# Ortsgemeinde Fachbach
## Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

# Bebauungsplan „Unter der Hungerbach“

# Begründung

**Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

**Stand: März 2024**

**Verfahren nach §13a BauGB**

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Fachbach**

Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 06742 · 8780 - 0
F 06742 · 8780 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de

# INHALTSVERZEICHNIS

**B) Begründung ..... 3**

**1. Grundlagen der Planung ..... 3**

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung ..... 3
1.2 Bauleitplanverfahren ..... 3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation ..... 5
1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur ..... 7
1.5 Nutzungsstruktur ..... 7
1.6 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz ..... 8

**2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung ..... 9**

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 2. Teilfortschreibung 2015)/Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP) ..... 9
2.2 Flächennutzungsplanung ..... 12
2.3 Bebauungsplanung/Satzungen nach dem Baugesetzbuch ..... 13
2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte ..... 14
2.5 Planungs- und Standortalternativen ..... 17

**3. Planung ..... 17**

3.1 Planungskonzeption ..... 17
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 18
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ..... 22
3.4 Begründung der landschaftsplanerischen Festsetzungen ..... 25

**4. Ver- und Entsorgung ..... 26**

**5. Bodenordnung ..... 26**

**6. Realisierung und Kosten ..... 26**

**7. Umweltbelange ..... 26**

**8. Zusammenfassung ..... 34**

**Anlagen**

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung Bebauungsplan „Unter der Hungerbach“, Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard-Buchholz, März 2024
- Schalltechnisches Gutachten zum bauleitplanerischen verfahren „Unter der Hungerbach“ in der Gemeinde Fachbach, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, 56154 Boppard-Buchholz, April 2024

# B) Begründung

## 1. Grundlagen der Planung

### 1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Fachbach plant für das westliche in Rede stehende Wohn- und Mischquartier die Herstellung einer geregelten, städtebaulichen Ordnung unter Anbetracht bevorstehender Neubebauungen im Gebiet. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Misch- und Wohngebiets erforderlich.

Anlass der Planung ist primär die bauplanungsrechtliche Sicherung des Bestandes und die Wahrung einer städtebaulichen Ordnung. Auch die Möglichkeit zur maßvollen Nachverdichtung soll mit diesem Bebauungsplan geschaffen werden. So soll auch der Flächenbedarf sowohl für Gewerbebetriebe als auch für Wohngebäude innerhalb der Gemeinde Fachbach gedeckt werden. Die vorhandene Siedlungsfläche soll hierfür strukturiert werden und durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans städtebaulich in das vorhandene Ortsbild eingebunden werden.

### 1.2 Bauleitplanverfahren

**Verfahren nach § 13a BauGB**
Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine Fläche im Innenbereich handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

**Überprüfung der zulässigen Grundfläche**
Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 im WA und MI2 sowie von 0,6 im MI1 errechnet sich folgende Grundflächengröße:

| | |
|---|---|
| Maßgebende Grundstücksfläche (Nettobaufläche) im WA: | ca. 6.700 m² |
| Zulässige Grundfläche im WA gemäß Festsetzung: Grundflächenzahl 0,4* Nettobaufläche 6.700 m²: | ca. **2.680 m²** |
| Maßgebende Grundstücksfläche (Nettobaufläche) im MI1: | ca. 15.600 m² |
| Zulässige Grundfläche im MI1 gemäß Festsetzung: Grundflächenzahl 0,6* Nettobaufläche 15.600 m²: | ca. **9.360 m²** |
| Maßgebende Grundstücksfläche (Nettobaufläche) im MI2: | ca. 5.100 m² |
| Zulässige Grundfläche im MI2 gemäß Festsetzung: Grundflächenzahl 0,4* Nettobaufläche 5.100 m²: | ca. **2.040 m²** |

Im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang wurden oder werden in der Ortsgemeinde Fachbach keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, welche in die Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplans gem. § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB miteinzurechnen wären.

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksflächen und der Grundflächen-zahl ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von insgesamt ca. **14.080** m², die unter der Zulässigkeit nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m² liegt. Damit wird dieses Kriterium zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

**Berücksichtigung der Umweltbelange**
Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Allerdings müssen die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen zusammenfassend erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

**Verfahrensschritte**
Der Rat der Ortsgemeinde hat zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter der Hungerbach“ beschlossen.

Eine frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB wurde durchgeführt, die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und in der Planung berücksichtigt.

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnungen, Textfestsetzungen und Begründung wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB angefertigt.

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

| | |
|---|---|
| **Ortsgemeinde** | Fachbach |
| **Verbandsgemeinde** | Bad Ems-Nassau |
| **Kreis** | Rhein-Lahn-Kreis |
| **Einwohnerzahl** | 1.278, Stand: 31.12.2022[1] |
| **Gemarkung** | 2,23 km² |
| **Lage** | Das zwischen ca. 75 m und 80 m. ü. NHN liegende Plangebiet weist im überwiegenden Anteil sehr geringe Neigungen von 2-3 % mit südlicher Exposition auf. Das Plangebiet liegt im „Bad Ems-Mieller Lahntal“ in der „Großlandschaft Lahntal“. |
| **Fließgewässer in der Ortslage** | Gewässer 1. Ordnung: Lahn, ca. 40 m südlich des Planbereichs<br>Gewässer 3. Ordnung: Hungerbach, verläuft direkt entlang der östlichen Grenze, verrohrt; Fachbach, ca. 450 m östlich, innerhalb der Ortslage größtenteils verrohrt |
| **Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)** | Fachbach ist überörtlich über die Bundesstraße B 260 angebunden.<br><br>Nach Aussage des LBM (Stellungnahme vom 09.05.2022) liegt am Plangebiet eine Verkehrsbelastung von 10.347 KFZ/24h vor. |
| **Benachbarte Ortsgemeinden** | Östlich: Bad Ems<br>Südlich: Nievern |

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 2,8 ha auf und liegt im Westen der Ortsgemeinde Fachbach. Nördlich und östlich grenzt Bestandsbebauung an das Plangebiet an, südlich befindet sich die B 260 und direkt an diese angrenzend die Lahn. Das Plangebiet wird

- nördlich und westlich durch die Sommerstraße,
- östlich durch den Hungerbachweg und
- südlich durch die Koblenzer Straße begrenzt.

