der Schwellenwert von 10.000 m² wird bei der vorliegenden Planung bei Weitem nicht erreicht. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich möglich.

Der Bebauungsplan „Auf dem Oberfeld II“ dient der Zulässigkeit von Wohnnutzung und schließt unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Somit ist die Anwendung des

02. Mai 2023

§ 13 b BauGB für die in Rede stehende Bauleitplanung planungsrechtlich möglich. Aufgrund dieser Zulässigkeit erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

Das Prüfschema zur Anwendbarkeit des Verfahrens gemäß § 13 b BauGB mit dazugehörigen Bewertungen wird zur besseren Nachvollziehbarkeit nachfolgend noch einmal tabellarisch aufgeführt.

Dient der Wohnnutzung	Festsetzung als WA-Gebiet und Ausschluss gewerblicher Nutzungen im Bebauungsplan möglich. -> erfüllt
Anschluss an "im Zusammenhang bebauten Ortsteil"	Das Gebiet grenzt direkt mit der Ostseite (und in Teilen mit der Südseite) an die bestehende Siedlungsbebauung an. Etwa die Hälfte der Geltungsbereichsgrenze schließt damit an die bestehende Siedlungsbebauung an. Es entsteht kein abgesetzter eigenständig wirkender Siedlungsteil. -> erfüllt
Die zulässige Grundfläche darf maximal 10.000 m² betragen (=Nettobauland x GRZ)	Auf Grundlage des erarbeiteten städtebaulichen Gestaltungsentwurfs sowie dem hierauf aufbauenden Bebauungsplanentwurf kann nachgewiesen werden, dass eine funktionsfähige städtebauliche Lösung möglich ist, die eine max. zulässige Grundfläche < 10.000 m² ergibt. Vorliegend ergibt sich zum städtebaulichen Entwurf folgende Berechnung: 12.901 m² Nettobauland x GRZ 0,3 = 3.870 m² zulässige Grundfläche -> erfüllt
Kumulative Wirkung darf nicht gegeben sein. Es darf kein enger a) sachlicher, b) räumlicher und c) zeitlicher Zusammenhang mit weiteren Bebauungsplänen vorliegen.	Es liegen keine kumulativ relevanten Bebauungspläne vor, die gleichzeitig alle drei Voraussetzungen erfüllen. -> erfüllt
Keine Anhaltspunkte bzw. erhebliche Auswirkungen für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000 – Gebieten gegeben bzw. zu erwarten.	Ist nach fachlicher Einschätzung nicht gegeben. Siehe auch Ergebnis der UVP-Vorprüfung für den zu erwartenden Bau einer Gemeindestraße
Keine Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben nach Bundes- oder Landesrecht	Ist vorliegend nicht gegeben. Das Gebiet dient vorwiegend der Wohnnutzung. UVP-pflichtige Vorhaben nach UVPG werden nicht vorbereitet. Für den zu erwartenden Bau einer Gemeindestraße innerhalb des Plangebietes wurde aus Gründen der Planungsrechtssicherheit eine UVP-Vorprüfung erarbeitet (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 7 (1) und (2) UVPG unter Berücksichtigung der Anlagen 2 und 3 zum UVPG zum Bau einer Gemeindestraße, prüfpflichtig nach Ziff. 3.5 der Anlage 1 zum

02. Mai 2023

	LUVPG i.V.m. § 3 (1) LUVPG i.V.m. § 7 (1) und (2) UVPG). Aufgrund des Ergebnisses der UVP-Vorprüfung ist die Anforderung erfüllt. („Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Zulassung des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen i. S. d. UVPG haben kann. Das Vorhaben unterliegt somit <u>nicht</u> der UVP-Pflicht.“) -> erfüllt
Keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.	Es bestehen keine entsprechenden Anhaltspunkte. -> erfüllt
Verfahrenseinleitung vor dem 31.12.2022	Erfolgte mittels Beschlussfassung am 24. Januar 2022. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vor 31.12.2022. -> erfüllt
Verfahrensabschluss bis spätestens zum 31.12.2024	-> Kann voraussichtlich erfüllt werden.
Zusammenfassung:	Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB kann als gegeben angesehen werden.

3 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Auf dem Oberfeld II“ liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Pohl in direktem Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Die bestehende Siedlungsbebauung grenzt östlich, südöstlich und im Süden an das Plangebiet an.

Die Plangebietsfläche kann durch 2 Wirtschaftswege in einen nördlichen, einen westlichen und einen kleinen südlichen Teil untergliedert werden. Besagter nördlicher und westlicher Teil werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Parallel zu den Wirtschaftswegen verlaufen Entwässerungsgräben, die mit Betonhalbschalen befestigt sind. Ein solcher Graben befindet sich auch im Süden der nördlichen Plangebietsfläche, hier wird der Graben durch eine alte Baumreihe, zum Teil mit Astabbrüchen und Baumlöchern, begleitet. Auch ein Vogelkasten wurde hier aufgehängt.

Der kleine südliche Teil wird als intensives, mehrschüriges Grünland genutzt. Hier befindet sich ebenfalls ein alter Baum mit Baumlöchern.

Die umliegenden Wohngebäude weisen überwiegend eineinhalb bis zwei Vollgeschosse sowie geneigte Dächer auf. In den rückwärtigen Grundstücksteilen sind Hausgärten mit vereinzelt Gehölzbeständen zu verzeichnen.

Die zuvor beschriebene Bestandssituation wird anhand der nachfolgenden Abbildungen noch einmal deutlich und soll einen besseren Eindruck über die Örtlichkeit vermitteln.

02. Mai 2023

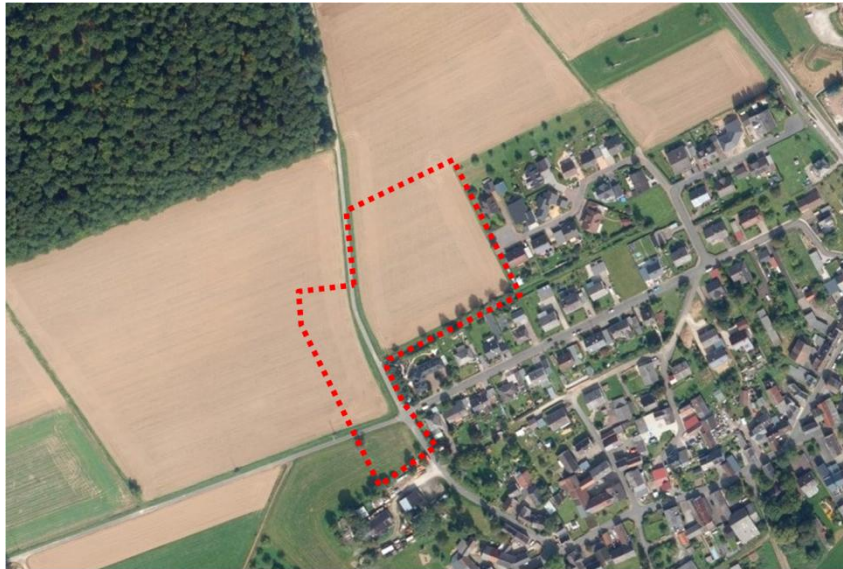


Abb.: Luftbild des Plangebietes (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)



Abb.: Blick auf den nördlichen Teil des Plangebietes (Februar 2021)

02. Mai 2023



Abb.: Blick auf den westlichen Teil des Plangebietes (Februar 2021)

In der nachfolgenden Abbildung wird zudem der Biotop- und Nutzungstypenplan (BNT) abgebildet, der noch einmal den Biotopbestand im Plangebiet wiedergibt. Die zugehörige Legende kann dem Anhang dieser Begründung entnommen werden. Ferner ist der BNT im Maßstab 1:1.000 der Begründung als separate Anlage beigefügt.



Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan
(unmaßstäblich, Legende siehe Anhang)

4 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD

Der Regionale Raumordnungsplan beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Der regionale Raumordnungsplan vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibungen 2013, 2015, 2017 und 2021) und enthält Ziele und Grundsätze, die gemäß § 1 (4) BauGB in der Bauleitplanung sowie in den Fachplanungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Der vorliegende Regionale Raumordnungsplan löst den Regionalen Raumordnungsplan aus dem Jahr 2006 ab, wobei er sich weitgehend an diesem Vorgängerplan orientiert.

Die Ortsgemeinde Pohl gehört dem Rhein-Lahn-Kreis an und liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau. Gemäß Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt Pohl im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Die Ortsgemeinde Pohl übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan 2017 verzichtet.

02. Mai 2023

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren. Dazu gehören neben einer realistischen Beurteilung ihrer sozioökonomischen Entwicklungschancen auch räumlich-funktionale Lagebeziehungen, sofern sie die Tragfähigkeit der Gemeinde beeinflussen.

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

Im Allgemeinen steht den Ortsgemeinden das Recht auf Eigenentwicklung zu. Die vorliegende Planung soll letztendlich dem Baugrundstücksbedarf Rechnung tragen, indem neue Baugrundstücke für ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und entsprechend zur Verfügung gestellt werden.

In der Gesamtkarte des gültigen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 unterliegt die in Rede stehende Plangebietsfläche zeichnerisch keiner Siedlungsflächendarstellung – die Flächendarstellung ist weiß (siehe nachfolgende Abbildung). Der Siedlungskörper der Ortsgemeinde Pohl ist hingegen in rot dargestellt. Zudem wird die gesamte Ortslage sowie Umgebung durch die großflächige Darstellung „Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus“ überlagert. Südwestlich der „Siedlungsfläche Wohnen“ befindet sich die Flächendarstellung „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“, und „Vorranggebiet Grundwasserschutz“. Das Plangebiet selbst wird hingegen von keiner dieser beiden Darstellungen überlagert.

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 jener 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 ein- bzw. zweireihige Wohnbebauung kaum gemindert wird.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Darstellung des Limes im RROP. Hierzu sieht das Plangebiet einen hinreichenden Abstand vor (ca. 100 m). Da die Plangebietsflächen bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, besteht kein bauleitplanerischer Konflikt zum vorhandenen Verlauf des Limes. Die zukünftige Wohnbebauung rückt auch nicht näher an den Limes heran, als die bestehende Bebauung im Bestandsgebiet „Auf dem Oberfeld“.

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. Gemäß Grundsatz G 29 soll sich die weitere bauliche Entwicklung in der Region an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren. Somit entspricht die vorgesehene Planung, im Rahmen der Eigenentwicklung und der Sicherung des erreichten Entwicklungsstandes, den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.