Aktuell befindet sich im Plangebiet Gewerbe- und Wohnbebauung, ein Parkplatz und vereinzelt unbebaute Freiflächen. Das Plangebiet wird über die Koblenzer Straße, die Sommerstraße und den Hungerbachweg erschlossen und überörtlich über die Bundesstraße B 260 angebunden. Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1 Quelle: https://www.statistik.rlp.de/de/regional/meine-heimat/, [letzter Zugriff: 12.03.2024]

**Lageübersicht des Bebauungsplans (gelb), topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE**

**Lageübersicht des Plangebiets (gelb-gestrichelt) im Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE**

## 1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur

Da sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nahezu vollständig Bestandsbebauung befindet, wurden für die textlichen Festsetzungen Beurteilungsgrundlagen mittels einer Bestandsanalyse ermittelt.

Die Fläche des Geltungsbereichs wird aktuell von Wohn- sowie Gewerbenutzung eingenommen. Der überwiegende Anteil der Gebäude weist dabei 2 bis 3 Vollgeschosse auf. Das Quartier weist im zentralen und westlichen Teilbereich eine aufgelockerte Bebauung auf. Im Osten werden die Wohngebäude durch kleine private Stichstraßen in zweiter Reihe erschlossen, der Bereich ist dichter bebaut und die Gebäude unterschiedlich ausgestaltet.

Die Gebäudehöhen betragen entlang der Koblenzer Straße überwiegend 10,00 m bis 14,00 m, entlang der Sommerstraße weisen die Häuser Höhen von 9,00 bis 11,00 m auf, vereinzelt finden sich eingeschossige Bungalows im Plangebiet mit Gebäudehöhen von 4,00 m.

Einige der Bestandsgebäude sind ortsbildprägend, das westliche Ende des Geltungsbereiches mit der Kreuzung von Sommerstraße und Koblenzer Straße stellt den ehemaligen Ortseingang von Fachbach dar. Die Verbindung zur B 260 wird an dieser Stelle nicht mehr für den Verkehr genutzt, das ehemalige Ortsschild ziert die kleine öffentliche Grünfläche der Straßenkreuzung.

## 1.5 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet dient aktuell überwiegend der Wohnnutzung. Im südlichen Bereich entlang der Koblenzer Straße befinden sich kleinere Gewerbebetriebe. Nördlich des Geltungsbereiches entlang der Sommerstraße sind weitere kleine Gewerbebetriebe angesiedelt. Zentral im Plangebiet erstreckt sich der Mitarbeiterparkplatz der nördlich des Plangebietes ansässigen Firma Wilofa von der Koblenzer Straße im Süden bis zur Sommerstraße im Norden.

Zentral befinden sich private Gärten der Wohnbebauung, ein Fußweg verbindet die Koblenzer Straße und Sommerstraße quer durch das Quartier, an der westlichen Spitze befindet sich eine kleine öffentliche Grünfläche.

Im zentralen Geltungsbereich befinden sich einige private Grünflächen, die im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen werden sollen. Der Vorgarten eines Wohngebäudes im Hungerbachweg weist wertvolle Gehölzstrukturen in Form einer Silberweide mit starkem Baumholz auf, welches durch deutliche Altholzanteile charakterisiert ist. Auf der Grünanlage westlich des Firmenparkplatzes befinden sich einige Obstbäume auf einer Mähwiese, östlich des Parkplatzes befinden sich verbuschte Gehölzstrukturen unterschiedlicher Arten mit kleineren Anteilen an Totholz.

Das Plangebiet weist insgesamt eine deutliche Durchgrünung auf, die Gärten der Wohnbebauung reichen dabei von Schotter- und Ziergärten bis hin zu verbuschten Gartenbrachen und weisen daher deutlich unterschiedliche Wertigkeiten auf.

### Impressionen des Planbereichs

**Blick auf westliche Plangebietsgrenze mit ehemaliger Ortseinfahrt.**

**Nordosten des Geltungsbereichs mit Freiflächen und Bestandsbebauung.**

**Mitarbeiterparkplatz im zentralen Bereich, Blick in Richtung Norden**

**Grünfläche mit Streuobstbeständen westlich des Parkplatzes.**

**Öffentliche Grünfläche im östlichen Plangebiet**

**Fußweg im westlichen Teilbereich, Blick von der Sommerstraße in Richtung Koblenzer Straße.**

## 1.6 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler oder denkmalgeschützte Gebäude.

# 2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

## 2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 2. Teilfortschreibung 2015)/Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)

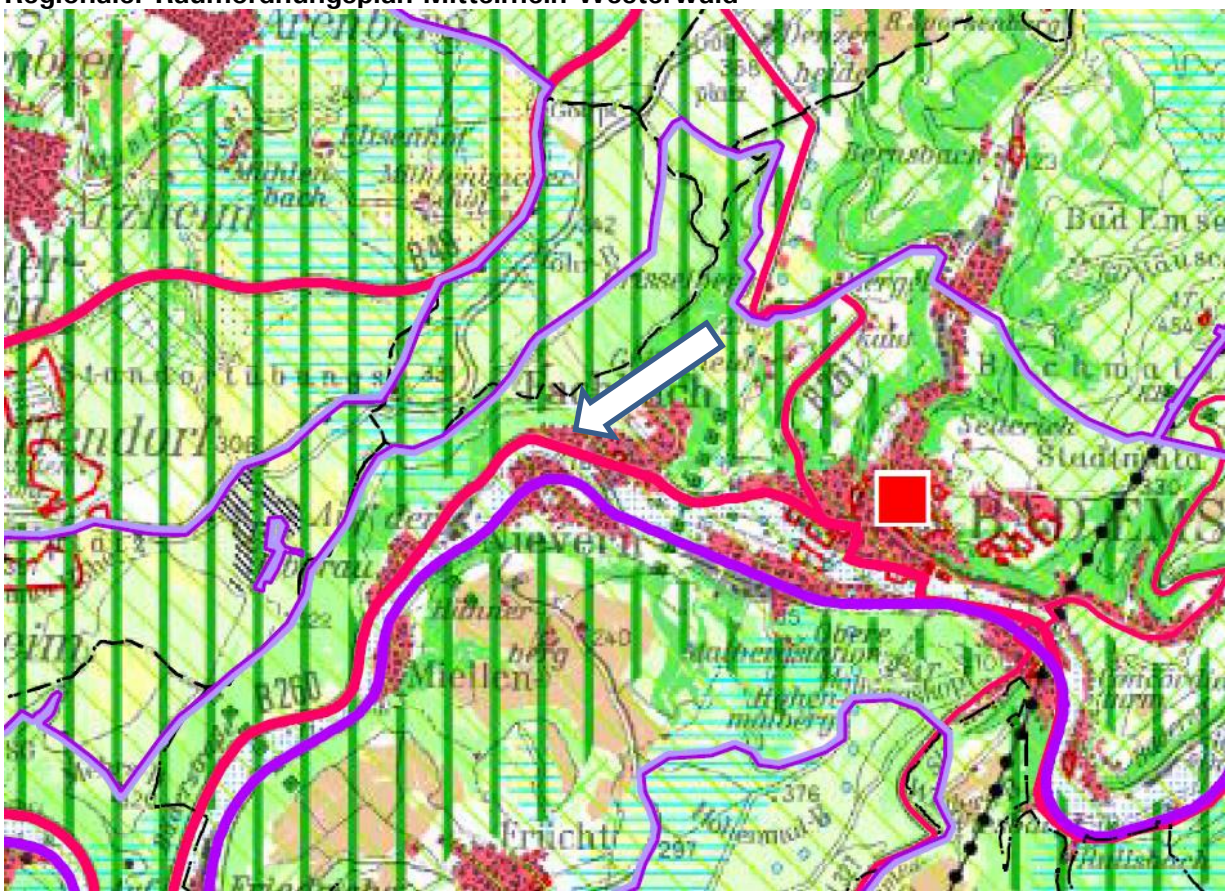
Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (und am 21. Juli 2015 geändert wurde) sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (verbindlich seit dem 11. Dezember 2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

**Landesentwicklungsprogramm IV**

**Auszug LEP IV, Fachbach/Plangebiet durch Pfeil markiert, unmaßstäblich**

| | |
|---|---|
| **Raumstrukturgliederung:** | Verdichtungsraum<br>hohe Zentrenerreichbarkeit (8 und mehr Zentren erreichbar in ≤ 30 PKW-Minuten)<br>Mittelzentren: Bad Ems, Lahnstein |
| **Leitbild Freiraumschutz:** | landesweit bedeutsamer Bereich; Regionaler Grünzug außerhalb des Siedlungskörpers |
| **Landschaftstypen (Analyse):** | Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge |
| **Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):** | Lahntal: markantes, teils schroff eingeschnittenes Tal mit Burgen und historischen Ortsbildern und Bauten. Im Unterlauf weniger markant und teilweise stark durch Bebauung geprägt |
| **historische Kulturlandschaften:** | Lahntal:<br>landschaftliche Leitstruktur zwischen Westerwald und Taunus, historische Kulturlandschaft Bestandteil des Naturparks Nassau, Naherholungsgebiet |
| **Biotopverbund:** | Kernfläche |
| **Leitbild Grundwasserschutz:** | keine Angabe |
| **Leitbild Hochwasserschutz:** | landesweit bedeutsamer Bereich |
| **Klima:** | klimaökologischer Ausgleichsraum, Lahn als Luftaustauschbahn |
| **Leitbild Landwirtschaft:** | keine Angabe |
| **Leitbild Forstwirtschaft:** | keine Angabe |
| **Leitbild Rohstoffsicherung:** | keine Angabe |
| **Leitbild Erholung und Tourismus:** | Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus |
| **Funktionales Verkehrsnetz:** | überregionale Straßen- und Schienenverbindung |

**Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald**




**Auszug RROP, Plangebiet durch Pfeil markiert, unmaßstäblich**

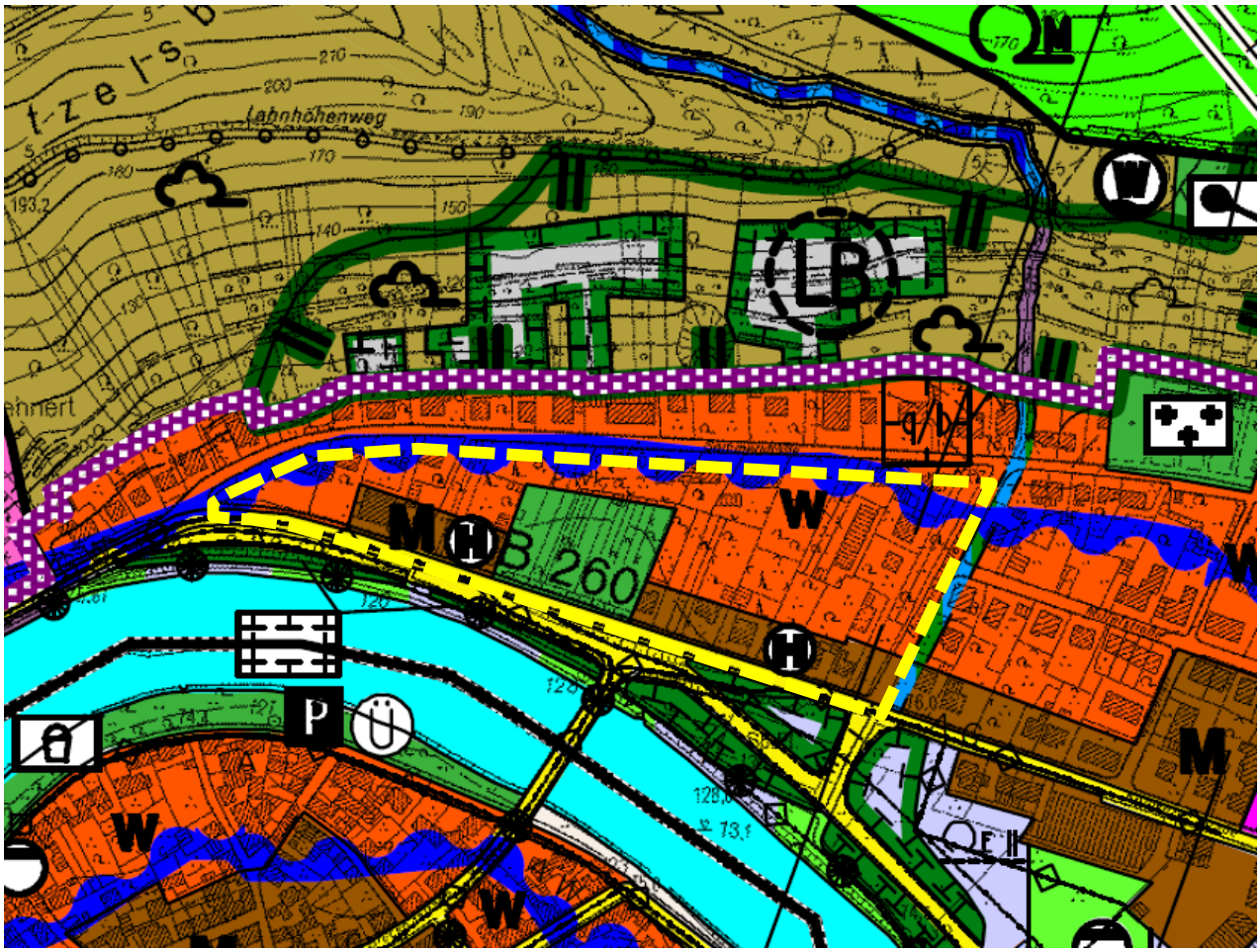
| | |
|---|---|
| **Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:** | nächstes Kooperierendes Mittelzentrum (verpflichtend): Bad Ems |
| **Erholung und Tourismus** | Vorbehaltsgebiet, großes Flusstal |
| **Klimaschutz, Regionale Grünzüge und Regionalparkprojekte:** | regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktionen |
| **Biotopverbund:** | Wanderkorridor regionaler bis überregionaler Bedeutung |
| **Historische Kulturlandschaften:** | landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft mit herausragender Bedeutung (6.1) |
| **Funktionales Straßennetz:** | überregionale Verbindung |
| **Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:** | überregionale Schienenverbindung |
| **Funktionales Radwegenetz** | Radfernweg |
| **Windenergie** | Ausschlussgebiet |