02. Mai 2023



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans 2017

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

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

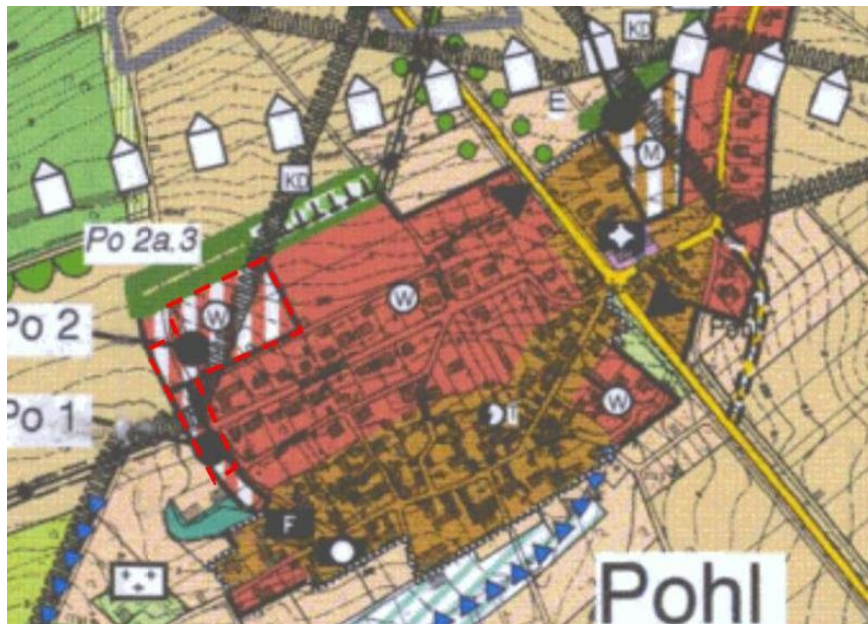


Abb.: Auszug aus der wirksamen 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Verbandsgemeinde Nassau (nachträglich rot umrandeten Geltungsbereich)

02. Mai 2023

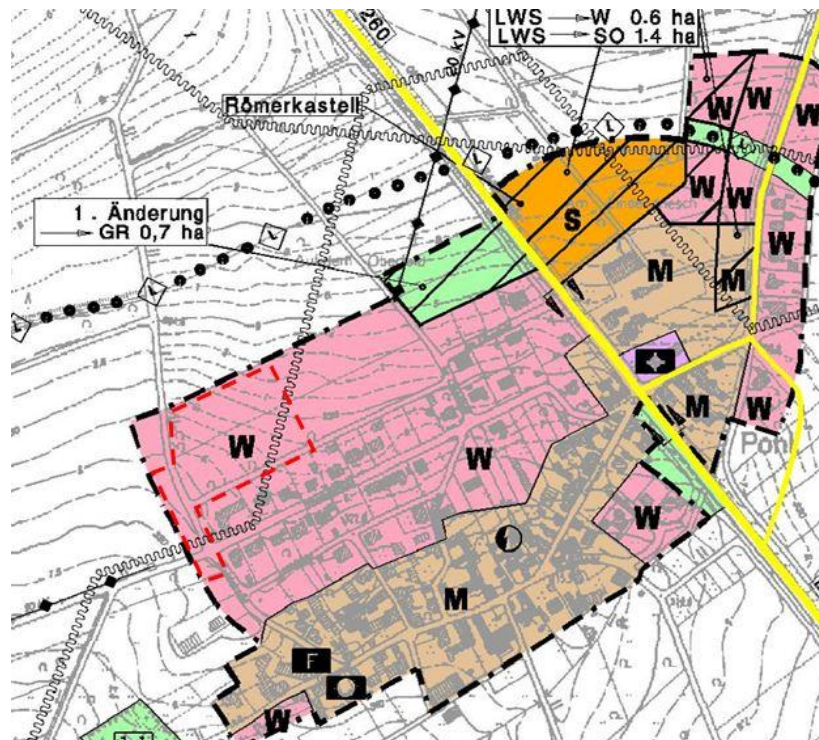


Abb.: Auszug aus der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nassau - mit nachträglich rot umrandeten Geltungsbereich der in Rede stehenden Planung

6 UMWELTRELEVANTE ÜBERGEORDNETEN SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) und nicht in räumlich relevanter Nähe zu einem solchen.

Ferner weist das Plangebiet keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. **Kartierte Biotope** liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Naturparks Nassau“ (NTP-071-002) gemäß **§ 27 BNatSchG**. Der Naturpark ist regionsübergreifend und überdeckt die gesamte Ortslage. Gemäß **§ 1 (2) LVO** des „Naturparks Nassau“ sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes in baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des **§ 34 BauGB** nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Damit steht der Aufstellung des Bebauungsplans innerhalb des „Naturparks Nassau“ nichts entgegen.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der **Schutzzone III** des **abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Br. Singhofen/Weißer Stein + Br.Pohl“**. Nach Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind entsprechend die Vorgaben der Rechtsverordnung über das Wasserschutzgebiet zu beachten.

Gemäß eingegangener Stellungnahmen der SGD-Nord aus der ersten freiwilligen Beteiligungsrunde gemäß **§13b BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB**, wurde zum geforderten Nachweis der Sicherstellung

02. Mai 2023

der mittleren Schutzfunktion der gewässerüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle ein fachtechnisches Gutachterbüro hinzugezogen.

Aus den nun vorliegenden Ergebnissen des Geotechnischen Berichts der Gesellschaft für Baugéologie und –méßtechnik mbH (gbm) vom Dezember 2022 geht hervor, dass für die Schutzzone III eine auszureichende mittlere Schutzfunktion (>2m verbleibende Deckschichten mit geringer máßiger Wasserdurchlässigkeit) des Grundwassers gewährleistet ist.

Im Bericht heißt es zuvor *„Die Schichtuntergrenze der anstehenden, stark verwitterten Tonschiefer wurde bis zur maximalen Erkundungstiefe bis 6,0 m u. GOK nicht durchörtert. Somit wurde eine ausreichend dicke, flächendeckende Barriere aus bindigen Deckschichten mit máßiger bis geringer Wasserdurchlässigkeit nachgewiesen.“* (Geotechnischer Bericht der Firma gbm, Seite 24.) Das Fachgutachten wird als separate Anlage der Begründung und damit den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.

Damit steht der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nichts entgegen.

7 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE

7.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan „Auf dem Oberfeld II“ dient der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Das Ziel des vorliegen Bebauungsplans ist die Schaffung eines Bauplatzangebots für freistehende Einzelhäuser in Fortführung der angrenzenden Bestandsbebauung. Es wird die bereits bestehende „Waldstraße“ nach Norden erweitert sowie die bereits bestehende „Ernst-Fabritius-Straße“ nach Westen erweitert, um die konzipierten Baugrundstücke zu erschließen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überplant überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen. Die Gesamtgröße des vorgesehenen Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 1,92 ha. Dabei sollen auf der Fläche circa 20 neue Bauplätze verwirklicht werden, mit einer durchschnittlichen Größe von rund 640 m².

Das Plangebiet wird so konzipiert, dass maximal zweigeschossige Gebäude zulässig sind. Zudem wird die absolute Gebäudehöhe beschränkt. Dies in Abhängigkeit verschiedener Dachneigungen und Gebäudetypen. Die Dachneigung ist dabei beschränkt auf Dächer mit einer Neigung zwischen 8° und 45°. Des Weiteren ist die Errichtung von Einzelhäusern mit maximal zwei Wohnungen zulässig. Zudem werden öffentliche Grünflächen im Norden und Westen des Plangebietes festgesetzt. Eine private randliche Eingrünung ist im Südwesten und Nordwesten vorgesehen.

Die zugrundeliegende städtebauliche Konzeption kann dem nachfolgend abgebildeten Gestaltungsentwurf bzw. der drauf folgenden Abbildung (Planzeichnung zum B-Plan) entnommen werden.



**Abb.: Städtebaulicher Gestaltungsentwurf zum Bebauungsplan „Auf dem Oberfeld II“
(in der Vorentwurfsfassung, (unmaßstäbliche Darstellung))**

02. Mai 2023

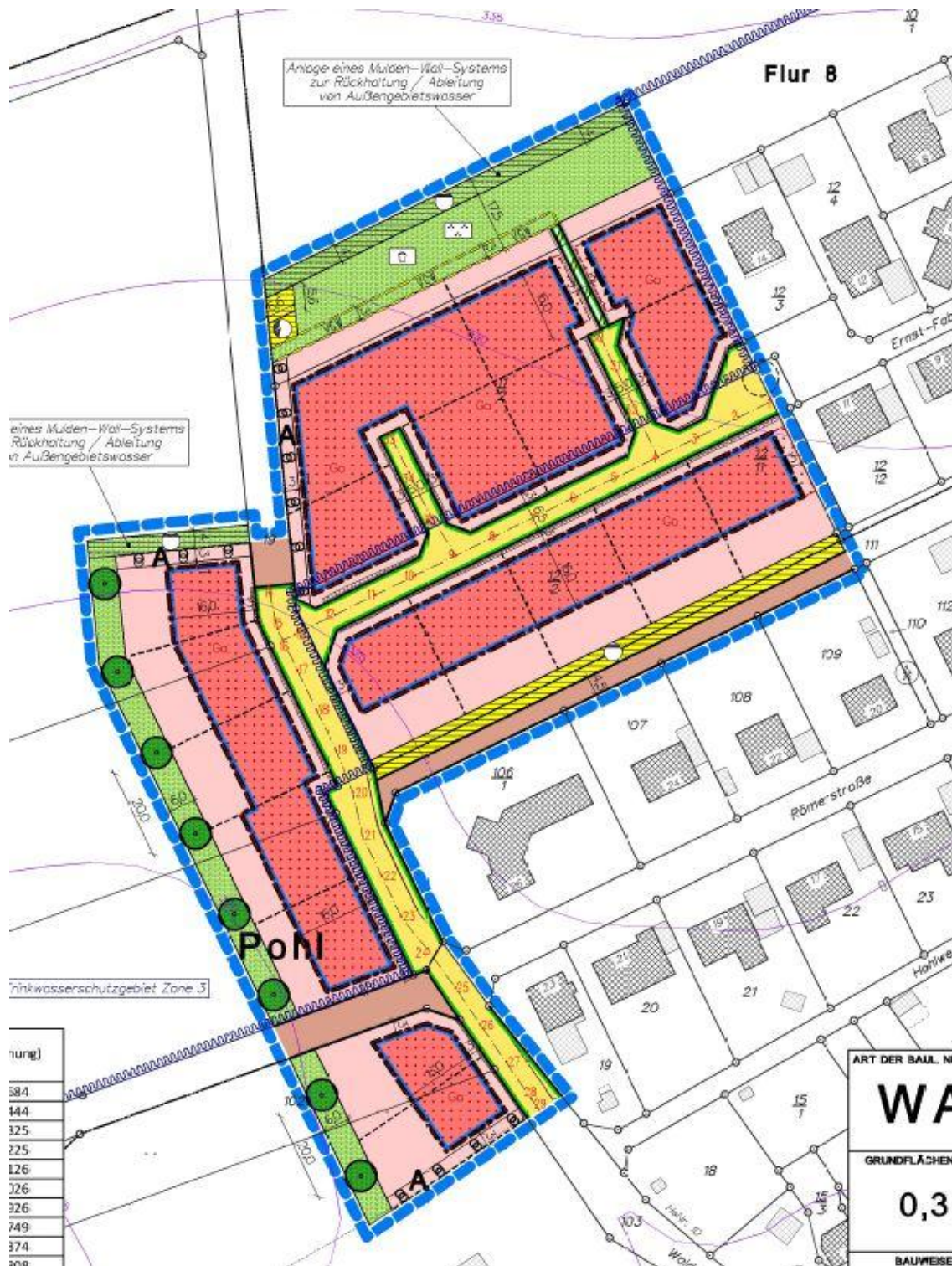


Abb.: Planzeichnung zum Bebauungsplan „Auf dem Oberfeld II“
(unmaßstäbliche Darstellung)

02. Mai 2023

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt zum Einen über die östlich gelegene „Ernst-Fabritius-Straße“ und zum Anderen über die südlich liegenden Gemeindestraßen „Waldstraße“ und „Römerstraße“, wobei hierzu die Waldstraße nach Norden zu verlängern ist. Nördlich der Bauzeile mit Bestandsbebauung entlang der Römerstraße verläuft ein bestehender Wirtschaftsweg. Dieser wird als solcher festgesetzt. Er bietet auch Möglichkeiten zur fußläufigen Erreichbarkeit der bestehenden Ortslage. An diesen Wirtschaftsweg grenzt eine zeichnerisch festgesetzte Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung an. Im Bestand verläuft hier ein offener Entwässerungsgraben.

Von der „Waldstraße“ bzw. „Ernst-Fabritius-Straße“ leiten weitere Gemeindestraßen (beispielsweise die „Römerstraße“ den Verkehr auf die Bundesstraße B 260. Über den Anschluss an die B 260 und die weiter nördlich verlaufende Landstraße L 323 ist eine überregionale Anbindung an das Straßennetz und damit insgesamt eine gute Verkehrsinfrastruktur sichergestellt.

Die Haupteerschließungsstraßen sind eine Weiterführung, der aus Osten kommenden „Ernst-Fabritius-Straße“ und der aus Süden kommenden Waldstraße. Die im Osten des Gebiets liegende Haupteerschließungsstraße (6,50 m breit) besitzt zwei nach Norden abgehende Stichstraßen, die über weiterführende Fuß- und Radwege (lediglich 1,50 m breit) hin zur öffentlichen Grünfläche führen. Diese öffentliche Grünfläche unterliegt zudem der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (im Sinne Erholungsfläche) sowie „Spielplatz“ und erhöht damit den Freizeit- und Erholungswert innerhalb der Ortsgemeinde Pohl.

Die Haupteerschließungsstraße im westlichen Teil, ist eine Verlängerung der „Waldstraße“ und geht im Norden in den bestehenden Wirtschaftsweg über. Sie verfügt ebenfalls über eine hinreichend dimensionierte Verkehrsflächenbreite von mehr als 6,50 m. Somit sieht die Erschließungskonzeption insgesamt eine hinreichende Breite für den maßgeblichen Begegnungsverkehr PKW/PKW bzw. PKW/LKW vor. 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.

Die von der östlichen Haupteerschließungsstraße abgehenden Wohnstichwege besitzen eine Breite von 5,00 m und stellen ebenfalls eine ausreichend breite Verkehrsfläche für einen entsprechend hierarchisch untergeordneten Straßenteil zur Verfügung.

Einzelheiten der Straßenraumgestaltung legt nicht der Bebauungsplan fest, hier wird insgesamt eine Gesamtverkehrsflächenbreite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die konkrete Straßenraumgestaltung obliegt der fachtechnischen Straßenplanung und wird im Rahmen dieser festgelegt.

Konzeptionell wird eine spätere Gestaltung 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. Die Ausgestaltung des Straßenraums obliegt jedoch der konkreten fachtechnischen Erschließungsplanung und ist dieser vorbehalten.

7.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden im Plangebiet bewusst ausgeschlossen, da diese Nutzungsarten den Charakter des Plangebietes am Ortsrand stören. Von den genannten Nutzungen gehen voraussichtlich unter anderem erhöhte Ziel- und Quellverkehre aus, die für das in Rede stehende Neubaugebiet 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 somit mit dem städtebaulichen Konzept der Planung nicht vereinbar.

Gleichzeitig wird hiermit Anforderungen der jüngeren Rechtsprechung zur Anwendbarkeit des Planaufstellungsverfahrens nach § 13 b BauGB Rechnung getragen (vgl. Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 09.05.2018 (2 NE 17.2528)).

Allerdings erfolgt eine klarstellende Regelung in der Festsetzung Nr. 1.2, dass beim Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, hierunter nicht Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden fallen. Die Regelung wird so getroffen, um Ferienwohnungen im Plangebiet zu ermöglichen. Gleichzeitig gehen hiervon keine erheblich negativen Umweltwirkungen aus, sodass das Verfahren nach § 13 b BauGB anwendbar bleibt.

7.4 Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Regelungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich die zukünftigen Gebäude in Orientierung an die Umgebungsstrukturen städtebaulich einfügen sollen.

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

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

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.

Um eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, wie die des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, wird gemäß § 16 (2) Ziffer 3 BauNVO die höchstzulässige **Zahl der Vollgeschosse** mit 2 festgelegt.

Des Weiteren wird zur Vermeidung eines nicht gewollten Mietwohnungsbaus im Plangebiet bzw. um diesen nicht über Gebühr zu ermöglichen, eine Festsetzung über die zulässige **Anzahl der Wohnungen** in Wohngebäuden getroffen. Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

- I. Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung $>8^\circ$ (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach) wird eine Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe von maximal 10,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe darf maximal 6,50 m betragen.
- II. Bei einem einseitigen 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) wird eine Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe von maximal 8,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe liegt bei maximal 6,50 m.

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt. Dabei wird der **obere Maßbezugspunkt** 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. unterer Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe)

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt: Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradyente (Straßenmittellachse; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist (siehe nachfolgende Abbildung).

Im Bebauungsplan wird die Höhenlage der Erschließungsstraße mittels Zahlenwerten und einer begleitenden tabellarischen Aufstellung verdeutlicht und damit zeichnerisch festgesetzt. Die Höhenlage der Straßenmittellachse 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 Straßenmittellachse (Gradyente) können daher nicht als verbindliche Höhenlage der Straße angesehen werden und rechtlich gelten.

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

02. Mai 2023

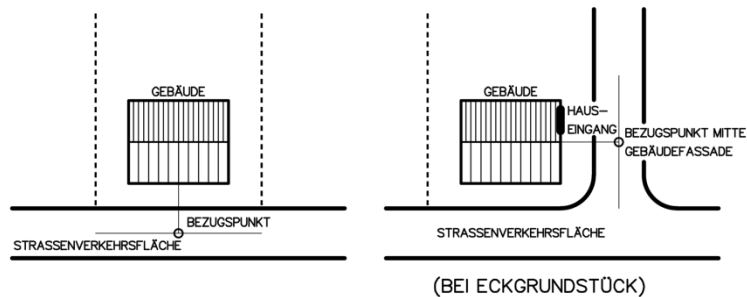


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes.

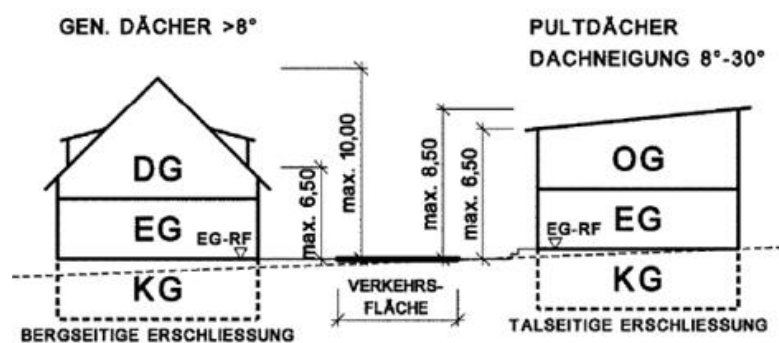


Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung.

Die 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).

7.5 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß den Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig, um dem ländlichen Charakter des Wohngebietes und der vorhandenen Siedlungsrandlage Rechnung zu tragen. Die maximale Frontlänge eines Einzelhauses wird auf 15 m begrenzt, unberücksichtigt bleiben hierbei baulich direkt an das Gebäude angeschlossene Garagengebäude.

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. Somit wird eine gute Einbindung in das Landschaftsbild erreicht.

7.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen wird geregelt, in welchen Bereichen die Hauptgebäude errichtet werden können. Im Bebauungsplan werden daher durch die Festlegung von Baugrenzen Baufenster ausgewiesen.

Die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauherr*innen einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken und sichert gleichzeitig ausreichende Freiflächen, die eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet. Somit werden Bauherr*innen nicht über Gebühr eingeschränkt und die Ortsgemeinde behält sich dennoch die Möglichkeit vor, die Standorte der Hauptgebäude in einem gewissen Maß zu steuern. Dabei korrespondiert die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Verlauf der geplanten Erschließungsstraßen. Die Straßen sollen hierdurch städtebaulich räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen werden.

Es wird zudem festgelegt, dass in Richtung der angrenzenden Straßenflächen der Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze 3,00 m betragen muss. Dies entspricht unter anderen den städtebaulichen Planungszielen auf Grundlage des städtebaulichen Gestaltungskonzepts der Plan-geberin und trägt zugleich den Vorgaben der Landesbauordnung zum Mindestgrenzabstand hinreichend Rechnung (§ 8 LBO Rheinland-Pfalz).