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Lahntals, das eine hohe Bedeutung als Erholungs- und Erlebnisraum sowie als historische Kulturlandschaft aufweist. Durch die Nähe zum Gewässer kommt dem Gebiet außerdem eine entsprechende Rolle im Bereich des Hochwasserschutzes sowie innerhalb des landesweiten Biotopverbundes zu.

Das Vorhaben überplant Flächen der Bestandsbebauung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches und sichert auf diesen die städtebauliche Ordnung. Es wird nicht auf

Flächen im Außenbereich zurückgegriffen und es kommt zu keiner zusätzlichen Überprägung des Landschaftsraums. Das Vorhaben ist daher mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung insgesamt zu vereinbaren.

## 2.2 Flächennutzungsplanung




**Ausschnitt aus der rechtswirksamen 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Ems, Plangebiet gelb-gestrichelt, unmaßstäblich**

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems ist das Plangebiet im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im südlichen Teilbereich stellt der Flächennutzungsplan entlang der Koblenzer Straße ein Mischgebiet dar, außerdem wird eine Grünfläche im zentralen Plangebiet dargestellt. Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Nördlich an die Bestandsbebauung entlang der Lahnhänge verläuft die Grenze eines Vogelschutzgebietes. Für den Verlauf des Hungerbachs entlang der östlichen Plangebietsgrenze stellt der Plan das Ziel der Wiederherstellung von Fließgewässerzustand und Fischpassierbarkeit dar.

Der Bebauungsplan wird zusammenfassend nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB und da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird, ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 2.3 Bebauungsplanung/Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Der ursprünglich im Plangebiet gültige Bebauungsplan aus dem Jahr 1960 wurde 2004 aufgehoben, der Geltungsbereich weist seitdem keinen rechtsgültigen Bebauungsplan mehr auf. Der aufgehobene Plan beinhaltete den gesamten zentralen und westlichen Siedlungsbereich der Gemeinde, es grenzen daher keine rechtsgültigen Bebauungspläne an das Gebiet an.

Nördlich der Siedlungsgrenze der Sommerstraße schließen sich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an. Die in der Planzeichnung dargestellten Maßnahmen stellen Kompensationsflächen für den durch Aufstellung des Bebauungsplans „In der Bach“ (1997) im Osten der Gemeinde entstandenen Eingriff dar. Die Maßnahmen sehen die Erhaltung und Entwicklung trockener Offenlandbiotope, von Gebüschen und Trockenwäldern innerhalb der Weinbergsbrachen vor.[2]

**Für den Bereich des Bebauungsplans gilt für die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit § 34 BauGB.**

[2] Landespflegerischer Planungsbeitrag, Bebauungsplan „In der Bach“ Ortsgemeinde Fachbach, Büro Wilhelm, Heistenbach,1996

## 2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

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

**Natura 2000-Schutzgebiete**
Unmittelbar an die Siedlungsgrenze von Fachbach schließt das Vogelschutzgebiet „Lahnhänge“ (VSG-5611-401) an, die Entfernung zum Geltungsbereich beträgt weniger als 50 m. Das Schutzgebiet wird wie folgt charakterisiert:

*„Die meist südexponierten felsreichen Hänge der Lahn sind vorwiegend mit Eichenwäldern verschiedener Nutzungsformen bestockt. Wertgebende Arten sind Haselhuhn und Mittelspecht. Das Gebiet gehört zu den fünf wichtigsten in Rheinland-Pfalz.“*[3]

**Naturschutzgebiet**
Südwestlich befindet sich in ca. 200 m Entfernung das Naturschutzgebiet „Nieverner Wehr“ (NSG-7141-030):

*„Schutzzweck ist die Erhaltung des Feuchtgebiets mit seinen Wasserflächen, seinen Flachwasserzonen und Feuchtländereien als Lebensraum in ihrem Bestande bedrohter Tierarten, insbesondere seltener Vogelarten aus wissenschaftlichen Gründen.“*[4]

**Naturpark**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Nassau (NTP-071-002). Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs von Bebauungsplänen bzw. Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind nicht Bestandteil des Naturparks.

**Gesetzlich geschützte Biotope des § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG**
Nordöstlich des Plangebietes verläuft der Hungerbach (Quellbach, yFM4) als „Sturzbach in felsiger Hangrinne nördlich Fachbach“. Im Plangebiet verläuft der Bach entlang der östlichen Gebietsgrenze verrohrt unterirdisch entlang der Straße Hungerbachweg.

**Biotopkataster**
Die Lahnhänge nördlich der Bestandsbebauung der Sommerstraße sind als Biotopkomplex „Trockene Wald- und Gebüschstadien bei Fachbach“ (BK-5612-0265-2009) kartiert. In direkter Nähe des Plangebietes wird der Komplex aus den schutzwürdigen Biotoptypen BB9, Gebüsche mittlerer Standorte (verbuschte Wein- und Obstbauterrassen nördlich Fachbach) und AB0, Eichenwald (Terrassierter Eichenwald nördlich Nievern) gebildet.