Im Plangebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Die Einschränkung der Zulässigkeit für Garagen und überdachte Stellplätze bzw. Carports wird vorgenommen, um eine Konzentration der Garagen nahe des Hauptgebäudes zu erreichen. Gleichzeitig sollen die von der Straße abgewandten, rückwärtigen Grundstücksbereiche vom „Verkehr“ auf dem Privatgrundstück freigehalten werden, da sich hier in der Regel die Ruhe-Bereiche der Grundstücke befinden.

Durch die zeichnerische Festsetzung kann sichergestellt werden, dass auch bei Grundstücken in den Randbereichen des Plangebietes die Flächenbereiche des seitlichen Bauwisches für die Errichtung von Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) bei einzelnen Grundstücken mit genutzt werden können. Bei Eckgrundstücken in Kreuzungsbereichen sollen jedoch Sichtbeziehungen nicht eingeschränkt werden durch Garagengebäude, weshalb hier keine zeichnerische Festsetzung erfolgt ist.

Der Abstand von lediglich 1,00 m im Bereich des nördlich gelegenen Fuß- und Radwegs ist zum einen aus städtebaulich-gestalterischen Aspekten festgesetzt worden, zum anderen aus bautechnischen Gründen. Falls in Zukunft tiefbautechnische Arbeiten im Bereich des Fußweges erforderlich werden, ist es sinnvoll, dass Garagengebäude nicht direkt auf der Grundstücksgrenze platziert sind.

Ferner sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A). Ausgenommen sind hiervon jedoch Anlagen zur Grundstückseinfriedung.

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten getroffen, um die Belange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Hinblick auf eine Eingrünung des Plangebietes werden textliche Festsetzungen bezüglich der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgenommen.

Die Plankonzeption sieht eine private Gebietseingrünung im Ordnungsbereich A vor für die Bereiche, wo keine öffentlichen Grünflächen vorgelagert sind (oder bereits vorhandene Siedlungsbebauung). Hierdurch soll zum einen die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild gewährleistet und zum anderen eine Abschirmung gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erreicht werden. Zu diesem Zweck sieht der Bebauungsplan einen 3 m breiten Grünstreifen aus

02. Mai 2023

standortgerechten, heimischen Straucharten vor. Eine Pflanzenempfehlungsliste ist dem Anhang der vorliegenden Begründung beigelegt. Auf die Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) sei hingewiesen (siehe auch Rubrik Hinweise in der Planurkunde).

Zudem werden im Westen und Norden des Plangebiets öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die westliche Grünfläche dient ebenfalls der randlichen Gebietseingrünung, etwa durch die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume und ermöglicht damit die Einbindung in das Landschaftsbild bzw. eine Abschirmung gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Der nördlich gelegenen Grünfläche wurden die Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ zugewiesen und gewährleistet – neben dem steigenden Naherholungswert – einen fließenden Übergang in die freie Feldflur. Die Gemeinde nimmt hier nach eigenem Ermessen Bepflanzungen vor (z.B. durch Streuobstbäume).

Durch die seitens der Plangeberin gewählte städtebauliche Plankonzeption wird somit die Attraktivität der Siedlungslage erheblich gesteigert.

Zur Sicherstellung, dass das Niederschlagswasser bereits anteilig auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert - aber auch aus allgemeinen wasserwirtschaftlichen und ökologisch-landespflegerischen Gründen - wird im Bebauungsplan geregelt, dass wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zu verwenden sind. Demnach sind Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen. Unter dem Stichwort Dränpflaster bieten die Hersteller eine Vielzahl an geeigneten und optisch ansprechenden Lösungen.

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

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) und DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen.

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 Altlastenverordnung (BBodSchV) hingewiesen.

Für Bepflanzungsmaßnahmen wird auf die Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz verwiesen. Unter anderem müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Die Ortsgemeinde Pohl 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. Es wird hierzu auch auf die Festsetzung Nr. 11 zur Oberflächengestaltung/Grundstücksgestaltung hingewiesen.

02. Mai 2023

Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktatbestände sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG). Das Abschieben des Oberbodens (ohne ökologische Baubegleitung) ist in den Monaten von März bis Oktober durchzuführen, um Winterschläfer und Jungtiere wildlebender Tiere möglichst wenig zu gefährden. Auch wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen, die Untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen. Außerdem wird zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts an Gebäuden und in Gärten die Anbringung von Kästen für Vögel und Fledermäuse empfohlen. 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.).

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes sicherzustellen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften getroffen. Gewisse Kompromisse müssen durch die gewünschten flexiblen Dachneigungen und andere Festsetzungen eingegangen werden, die etwa den Nutzungsmöglichkeiten regenerativer Energien Rechnung tragen.

So ist im Plangebiet die Errichtung von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 8° bis 45° zulässig. Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigungsspannbreite 8° bis 30°. Damit wird sehr steil geneigten Dächern entgegengewirkt und gleichzeitig werden sehr flache Dachneigungen, die einen 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, weil diese Anlagen nicht die prägenden Gebäude im Wohngebiet sein werden.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig. Mit der Regelung sollen übergroße und allzu wuchtig wirkende Dachaufbauten ausgeschlossen werden, die baugestalterisch negativ wirken würden.

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. Durch die Regelung soll ein landschafts- und ortsbildgerechtes Einfügen der relevanten Gebäudekubatur gewährleistet werden und überhohe, talseitige Wirkungsweisen von Gebäudekörpern vermieden werden. Für die maximale Höhe der Pultdachgebäude gilt Textfestsetzung Nr. 2.4 (bauplanungsrechtliche Festsetzung).

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile dürfen nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden. Vorgärten zwischen vorderer und seitlicher Gebäudekante und Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro entstehende Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen sind, um eine potentielle Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr zu verhindern. Es wird darauf hingewiesen, dass „gefangene Stellplätze“ hierbei nicht angerechnet werden. Das heißt, jeder nachzuweisende Stellplatz muss direkt zufahrbar sein. Somit ist vor Garagen und Carports die Anlage der nachzuweisenden Stellplätze nicht zulässig. Ferner wird seitens der Plangeberin ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Garagen für eine zweckentsprechende Nutzung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs dauerhaft vorzuhalten sind. Eine zweckentfremdende Nutzung als reiner Abstellraum, der die Abstellfunktion von Kfz nicht mehr gewährleistet wird damit für unzulässig bestimmt.

Im Bebauungsplan wird auch 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 verstehen. Die Höhe wird gemessen von der Oberkante der Straßenverkehrsfläche bis zum obersten Punkt der Einfriedung. 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 begründet.

Um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu gewährleisten werden zuletzt baugestalterische Empfehlungen gegeben (Rubrik „Hinweise“ im Bebauungsplan). 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.

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

7.9 Ver- und Entsorgung

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

Stromversorgung und Telekommunikation

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass 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. Das Ortsbild soll entsprechend nicht durch oberirdische Leitungen mit Masten

auf den zukünftigen Gebäuden oder Masten im Straßenraum geprägt werden. Rechtsgrundlage hierfür bietet § 9 (1) Ziffer 13 BauGB.

Die Straßenverkehrsfläche weist eine ausreichende Dimensionierung auf, um sämtliche benötigte Versorgungs- und Entsorgungsleitungen unterzubringen. Detailabstimmungen über notwendigen Platzbedarf sowie zum Ablauf der Erschließungsarbeiten erfolgen im Rahmen der Ausbau- und Erschließungsplanung.

Es gilt den nachfolgenden 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.

Im Plangebietsbereich befinden sich derzeit Leitungen der Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, Saarlouis. Ein Bestandsplan wird im Anhang der Begründung wiedergegeben.

Stromversorgung:

Der Versorger Syna GmbH, Frankfurt am Main weist in seiner Stellungnahme vom 19.05.2022 auf folgende Aspekte hin:

Gegen die Maßnahme haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungsleitungen in gesicherten Trassen möglich.

Um eine, für die Zukunft ausgerichtete Stromversorgung im neuen Baugebiets realisieren zu können, wird eine neue Trafostation im Bereich des Baugebietes benötigt.

Hierzu wird ein Grundstück in der Größenordnung 5m x 6m benötigt.

Die Anbindung der Trafostation erfolgt dann an unser Bestandsnetz der Mittelspannung. (an der Ecke Römerstr. Ri Hunzel)

Dieser Platzbedarf ist mit der Gemeinde Pohl noch abzustimmen.

Durch diese Errichtung der Station wird die Versorgung des Bestandsnetzes verstärkt.

Straßenbeleuchtung:

Unser Ansprechpartner für die Erweiterung der Straßenbeleuchtung ist [...] Tel.: 02621-178-121

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Zentralen Planauskunft der Syna GmbH in Frankfurt einzuholen.

02. Mai 2023

Für die Anforderung und Zusendung der lagemäßigen Darstellung unsere Versorgungsleitungen möchten wir Ihnen nachfolgende Kontaktadresse in unserem Haus benennen:

Planauskunft

Tel: 069-3107-2188 bzw. 069-3107-2189

Fax: 069-3107-2744

bzw. per e-mail: geoservice@syna.de

Hinweis der Plangeberin: In die Planzeichnung wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen (ca. 5 m x 6 m) aufgenommen. Der Standort wurde im Bereich der nördlichen öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Dieses grundsätzliche Vorgehen wurde mit der Syna GmbH am 19.08.2022 im Zuge eines Termins zur Erschließungsplanung abgestimmt.

Trink- und Löschwasserversorgung

Es ist anzunehmen, dass die Versorgung des Plangebiets mit einer ausreichenden Menge Trink- und Brauchwasser durch den Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt ist.

Die Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, Nassau führen zur Thematik in ihrer Stellungnahme vom 24.05.2022 aus: *„Die Wasserversorgung kann über die Bestandsleitungen der Ernst-Fabritius-Straße sowie der Waldstraße hergestellt werden. Aufgrund des geringen Drucks in bezeichneter Lage wird ggf. eine Druckerhöhung benötigt. Notwendigkeit und Größe der Druckerhöhung ergibt die Fachplanung.“*

Da eine Erweiterung der Baugebietsflächen aufgrund des nördlich des Plangebiets vorhandenen Limes nicht realistisch erscheint, wird eine Druckerhöhungsanlage für die Wasserversorgung erforderlich. Hierfür wird eine Fläche am westlichen Rand der öffentlichen Grünfläche (neben der Fläche für die Trafostation) vorgesehen und zeichnerisch festgesetzt.

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

Die Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, Nassau führen zur Thematik in ihrer Stellungnahme vom 24.05.2022 aus:

„Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden gemäß Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e. V. kann im gesamten Planungsgebiet gewährleistet werden.“

02. Mai 2023

Gebietsentwässerung

Das Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgelassen in den Erschließungsstraßen gesammelt und letztendlich gemäß dem natürlichen Gefälle am bestehenden Kanal in der Gemeindestraße „Waldstraße“ eingeleitet. Von der Waldstraße aus gelangt das Schmutzwasser mit Hilfe der Pumpstation Pohl zur Kläranlage Hasenbachtal II.

Die Kläranlage kann gemäß Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD-Nord), Regional-stelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz vom 20.04.2022 als ausreichend leistungsfähig angesehen werden.

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.“

Für die Ableitung von Niederschlagswasser sind gemäß Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD-Nord), Regional-stelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz vom 20.04.2022 grundsätzlich folgende Kriterien zu beachten:

- Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen (keine Zinkblecheindeckung!) kann dezentral und breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden oder in Zisternen zur Brauchwassernutzung gesammelt werden.
- Falls die Entwässerungskonzeption die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder bestehenden Versickerungsgräben vorsehen sollte, ist eine entsprechende Einleitungserlaubnis erforderlich, sofern noch nicht erteilt.
- Vor Inbetriebnahme der Abwasserleitungen für die Schmutzwasserkanalisation ist zu beachten, dass eine Dichtungsprüfung gem. DIN EN 1610 bzw. gem. ATV D VVK – Regelwerk A139 durchzuführen ist. Gemäß der Entwässerungssatzung ist der Anschluss an die weiterführende Kanalisation sowie die Dichtheitsprüfung mit den Verbandsgemeindewerken Bad Ems – Nassau abzustimmen. Im Rahmen der Instandhaltung gem. DIN 1986, Teil 30 (Februar 2012) sind nachfolgende Untersuchungen ebenfalls mit den eben genannten Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

Es wird im Bebauungsplan allgemein empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf nur außerhäuslich, z.B. zur Gartenbewässerung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 – 5 m³ Volumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser, z.B. für die Toilettenspülung ist den Verbandsgemeindewerken Bad Ems-Nassau und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

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:

02. Mai 2023

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

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

Da davon auszugehen ist, dass nicht sämtliches anfallendes Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zurückgehalten werden kann, wird ein leitungsgebundenes Trennsystem für Schmutz- und Niederschlagswasser errichtet.

Zur Rückhaltung und/oder Versickerung (in Abhängigkeit der Boden- und Versickerungsverhältnisse) von anfallendem Niederschlagswasser an einer zentralen Stelle wird ein Regenrückhaltebecken errichtet. Hierfür werden die Flurstücke 12 (tlw.) und 15 in der Flur 4, Gemarkung Pohl planerisch als Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Fläche liegt unmittelbar vor dem Hauserbach (Gewässer III. Ordnung), welcher als Drosselabfluss, bzw. Notüberlauf verwendet werden kann.

Vom Flurstück 12 soll nur der östliche Teilbereich in Anspruch genommen werden, der nicht baumbestanden ist. Die Baumbestände auf dem Flurstück 12 können zur Erhaltung festgesetzt werden. Der Flächenbereich liegt unmittelbar vor dem Hauserbach (Gewässer III. Ordnung), in den dann ein Drosselabfluss bzw. Notüberlauf abgeführt werden kann.



Abb.: Lage und Abgrenzung der geplanten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung auf Luftbildbasis (Regenrückhaltebecken)

Alle weitergehenden Einzelheiten und Details sind im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung festzulegen und werden im Rahmen erforderlicher Genehmigungsverfahren mit den zuständigen Wasserbehörden abgestimmt. Im Bebauungsplan erfolgen entsprechend der Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung eine Sicherung der benötigten Flächen und eine verbindliche Festsetzung der Bodennutzungsart.

02. Mai 2023

Lage im Wasserschutzgebiet (WSG) Schutzzone III:

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der **Schutzzone III** des **abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Br. Singhofen/Weißer Stein + Br.Pohl“**. Nach Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind entsprechend die Vorgaben der Rechtsverordnung über das Wasserschutzgebiet zu beachten.

Auszug aus der fachbehördlichen Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD-Nord), Regional-stelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz, 20.04.2022:

„Die Verbandsgemeinde Bad Ems- Nassau, vertreten durch die VGW Bad Ems- Nassau, Koppelheck 24, 56377 Nassau, betreibt zur Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung für die Ortslagen Singhofen, Pohl und Lollschied (über den Hochbehälter Singhofen-Pohl-Lollschied, WWK-Nr.: 323 221 317) die "Brunnen Singhofen / Weißer Stein" und "Brunnen Pohl".

Für den "Brunnen Pohl" wurde am 28.07.1987 eine fachtechnische Abgrenzung vorgenommen. Diese Grenzziehung wurde durch das hydrogeologische Gutachten des damaligen Geologischen Landesamtes, Mainz, vom 28.04.1998, Az.: 34/234/98 Dr.MH/pb, bestätigt; eine Neuabgrenzung ist nicht erforderlich.

Das Schutzgebiet für den Brunnen "Singhofen / Weißer Stein" wurde am 30.03.1995 fachtechnisch abgegrenzt. Die Abgrenzung wurde durch das hydrogeologische Gutachten des Geologischen Landesamts Mainz vom 22.05.1995, Az. :341611195 Dr. Hoh/ls, bestätigt; eine Neuabgrenzung war ebenfalls nicht erforderlich. Aufgrund aktueller Festlegungen durch das Zentralreferat der SGD Nord in Koblenz werden die bisher getrennt geführten WSG-Festsetzungsverfahren für die WSG "Br. Singhofen / Weißer Stein" und WSG "Br. Pohl" zu einem gemeinsamen WSG zusammengefasst.

Da noch keine formale Festsetzung des Wasserschutzgebietes besteht, entfällt eine ggfls. erforderliche formale Befreiung von einer Rechtsverordnung.“

Gemäß eingegangener Stellungnahmen der SGD-Nord aus der ersten freiwilligen Beteiligungsrunde gemäß §13b BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB, wurde zum geforderten Nachweis der Sicherstellung der mittleren Schutzfunktion der gewässerüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle ein fachtechnisches Gutachterbüro hinzugezogen.

Aus den nun vorliegenden Ergebnissen des Geotechnischen Berichts der Gesellschaft für Baugéologie und –méßtechnik mbH (gbm) vom Dezember 2022 geht hervor, dass für die Schutzzone III eine auszureichende mittlere Schutzfunktion (>2m verbleibende Deckschichten mit geringer mäßiger Wasserdurchlässigkeit) des Grundwassers gewährleistet ist.

Im Bericht heißt es zuvor *„Die Schichtuntergrenze der anstehenden, stark verwitterten Tonschiefer wurde bis zur maximalen Erkundungstiefe bis 6,0 m u. GOK nicht durchörtert. Somit wurde eine ausreichend dicke, flächendeckende Barriere aus bindigen Deckschichten mit mäßiger bis geringer Wasserdurchlässigkeit nachgewiesen.“* (Geotechnischer Bericht der Firma gbm, Seite 24.) Das Fachgutachten wird als separate Anlage der Begründung und damit den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

In den Bebauungsplan wurde zudem folgender Hinweis aufgenommen:

„Wasserschutzgebiet (WSG): Das Plangebiet befindet sich in der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone III des "Br. Singhofen / Weißer Stein" und WSG "Br. Pohl". Es wird auf entsprechende Rechtsverordnung verwiesen, die es seitens der Bauherr*innen zu berücksichtigen gilt.

02. Mai 2023

Bohrungen für Erdwärmegewinnung sowie Brauchwasser-Eigenversorgungen (Bohr- und Schachtbrunnen) sind nicht zulässig.

Als Dacheindeckungen dürfen keine Zinkbleche verwendet werden.

Ergänzend wird auf die Ausführungen in der Begründung, Kapitel „Ver- und Entsorgung“ verwiesen.“

Außengebietswasser / Starkregen:

Für das Gebiet der VG Bad Ems - Nassau liegt eine Analyse für die Starkregengefährdung vor. Die Auswertung zeigt eine geringe bis hohe Wahrscheinlichkeit der Entstehung von Abflusskonzentrationen bei Starkregen. Hier ist insbesondere der westlich der Wegeparzelle (Gemarkung Pohl, Flur 7, Flurstück 19) gelegene Bereich gefährdet.

Die plangebende Ortsgemeinde hat im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung hierzu ausgeführt:

Das Ausgangsgelände ist nach Süden, teils nach Südwesten und Westen geneigt. Aus westlicher Richtung kann entsprechend kein Außengebietswasser auf das Plangebiet drängen. Entlang des von Nord nach Süd verlaufenden Wirtschaftswegs befindet sich bereits ein offener Graben, der der Ableitung von Außengebietswasser dient. Im Norden befindet sich eine geplante öffentliche Grünfläche. Hier kann nach Bedarf ein Mulden-Wall-System angelegt werden.

Im Bebauungsplan ist am nördlichen Plangebietsrand (nördlich der geplanten Spielplatz- und Parkanlagenfläche) eine flächenhafte Festsetzung zur Anlage eines Mulden-Wall-Systems zum Schutz vor Außengebietswasser aufgenommen.

Zur Verbesserung des Schutzes des nördlichen Randes der Bauzeile westlich des bestehenden Wirtschaftsweges wird am nordwestlichen Plangebietsrand, nördlich des Ordnungsbereichs A, ebenfalls eine 4 m breite öffentliche Grünfläche mit in die Planung aufgenommen. Hierzu wurde für die Offenlagefassung des Bebauungsplans ebenfalls eine Festsetzung zur Anlage eines Mulden-Wall-Systems zur Außengebietswasserableitung ergänzt.

Alle weitergehenden Einzelheiten und Details sind im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung festzulegen und werden im Rahmen erforderlicher Genehmigungsverfahren mit den zuständigen Wasserbehörden abgestimmt. Im Bebauungsplan erfolgen entsprechend der Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung eine Sicherung der benötigten Flächen und eine verbindliche Festsetzung der Bodennutzungsart.

7.10 Bodenbelastungen sowie Bergbau/Altbergbau

Altablagerungsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bergbau/Altbergbau

Auszug aus der Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz, 14.06.2022:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan "Auf dem Oberfeld II" teilweise im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Kehlgraben" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

02. Mai 2023

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

7.11 Immissionsschutz

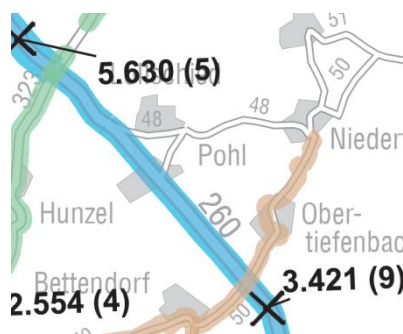
Durch die Entwicklung der neuen Baugrundstücke im Plangebiet gehen keine immissionsrelevanten Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsbebauung hervor. Der entstehende Ziel- und Quellverkehr kann von den bestehenden Gemeindestraßen aufgenommen werden. Aufgrund der vergleichsweise geringen Plangebietsgröße gehen aufgrund von Erfahrungswerten zudem keine planungsrelevanten, verkehrstechnisch immissionsschutzbezogenen Auswirkungen aus.