---

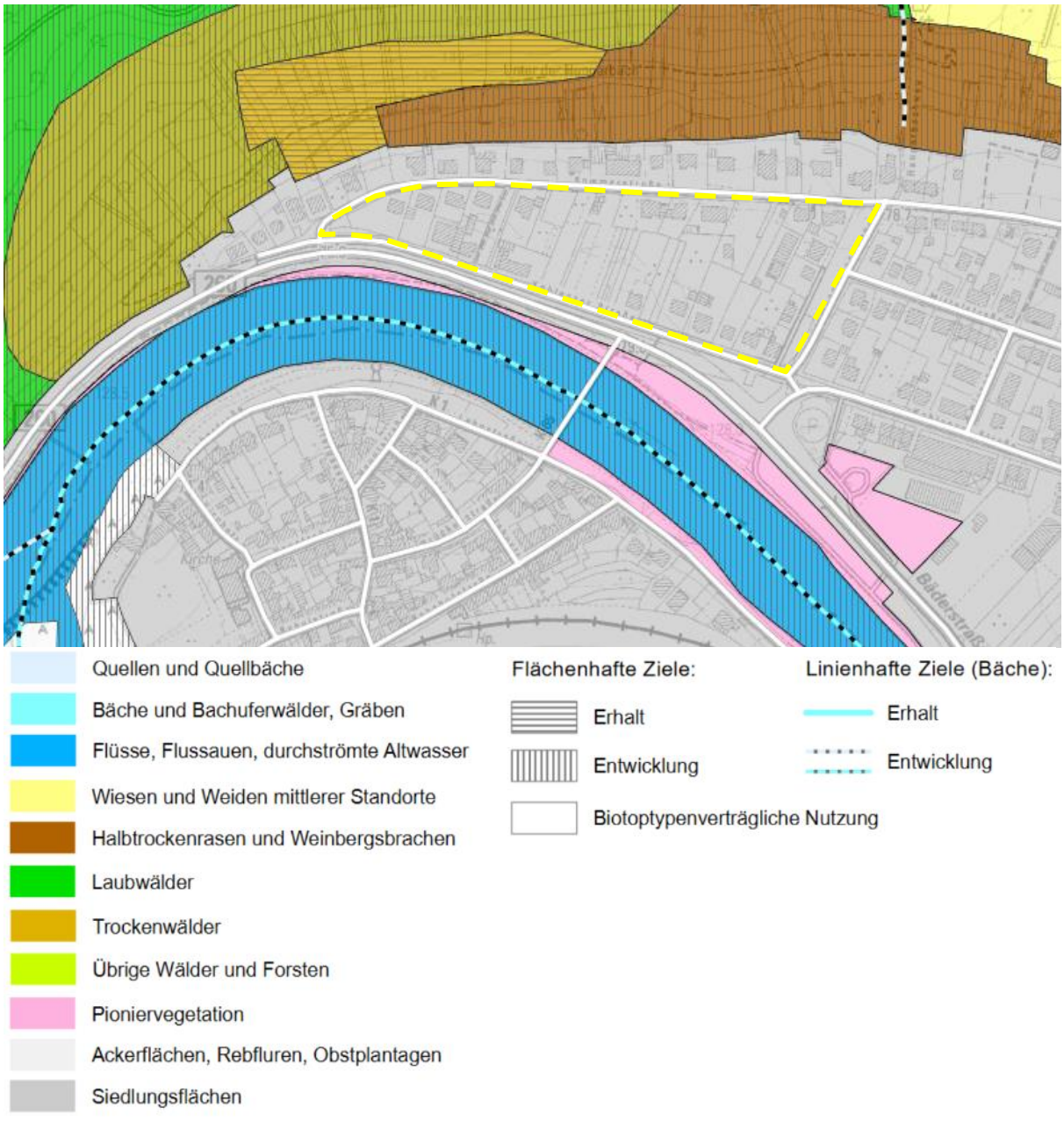
[3] Steckbrief zum Vogelschutzgebiet Lahnhänge, https://natura2000.rlp-umwelt.de/steckbriefe/index.php?a=s&b=g&c=vsg&pk=VSG5611-401 [letzter Zugriff: 14.01.2021]

[4] Rechtsverordnung über das Naturschutzgebiet „Nieverner Wehr“, Rhein-Lahn-Kreis 1980

**Planung vernetzter Biotopsysteme und Biotopverbund**

Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche dargestellt. Südlich befindet sich in geringer Entfernung die Lahn, für welche das Ziel der Entwicklung dargestellt wird. Nördlich der bestehenden Siedlung befinden sich verbuschte Weinbergsbrachen, ebenfalls mit dem Ziel der Entwicklung, westlich an diese grenzen Trockenwälder an. Durch die Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes steht das Vorhaben der Planung vernetzter Biotopsysteme nicht entgegen.

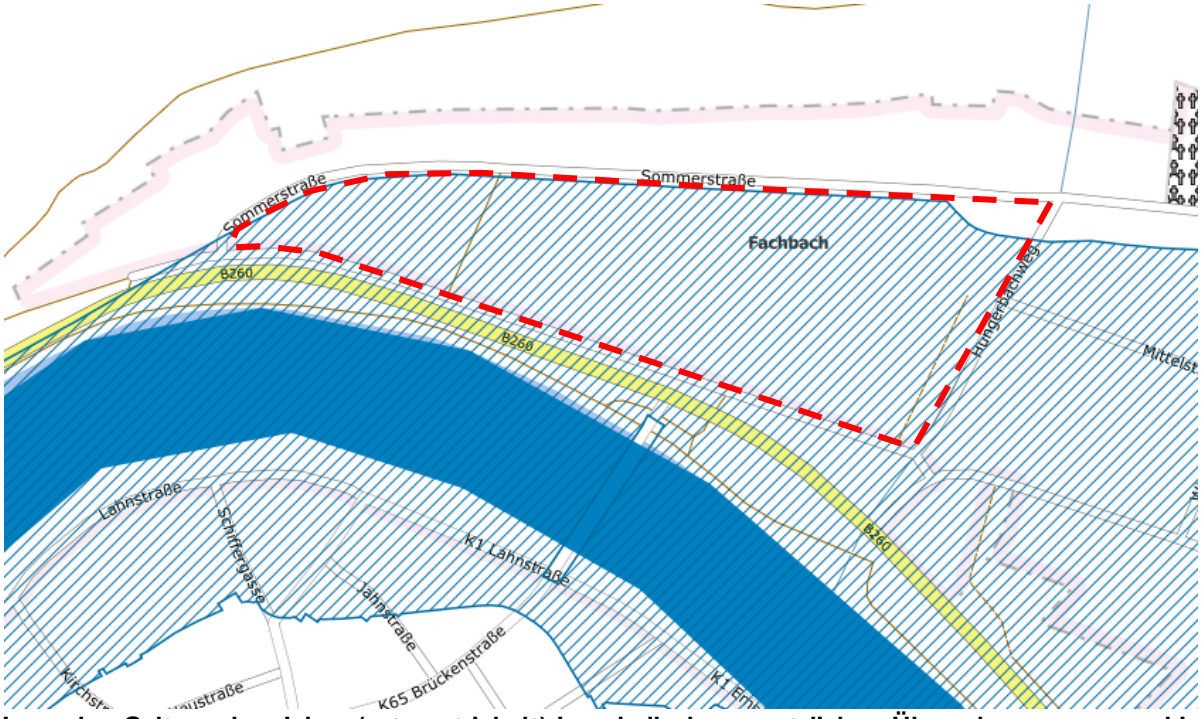
Die Lahn und deren Uferbereiche gelten als Gewässer-Verbindungsflächen für den landesweiten Biotopverbund, nach Norden hin schließen sich entlang der Lahnhänge Kernzonen des Biotopverbundes an.