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen. Immissionsschutztechnische Vorbelastungen könnten durch die östlich verlaufende Bundesstraße B 260 entstehen. Daher wurde seitens der KARST INGENIEURE GMBH eine überschlägige Schallprognose gemäß DIN 18005 erstellt, um immissionsschutztechnische Aspekte präziser bewerten zu können (siehe Anhang). Auf diese wird nachfolgend näher eingegangen.

Schallprognose gemäß DIN 18005

Die Entfernung zwischen der Bundesstraße B 260 und der nächstgelegenen, schützenswerten Wohnbaufläche beträgt circa 105 m, sodass unzulässige Emissionen ausgehend von der B 260 in ihrer Wirkung auf die zukünftigen Baugrundstücke in geringem Maße denkbar sind.

In der Schallprognose für „lange gerade Straßen und die Lage des Immissionsortes über Straßenniveau“ wurden folgende wesentliche Rahmenparameter berücksichtigt:



- DTV-Wert aus der Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP von 2015: DTV-Wert 5.630 KFZ/24 h, Anteil Schwerverkehr 5 %
- Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur Straße von circa 260 m (Emissionsband Straßenmitte)
- gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h
- zur Bewertung wurden die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) 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

¹ Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Bebauungsplan „Industriegebiet westliche Erweiterung“ in der Ortsgemeinde Weinsheim, VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Koblenz, Juni 2020;

02. Mai 2023

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 vom Tages- und Nachtorientierungswert von -9 dB(A) festzustellen ist. Genauer gesagt liegt dieser Wert am Tag bei -9 dB(A) und in der Nacht -10 dB(A).

Aufgrund der errechneten maximalen Abweichung und der erheblichen Unterschreitung der Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht, wird ein Erfordernis zur Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen nicht gesehen.

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. Ein entsprechender Hinweis wurde 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).

Radon

Gemäß Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises vom 30.05.2022 wird darauf hingewiesen, dass der geologische Untergrund des Baugebiets von devonischen Schiefern und Grauwacken gebildet wird. Aufgrund dieser geologischen Untergrundsituation im und um das Plangebiet kann ein erhöhtes Radonpotential nicht ausgeschlossen werden. Im Planungsbereich wird vom Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) eine Radonkonzentration von 107 kBq/m³ prognostiziert.

Das BfS empfiehlt bei der Planung von Neubauten, diese so zu errichten, dass eine Radonkonzentration in Innenräumen von über 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden wird. Ebenso wird empfohlen, die lokale Radonsituation im Rahmen eines Baugrundgutachtens zu bewerten. Dies gilt es seitens der Bauherr*innen entsprechend zu berücksichtigen. Hinsichtlich einzuhaltender präventiver Ra-

Verkehrsplanerische Stellungnahme, vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlporfte“ in der Stadt Nassau, VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Koblenz, Februar 2020

02. Mai 2023

donschutzmaßnahmen bei der Errichtung von Neubauten, wird zudem auf § 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) verwiesen.

In den Bebauungsplan wurde unter der Rubrik „Hinweise“ folgende Ausführungen in der Planurkunde aufgenommen (kursiver Text):

Radonprävention: *Das Plangebiet ist innerhalb eines Bereiches mit potentiell erhöhtem Radonpotential zu verorten. Die Gemeinde empfiehlt Radonmessungen (Langzeitmessungen, ca. 3 – 4 Wochen) in der Bodenluft der jeweiligen Baufläche seitens der Bauherr*innen (bzw. beauftragte Fachfirma) durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner*innen und Bauherr*innen sein, sich gegebenenfalls für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Darüber hinaus wird auf die Erläuterungen und Empfehlungen zur allgemeinen Radonvorsorge verwiesen, die in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt sind (siehe hierzu Kapitel „Immissionsschutz“ - Unterkapitel „Radon“).*

7.12 Bodenordnung

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

7.13 Denkmalschutz und Archäologie

In der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie vom 10.05.2022 wurde auf Folgendes hingewiesen (kursiver Text)

„Das Plangebiet überschneidet nahezu vollständig die Pufferzone des seriellen transnationalen UNSECO-Welterbes „Obergermanisch-Rätischer Limes“. Mit der Parzelle 10/2 überlagert das Plangebiet sogar geringfügig die Kernzone des genannten Welterbes im Umfeld des Limeswachpostens WP 2/20. Der anhand der Geländemodellierung und einer im östlichen Anschluß durchgeführten geomagnetischen Untersuchung nachgewiesene Verlauf des Limes befindet sich etwa 50 m nördlich des Plangebietes.

Im Umfeld des Limes, insbesondere in der räumlichen Nachbarschaft eines Kastellstandortes (Kleinkastell Pohl) ist mit weiteren archäologischen Befunden zu rechnen. Daher ist zunächst eine Sachstandsermittlung in Form einer geomagnetischen Untersuchung durchzuführen. Dabei ist die Untersuchungsfläche geringfügig nach Norden zu erweitern, [...]“

Die geforderte geomagnetische Prospektion wurde durchgeführt. Die Ergebnisse der geomagnetischen Prospektion hat die GDKE 19.01.2023 erhalten. Die Daten wurden nach den Vorgaben der GDKE erhoben und die grafischen Ergebnisse waren aussagekräftig. Auf dieser Grundlage wurde von der GDKE der archäologische Sachstand in einer Sachstandsermittlung mit Datum vom 13.02.2023 wie folgt eingeschätzt:

„In den Ergebnissen sind Anomalien erkennbar, die eindeutig auf das Vorhandensein von archäologisch relevanten Befunden hindeuten. Es handelt sich dabei primär um eine von West nach Ost verlaufende hell eingefärbte, breite Anomalie (BKZ 1). Diese könnte als Graben oder als verebnete historische Wegführung interpretiert werden. Parallel hierzu verläuft mit ähnlicher Ausrichtung eine schmale, jedoch scharf abgezeichnete Anomalie (BKZ 2), die ebenfalls als Graben zu interpretieren ist. Allerdings könnte es sich hierbei auch um eine Drainage handeln. Eine der Anomalie BKZ 1 ähnelnde Struktur befindet sich westlich der Wegparzelle 19 (BKZ 12). Hierbei handelt es sich definitiv

02. Mai 2023

um die Reste eines historischen Weges, der noch in den Kartenwerken des späten 18. und frühen 19. Jahrhunderts erkennbar ist. Vor allem die Anomalien BKZ 1 und 2 müssen aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum UNESCO-Welterbe Obergermanisch-Rätischer Limes besonders berücksichtigt werden, da nicht auszuschließen ist, dass diese in Verbindung mit der römischen Grenzlinie stehen. Vor der abschließenden Interpretation sind die Ergebnisse einer gezielten Testsondage abzuwarten.

Weiterhin sind eine große Anzahl im Grundriss kreisrunder bis ovaler Anomalien erkennbar, die im Hinblick auf archäologische Befunde als verdächtig einzustufen sind. Bei diesen Anomalien kann es sich um Hinweise auf vor- oder frühgeschichtliche Abfallgruben handeln. Abfallgruben gehören zum typischen Spektrum vor- und frühgeschichtlicher Siedlungen. Sie wurden ursprünglich zur Gewinnung von Baumaterial angelegt. Hiernach erfolgte oftmals eine sekundäre Nutzung als Vorratsgruben. Schließlich wurden sie mit Lehm, Sand, organischen Abfällen sowie Werkstein- und Keramikbruch verfüllt. Sie bilden eine wichtige Informationsquelle für die archäologische Forschung.

Wir haben aus den sichtbaren Anomalien eine Auswahl getroffen, die wir nun mittels Baggersondage überprüfen möchten. Zum einen ist es notwendig, die Tiefenausdehnung und ggf. die Datierung zu klären. Zum anderen ist es erforderlich, durch Verifizierung/Falsifizierung von Verdachtspunkten die Grundlage für eine Kalkulation der Befunddichte und -verteilung in der Gesamtfläche zu gewinnen. [...].“

Im Weiteren sind spätestens vor tatsächlicher Bauausführung zur Realisierung des Neubaugebietes ergänzende Untersuchungen durch die GDKE (u.a. Vornahme von Baggersondagen) durchzuführen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren und vor der Bauausführung berücksichtigt, so dass sichergestellt wird, dass keine archäologischen Beeinträchtigungen entstehen.

In den Bebauungsplan wurde unter der Rubrik „Hinweise“ folgender Hinweis zum „Denkmalschutz“ aufgenommen:

„Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.“

8 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

8.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 b BauGB

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 b BauGB aufgestellt. Demnach gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne im Außenbereich mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², „durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Im beschleunigten Verfahren gelten unter anderem die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB (vgl. § 13 a (2) Ziffer 1 BauGB).

02. Mai 2023

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a (1) und § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan im Außenbereich kann gemäß § 13 b nur für die Schaffung von Baurecht für Wohnnutzungen und nur in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Zudem müssen die Flächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Darüber hinaus ist die Kumulationsregelung analog des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB anzuwenden. Danach sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, diesbezüglich einzurechnen. Entsprechende Bebauungspläne liegen nicht vor.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 19.376 m². Davon entfallen 12.901 m² auf das Nettobauland. Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

$$0,3 \times 12.901 \text{ m}^2 = 3.870 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich beträgt somit in der Summe circa 3.870 m².

Der Schwellenwert von 10.000 m² wird bei der vorliegenden Planung nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich möglich.

Wie die Ausführungen zeigen kann der § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.

Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne von § 1 a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. **Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.**

8.2 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und der darauf folgenden Bebauung werden die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale der Fläche mehr oder weniger stark beeinträchtigt. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen beschrieben sowie landespflegerische Ziele für das Plangebiet unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung formuliert.

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

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotentiale (Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild / Erholung) gegenüber äußeren Eingriffen und der potenziellen Belastungsintensität durch die geplante Bebauung. Bei geringer Empfindlichkeit eines Potenzials gegenüber Eingriffen

02. Mai 2023

und einer geringen Belastung ergibt sich auch eine geringe Beeinträchtigung durch das geplante Planvorhaben.