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

**Überschwemmungsgebiet**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans befindet sich nahezu vollständig innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Lahn[5]. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an die Bebauung im Plangebiet, welche im weiteren Verfahren mit der Oberen Wasserbehörde zu konkretisieren sind.




**Lage des Geltungsbereiches (rot gestrichelt) innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Lahn (blau-schraffiert).**

[5] Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Lahn für das Gebiet der Verbandsgemeinden Diez, Katzenelnbogen, Nassau und Bad-Ems, sowie der Stadt Lahnstein, Rhein-Lahn-Kreis, Bezirksregierung Koblenz 1998

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

### 2.5 Planungs- und Standortalternativen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Fachbach und überplant ein Bestandsquartier. Damit ist die Planung ortsgebunden. Das Vorhaben entspricht zudem dem Ziel der Nachverdichtung und verzichtet somit auf die Inanspruchnahme von Flächen im unbebauten Außenbereich. Folglich ist es zusammenfassend nicht erforderlich, Planungs- und Standortalternativen zu ermitteln.

## 3. Planung

### 3.1 Planungskonzeption

Städtebauliches Planungsziel ist die Überplanung eines bereits zum großen Teil bebauten Gemeindegebietes. Hierbei soll einerseits die Form der vorhandenen Bebauung aufgegriffen und für das Plangebiet festgeschrieben werden. Andererseits sollen Nachverdichtungspotenziale bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Bestandsgebäude werden über die Straßen Koblenzer Straße, Sommerstraße und Hungerbachweg erschlossen, welche nicht explizit von der Planung eingenommen werden, da Änderungen an den Verkehrsanlagen im Rahmen dieser Planung nicht vorgesehen sind. Die Erschließung der Baugrundstücke ist damit bereits gesichert.

An der westlichen sowie östlichen Plangebietsgrenze befindet sich jeweils eine kleinflächige, öffentliche Grünanlage. Beide Flächen werden zum Erhalt festgesetzt. Im zentralen Geltungsbereich befinden sich einige private Grünflächen, die im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen werden sollen.

**Immissionen**
Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 260 können Lärmbelastungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht ausgeschlossen werden

In einem Mischgebiet sind regulär nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Betriebe, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansiedeln, müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den Nachweis über die Einhaltung der entsprechenden Immissionsschutzvorgaben führen.

**Landesstraße 260**
Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb von Bauverbots- und Baubeschränkungszonen der B260, welche nachrichtlich in der Planzeichnung verortet sind. In Rücksprache mit dem Landesbetrieb Mobilität ist eine Bebauung aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets weiterhin möglich, jedoch mit dem Landesbetrieb abzustimmen. Eine Bebauung schließt auch Abgrabungen und Aufschüttungen ein. Das Ziel des Landesbetriebs ist

es explizit nicht, eine Bebauung einzuschränken, sondern den Verkehr störende Elemente (z.B. Leuchtreklame) im unmittelbaren Straßenumfeld regulieren zu können.

**Hochwasser und Starkregen**
Das Plangebiet liegt teilweise im 40 m Bereich der Lahn, einem Gewässer I. Ordnung, und fast vollständig innerhalb des mit Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebiets. An der östlichen Plangrenze verläuft der verrohrte Hungerbach, Gewässer III. Ordnung.

Für Bauvorhaben im 40 m – Bereich der Lahn sowie im 10 m – Bereich des Hungerbachs ist für oberirdische Gewässerteile eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß §31 Landeswassergesetz – LWK (Anlagen am Gewässer) erforderlich.

Innerhalb des Überschwemmungsgebiets gelten die Regelungen des §78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz – WHG – für bauliche Anlagen und §78a WHG für sonstige Veränderungen. Auf der Grundlage einer Einzelfallentscheidung ist für sämtliche Veränderungen innerhalb des Überschwemmungsgebiets, die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung haben könnten, eine Ausnahmegenehmigung durch die obere Wasserbehörde bei der SGD Nord erforderlich. Voraussetzung für die Zulassung ist eine hochwasserangepasste und hochwasserverträgliche Bauweise. Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind hierbei besonders zu berücksichtigen. Es ist dabei von einem Bemessungshochwasser $HQ_{100}$ mit dem Wasserspiegel von 76,20 m ü.NN auszugehen. Bei der praktischen Umsetzung bedeutet das u.a., dass die Unterkante des Fußbodens von bewohnbaren Beschossen mindestens auf dieser Höhe liegen muss. Weiterhin sind sämtliche Verluste von Hochwasserrückhalteraum ortsnah und zeitgleich mit dem Verlust auszugleichen.

**Denkmalschutz**
Das Plangebiet wird von den Behörden des Denkmalschutzes (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie) als Verdachtsfall für archäologische Fundstätten eingeschätzt (vgl. Hinweise der Textfestsetzungen).

**Städtebauliche Kenndaten**

| | |
|---|---|
| **Bruttobauland/Gesamtgröße Plangebiet** | **2,79 ha** |
| Mischgebiet (Nettobauland) | 2,07 ha |
| davon MI 1 | 1,56 ha |
| davon MI 2 | 0,51 ha |
| Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland) | 0,67 ha |
| Öffentliche Grünflächen: Parkanlagen | 0,05 ha |

## 3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**
Entsprechend dem im Plangebiet vorhandenen Bestand und der Entwicklungszielsetzung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, kombiniert mit wohnverträglichem Gewerbe, Dienstleistung und Gastronomie wird sowohl ein Mischgebiet mit zwei Ordnungsbereichen MI 1 und MI2 als auch ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Zur Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes, zur Vorbeugung von städtebaulichen Fehlentwicklungen sowie zur Wahrung eines nachbarschaftlichen Wohnfriedens sind die

- im Mischgebiet gemäß § 6 (2) Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig,
- unter § 4 (3) Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen[6] gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht kein konkreter Bedarf. Der Ausschluss der Gartenbaubetriebe erfolgt bspw. aufgrund eines erheblichen Flächenbedarfs. Derartige Betriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel, ein kleinteiliges Misch- und Wohngebiet zu sichern.