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

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

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

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

Aufgrund der Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen (intensive Acker- und Grünlandnutzung) sind die Böden im Plangebiet jedoch bereits stark vorbelastet und durch Pflügen ist die Horizontabfolge des Bodens in den oberen Schichten bereits beeinträchtigt.

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

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

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

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

Ausgewiesene Flächen für die Bepflanzung und randliche Eingrünung des Plangebietes, öffentliche Grünfläche als Parkanlage und Spielplatz.

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

Eingriff in den Boden ist als mittel-hoch zu bewerten.

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung. Aufgrund der Geländeneigung fließt die entstandene Kaltluft jedoch in Richtung Südwesten und damit in Richtung freie Landschaft ab. Die Flächen besitzen entsprechend keine besondere Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung.

Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ unter den Höchstwerten der BauNVO.

Verbesserung des Lokalklimas durch ausgewiesene Flächen für die Bepflanzung und randliche Eingrünung des Plangebietes, Ausweisung öffentlicher Grünflächen für die Spielplatznutzung.

Eingriff ist als gering zu bewerten.

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

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

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, öffentliche Grünfläche als Parkanlage sowie zur Spielplatznutzung.

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 strukturarmer Ackerflächen mit geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz. Offenlandarten sind potentiell betroffen. Im Umfeld bleiben aber weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum und Jagdhabitat bestehen.

Durch die Angrenzung an die bestehende Siedlungsbauung besteht eine Vorbelastung (Verkehr, Bewegungsunruhe), weshalb es sich mit sehr großer Wahrscheinlichkeit um störungsresistente Arten handelt.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß.

Schaffung neuer Lebensräume durch Entwicklung von extensiven Wiesenflächen.

Erhaltung des Einzelbaums im südlichen Teil des Plangebietes

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

Landschaftsbild/ Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung der Ortslage Pohl. Das Landschaftsbild ist entsprechend durch die bestehende Siedlungsbebauung vorbelastet. Ansonsten ist das Landschaftsbild insbesondere durch die intensiv genutzten Ackerflächen den Waldrand im Nordwesten und die Stromfreileitung geprägt.

Das Landschaftsbild ist durch die Siedlungslage von Pohl und der B260 bereits vorbelastet. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Das Landschaftsbild wird lediglich im direkten Umfeld durch die neu entstehende Bebauung beeinträchtigt.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes besitzen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Bestehende Wegeverbindungen bleiben bestehen und können auch zukünftig von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung. Im Gegenteil zukünftig tragen die Hausgärten zur Erholung der Grundstückseigentümer bei. Entsprechend erfolgt keine Verschlechterung des Schutzgutes Erholung insgesamt.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren. Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, insbesondere zur maximal zugelassenen Höhenentwicklung.

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

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

Eingriff in das Landschaftsbild und in die Erholungsfunktion gering.

8.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

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

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

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

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

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Erkenntnisse aus der Vorortbegehung zeigen, dass innerhalb des Plangebietes keine hochwertigen Biotopvorkommen. Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotopvorkommen sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt daher lediglich eine Habitatpotentialanalyse unter Auswertung vorhandener Daten, die der Stufe 1 der artenschutzrechtlichen Prüfung entspricht. Nach der Auswertung der vorhandenen Datengrundlagen und dem Ergebnis der Prüfung der vorhandenen Habitatstrukturen ergaben sich jedoch keine Erkenntnisse, die Hinweise auf Brutvorkommen geschützter Arten im Plangebiet lieferten. Somit ergaben sich auch keine Hinweise auf die Erforderlichkeit der Stufe 2 der artenschutzrechtlichen Prüfung auf Ebene der Bauleitplanung.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Der südliche Teilbereich stellt sich als mehrschürige intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche dar. Aufgrund des mehrfachen Schnitts ist die Fläche arten- und kräuterarm. Pauschalschutz nach § 15 (1) LNatSchG besteht ebenfalls nicht. Wertgebende Gehölze sind innerhalb der Baumreihe entlang des Entwässerungsgrabens im nördlichen Teil und drei Einzelbäume im südlichen Teil des Plangebietes. Die Gehölze können entsprechend der Plankonzeption erhalten bleiben. Aus artenschutzrechtlicher Sicht wird die Erhaltung der Bäume empfohlen. Rückschnitt oder Rodung sind nur im Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur von 1. Oktober eines Jahres bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

Das Plangebiet ist bereits durch Verkehr und Bewegungsunruhe vorbelastet. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Plangebietsfläche am Ortsrand insbesondere für störungstolerante Tierarten, wie Sperling, Meise, Kolkrabe, Elster, Hausrotschwanz und andere Kulturfolger eine Bedeutung als Lebensraum besitzt. Für diese Tierarten wird sich die Lebensraumeignung auch nach Umsetzung der Planung nicht herabsetzen. Im Gegenteil - durch die Anlage von Hausgärten wird die Strukturvielfalt des Plangebietes erhöht und zusätzliche (Teil-)Lebensraumstrukturen für diese Arten geschaffen. Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts an Gebäuden und in Gärten wird die Aufhängung von Kästen für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

Aufgrund der Artenarmut der landwirtschaftlichen Flächen wirkt sich die Herstellung von Gärten mit Blühpflanzen und Stauden auch positiv auf Insekten aus. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die bauordnungsrechtliche Textfestsetzung Nummer 11 hingewiesen (kursiver Text):

„Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile dürfen nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schottererschüttungen gestaltet werden. Vorgärten zwischen vorderer und seitlicher Gebäudekante und Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.“

Des Weiteren enthält die Planurkunde die folgenden **artenschutzrechtlichen Hinweise**:

Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen sowie das Abschieben des Oberbodens ohne ökologische Baubegleitung au-

Berhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen, die Untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

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.).

Es wird empfohlen zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts an Gebäuden und in Gärten Kästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

Bei der Überplanung von Ackerflächen rückt als Offenlandart besonders die Feldlerche in den Fokus der Betrachtung. Die Feldlerche hält zu Siedlungen und Wäldern sowie zu anderen Gehölzstrukturen, in welchen Feinde lauern könnten, einen gewissen Abstand. Laut NLWKN (2011) „zu Wald- und Siedlungsflächen einen Abstand von mindestens 60 -120 m“² und laut Altemüller & Reich (1997) zitiert nach LANUV (2013) 100 m zu Hochspannungsleitungen³. BIOPLAN (2018) spricht sogar von 60 bis 300 m Abstand zu hohen Vertikalstrukturen⁴.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten südlichen Anschluss an die Siedlungslage sowie des Waldes in Richtung Norden, wird die Plangebietsfläche daher als ungeeignet für die Feldlerche bewertet.

² NLWKN (Hrsg.) (2011): Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten in Niedersachsen.- Wertbestimmende Brutvogelarten in EU-Vogelschutzgebieten mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen – Feldlerche (*Alauda arvensis*).- Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, 7 S., unveröff.

³ Altemüller, M.J. & Reich (1997): Einfluss von Hochspannungsfreileitungen auf Brutvögel des Grünlands. Vogel und Umwelt 9, Sonderheft: 111 – 127.

LANUV (2013): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“. Maßnahmenblätter – Feldlerche *Alauda arvensis*. Abrufbar unter: https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/m_s_voegel_nrw.pdf [Zugriff am 02.12.2020]

⁴ BIOPLAN (2018): Konzept zur Entwicklung einer Ausgleichsfläche (CEF-Maßnahme) zum Bebauungsplans „Quartier A5“ in Kronau. Heidelberg, S.8.

02. Mai 2023

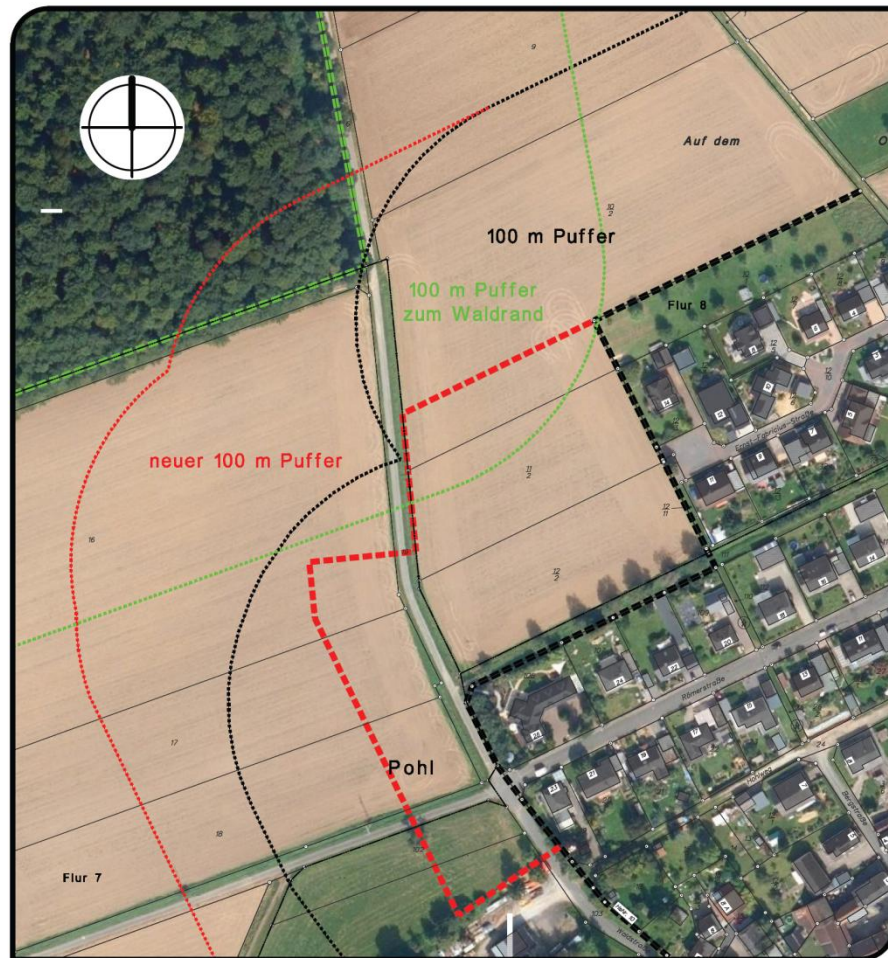


Abb.: Studie zur Feldlerche (Die Wahl des 100 m Abstandes erfolgte in Anlehnung an die *Erarbeitung Feldlerchen-Potentialkarte für Ackerbaugebiete im Schweizer Mittelland* der Vogelwarte.ch 2017⁵ und stellt einen Mittelwert zwischen den Angaben zum Abstand von Vertikalstrukturen dar)

Zur allgemeinen vorsorglichen Vermeidung der Beeinträchtigung von Bodenbrütern wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass (ohne ökologische Baubegleitung) das Abschieben des Oberbodens nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen ist und das bei Entdecken gesetzlich geschützter Arten oder derer Fortpflanzungsstätten unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen ist.