Vor dem Hintergrund der Zielkonzeption einer wohnverträglichen Nutzungsmischung sind im Allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Dementsprechend sind – wie auch in der BauNVO vorgesehen – die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Die angeführten Anlagen unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO bleiben ebenfalls allgemein zulässig, da diese die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung decken können.

Mit der Ausweisung eines Mischgebiets soll einerseits die im Plangebiet bestehende Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen berücksichtigt werden, andererseits sollen betriebliche Erweiterungsabsichten ortsansässiger Gewerbetreibende im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglich sein. Für den zentralen Bereich plant ein Investor unter Berücksichtigung hochwasserschutzrechtlicher sowie schallschutztechnischer Belange die Erweiterung seines Betriebes.

---

6 Elektrische Ladesäulen stellen keine Tankstellen dar und sind daher zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse sowie
- die Höhe baulicher Anlagen.

**Grundflächenzahl**

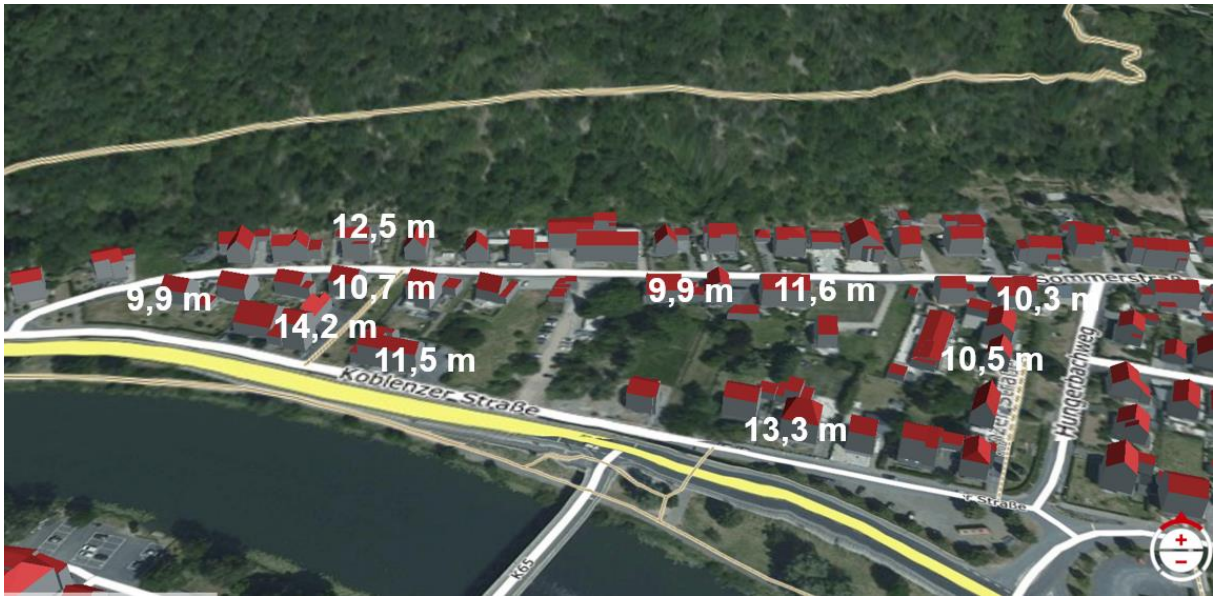
Die Grundflächenzahlen der drei Ordnungsbereiche wurde basierend auf dem Bestand festgesetzt und orientieren sich an den überbauten Grundflächen. Hierbei wurden auch Spielräume für punktuelle Nachverdichtungen offengehalten. Während im Ordnungsbereich MI2 im Westen sowie im Allgemeinen Wohngebiet im Osten eine geringere Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wurde, wird vor allem im zentralen zur Koblenzer Straße orientierten Ordnungsbereich MI1 eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um weitere städtebauliche Entwicklungen zu ermöglichen. Potenzielle Nachverdichtungsflächen bilden sich insbesondere im zentralen Bereich ab. Die Nachverdichtung kann aber nur unter Berücksichtigung und ohne Beeinträchtigung der Belange des Hochwasserschutzes erfolgen. Zusammenfassend werden mit dem jetzigen Bestand die festgesetzten Grundflächenzahl noch nicht voll ausgeschöpft, sodass für das gesamte Plangebiet die Möglichkeit zur Nachverdichtung besteht. Damit wird dem Leitziel, Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu aktivieren, entsprochen.

**Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse**

Die Geschossflächenzahl wird in Abhängigkeit der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird wiederum in Abhängigkeit der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Für den Ordnungsbereich MI2 und das Allgemeine Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Entsprechend soll in allen Vollgeschossen die Grundfläche gänzlich ausgenutzt werden können werden, sodass für diese Ordnungsbereiche eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt wird. Im Ordnungsbereich MI1 wird aufgrund der Möglichkeit zur Errichtung höherer Gebäude eine maximale Zahl der Vollgeschosse mit Z = III festgesetzt. Der gleichen Logik folgend soll hier auf allen Geschossebenen die maximale Grundfläche ausgenutzt werden können, sodass eine Geschossflächenzahl von 1,8 festgesetzt wird. Dies überschreitet den Orientierungswert der BauNVO nach § 17 von 1,2 um insgesamt 0,6. Da Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig vor der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich umgesetzt werden sollen und um der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB angemessen Rechnung zu tragen, sollen die baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet gefördert werden. Die Ausnutzung der maximal zulässigen Geschossfläche im Ordnungsbereich MI1 führt zu Errichtung von Gebäuden mit einer höheren Baumasse. Dies stellt sich aufgrund der Vorprägung durch die Bundesstraße und die Bestandsgebäude als verhältnismäßig dar.

**Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist maßgeblich bestimmend für die städtebauliche sowie visuelle Wirkung des zukünftigen Ortsbildes. Im Ordnungsbereich WA und MI2 ist jeweils eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 m festgesetzt. Damit wir die Errichtung zweigeschossiger Gebäude ermöglicht. Für den Ordnungsbereich MI1, für den maximal drei Vollgeschosse zulässig sind, wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,50 m festgesetzt. Mit den festgesetzten Gebäudehöhen ist die Errichtung der jeweiligen Vollgeschosse und einem Dachgeschoss baulich umsetzbar. Wie der nachstehenden Ab-bildung zu entnehmen ist, orientiert sich die Festsetzung an den Gebäudehöhen der Bestandsgebäude.




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

Aufgrund des ebenen Geländes, der baulichen Vorprägung insbesondere durch die B 260 sowie der Festsetzung geneigter Dächer wird auf die explizite Festsetzung von Traufhöhe verzichtet.