Zudem haben die Offenlandflächen eine Bedeutung als Jagdrevier z.B. für den Rotmilan und andere Raubvögel. Im Umkreis bleiben jedoch weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Jagdreviere zu Verfügung. Die Entwicklung von Grünflächen im Norden und Westen mit einer geschlossenen Grasnarbe anstelle der bisherigen Ackerflächen verbessert zudem die Nahrungssituation für diese Arten.

⁵ Vogelwarte.ch (2017): Erarbeitung Feldlerchen-Potentialkarte für Ackerbaugebiete im Schweizer Mittelland Abrufbar unter: <https://www.vogelwarte.ch/assets/files/projekte/foerderung%20prioritaetsarten/feldlerche/Verwendung%20der%20Potenzialkarte2.pdf> [Zugriff am 02.12.2020]

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.

02. Mai 2023



II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

Am 13. Mai 2017 trat das Gesetz zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ in Kraft - zunächst befristet bis Ende 2019 (Aufstellungsbeschluss) bzw. Ende 2020 (Satzungsbeschluss). Mit der letzten Novellierung des Baugesetzbuchs, in Kraft getreten am 23.06.2021 erfolgte eine Wiederaufnahme des § 13 b in das Baugesetzbuch. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß der letzten Novellierung nunmehr bis zum 31.12.2024 zu fassen.

Demnach wurden § 13 BauGB und § 13 a BauGB um den § 13 b BauGB ergänzt. § 13 a BauGB gilt somit entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

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

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

02. Mai 2023
Projektnummer:
Bearbeiter:

heu-bb-gra
12 759
Dipl.-Ing. Andy Heuser
Beatrix Busch, M. Sc.
Sarah Grajewski, M. Sc.

Pohl, den.....

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Holger Güth (1. Beigeordneter)

Anhang

- Schallprognose gemäß DIN 18005
- Pflanzenempfehlungslisten
- Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan
- Bestandsplan der Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, Saarlouis
- Anlage zur Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau vom 24.05.2022

Separate Anlage

- Biotop- und Nutzungstypenplan (BNT); M. 1:1.000
- Umweltverträglichkeitsvorprüfung, 21.02.2022
- Geotechnischer Bericht der Gesellschaft für Baugeologie und –meßtechnik mbH (gbm) zur Erschließung Neubaugebiet „Auf dem Oberfeld II“ in der Ortsgemeinde Pohl vom Dezember 2022
- Technischer Bericht: Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Pohl (Magnetometerprospektion), Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg, 18.01.2023

02. Mai 2023



Schallprognose gemäß DIN 18005

Lärmprognose		nach DIN 18005
(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)		
Proj.-Nr	12 759	BP "Auf dem Oberfeld II"
Straße:	B 260	Ortsgemeinde Pohl
		Quelle:
DTV 2015	5630 Kfz/24 h	aus Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP 2015
DTV 2035	5630 Kfz/24 h	(DTV 2015 * 1,0) (siehe Erläuterung in der Begründung)
p	5 %	aus Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP 2015
Faktor tags	0,06	gem. Angabe LBM RLP
Faktor nachts	0,008	gem. Angabe LBM RLP
M tags	337 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor tags)
M nachts	45 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor nachts)
Mittelungspegel		
Lm(25) tags	64,07 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	55,32 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	59,20 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	50,46 dB(A)	gem. Formel 25
Korrektur: Luftabsorption (Abstand)		
s	260 m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	0 m	aus B-Plan
x	4,83	Zwischenwert gem Formel 26
L s	14,77 dB(A)	gem. Formel 26
Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen		
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6
Beurteilungspegel		
Lr tags	44,43	gem. Formel 24
Lr nachts	35,69	gem. Formel 24
gerundet	45	gem. DIN 18005
gerundet	36	gem. DIN 18005
Orientierungswerte		
Gebietsart	WA	
Tagwert:	55 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	45 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Abweichung		
tags	-10 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	-9 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
Maximale Abweichung:		-9 dB(A)

02. Mai 2023



Pflanzenempfehlungslisten:

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

B Liste von Straßenbäumen

max. Wuchshöhe

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

Sträucher für den Straßenraum

max. Wuchshöhe

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

02. Mai 2023



C LISTE REGIONALER OBSTSORTEN (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten:

Apfel von Croncels
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammtter Kardinal
Gelber Edelapfel
Graue Herbstrenette
Großer Rheinischer Bohnapfel
Harperts Renette
Haux Apfel
Holzapfel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Prinz Albrecht von Preußen
Purpurroter Cousinot
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Rote Rheinische Sternrenette
Roter Winter-Kronenapfel
Schaftsnase
Signe Tillisch

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne
Wildbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel
Wildkirsche

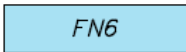
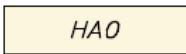
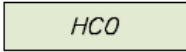
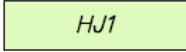
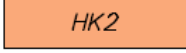
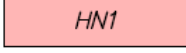
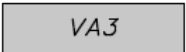
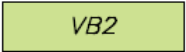
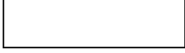
Pflaumen:

Hauszwetschge
Löhrpflaume

02. Mai 2023



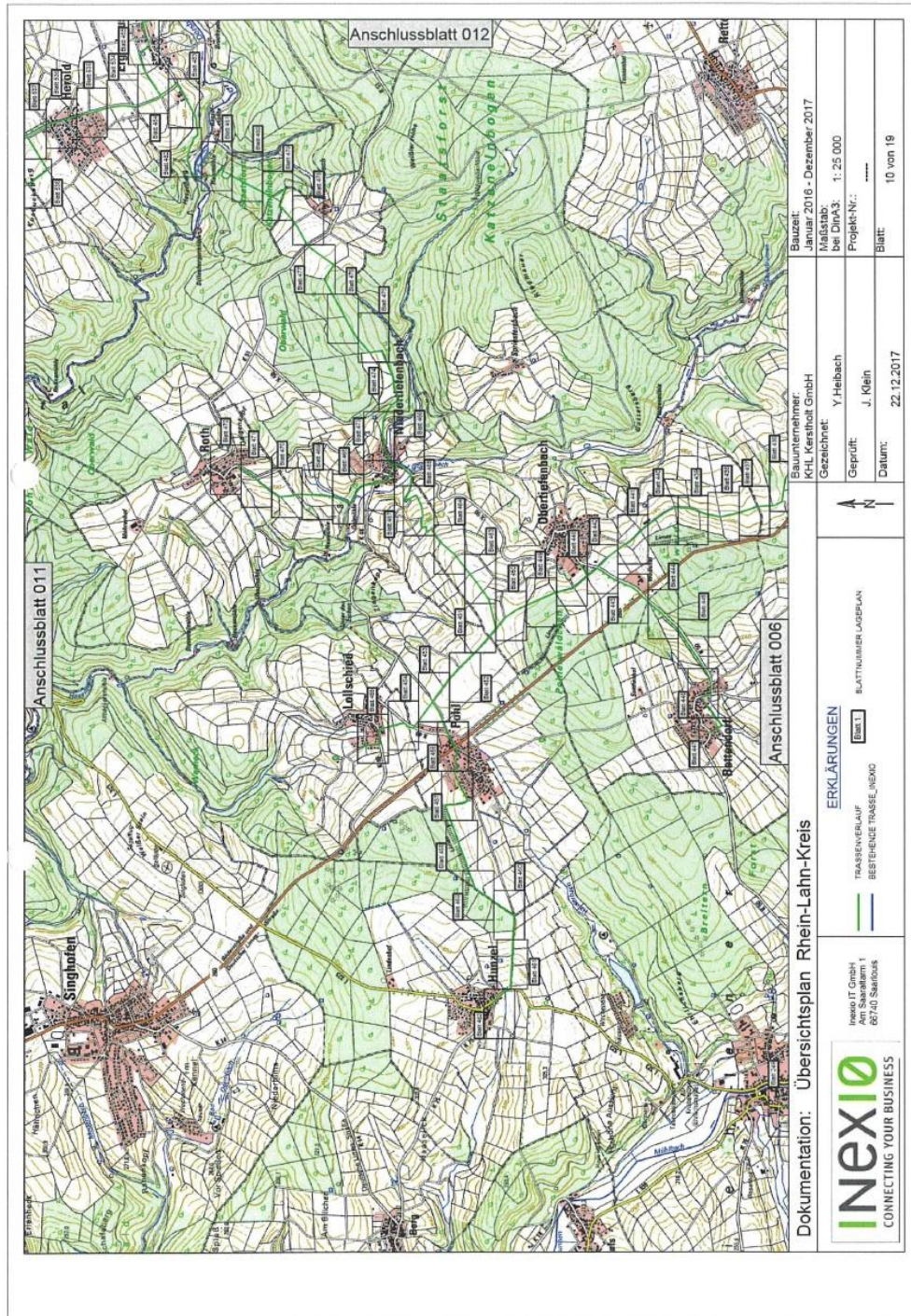
Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan

<u>B KLEINGEHÖLZE</u>	
	Obstbaumreihe
<u>F GEWÄSSER</u>	
	Beton-,Steinrinne
<u>H WEITERE ANTROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>	
	Acker
	Rain,Strassenrand
	Ziergarten
	Streuobstwiese,sonst. artensch. rel. Hochstammanl./Wiese
	Gebäude
<u>V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEG</u>	
	Gemeindestrasse
	Feldweg unbefestigt
	land-, forstwirtschaftlicher Weg
<u>SONSTIGE DARSTELLUNGEN</u>	
	Plangebietsgrenze
<u>SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN</u>	
	§ 30 BNatSchG – Biotope : –
	Schutzgebiete : Naturpark Nassau (NTP–071–002)
	Prioritätsraum VBS : –
	Biotopkartierung : –

Grundlage: Biotoptypenkartierung nach
Biotoptypenschlüssel RLP (Conze/Cordes)

02. Mai 2023

**Bestandsplan der Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, Saarlouis
(Lagepläne zur Stellungnahme der Inexio GmbH vom 02.05.2022)**



02. Mai 2023



02. Mai 2023



Anlage zur Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau vom 24.05.2022



02. Mai 2023





02. Mai 2023