Gemäß § 18 (1) BauNVO sind im Bebauungsplan zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen Bezugspunkte festzulegen. Der untere Bezugspunkt bezieht sich auf die Grundstücksmitte zur Gradientenhöhen der Bestandsstraßen; der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Aufbauten wie Antennen oder Solarpaneele gemessen vom unteren Bezugspunkt. In der Praxis stellt der First den höchsten Punkt des Gebäudes dar.

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, d.h. Gebäude müssen den nach der Landesbauordnung erforderlichen Grenzabstand einhalten. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Damit soll die Durchgrünung und der offene Charakter des Quartiers am Ortsrand bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Für das gesamte Plangebiet wurde mit Ausnahme der öffentlichen Grünflächen ein einziges Baufenster durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen wurden zu allen öffentlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung des Bestandes mit einem Abstand von 3,00 m festgesetzt. Damit ist innerhalb des Baufenster ein beliebiges Positionieren der Haupt- und Nebenanlagen möglich und schafft ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für den jeweiligen Bauherrn.

**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit diese Anlagen nicht unmittelbar an der Straßenverkehrsfläche errichtet werden und somit nicht städtebaulich ungeordnet negativ auf das Ortsbild wirken. Da das Baufenster für das Plangebiet großzügig gewählt ist, stellt sich diese

Festsetzung im Hinblick auf die privaten Belange als angemessen dar.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten. Die Festsetzungen erfolgen insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit und Strukturierung der Baukörper.

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll in erster Linie Bestandssicherung betrieben werden, jedoch sind einzelne Nachverdichtungsmaßnahmen möglich und durchaus gewünscht. Um jedoch im Hinblick auf die wohnbaulichen Nachverdichtungen keine Nachbarschaftskonflikte zu erzeugen, wurde für jeden Ordnungsbereich eine maximale Zahl an Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Mit 4 Wohnungen je Wohngebäude in den Ordnungsbereichen MI2 und WA sowie 6 Wohnungen je Wohngebäude im Ordnungsbereich MI1 ist eine maßvolle Nachverdichtung möglich, ohne das ungewollte Konflikte zu befürchten sind. Zur Klarstellung wurde definiert, dass ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte als Wohngebäude gilt.

**Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung: Platz**
Gemäß dem Bestand werden im westlichen und östlichen Plangebiet jeweils öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Platz“ festgesetzt. Hierbei werden nur wenige Vorgaben zu Gestaltung dieser Flächen gemacht. Fußwege sowie die Anlage von Spielgeräten sind zulässig. Wege und Sitzbereiche sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen, um den natürlichen Regenwasserabfluss nicht zusätzlich zu beeinträchtigen.

**Immissionsschutzmaßnahmen**
Ggf. erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen werden nach Vorliegen eines schalltechnischen Gutachtens festgesetzt. Dies wird bis zum nächsten Verfahrensschritt erfolgen.

## 3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Aufgrund der Stadtrandlage des Plangebiets ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen.

**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch in das Ortsbild einzufügen. Als Farbtöne sind entsprechend nur gedeckte Farben zulässig: Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0 -20) sind unzulässig, um ein einheitliches Ortsbild herzustellen und einer negativen Beeinträchtigung auf die Bevölkerung durch grelle oder sehr dunkle Farben vorzubeugen.

**Dachgestaltung**
Die Dachlandschaft ist einer der bestimmenden Faktoren für die Charakteristik des Ortsbildes. Zur Sicherung der Dachlandschaft von Fachbach werden daher im Plangebiet ausdifferenzierte Festsetzungen zur Dachform, zu Dachaufbauten und -einschnitten sowie zu Materialität und Farbgebung der Dächer getroffen. Insgesamt werden im Plangebiet

Bestimmungen getroffen, die sich einerseits am Bestand orientieren, andererseits auch moderne Dachelemente zulassen.

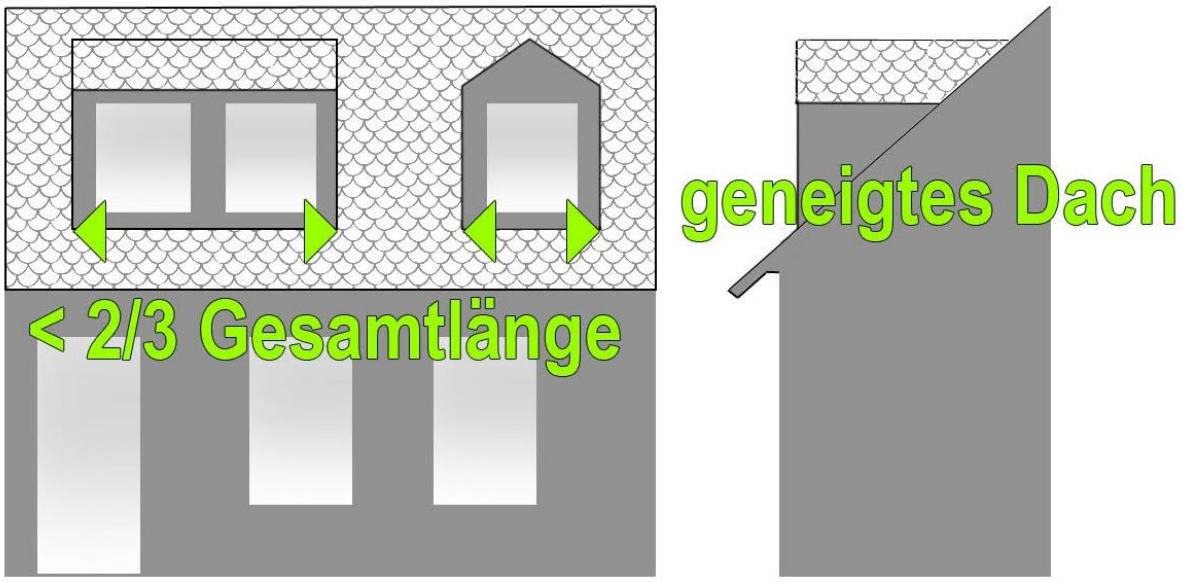
Dachformen und -neigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Sattel-, Zelt-, sowie Walmdächer sowie versetzte Pultdächer Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig, um eine einheitliche von geneigten Dächern geprägte Dachlandschaft herzustellen.

Den privaten Bauherren soll einerseits ein Spielraum in Bezug auf die Dachgestaltung eröffnet werden, andererseits sollen sich künftige Vorhaben behutsam in das Quartier einfügen. Die Dachform trägt maßgeblich hierzu bei. Die Festsetzung orientiert sich an den Bestandsgebäuden.

Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite und nicht mehr als 2/3 insgesamt (festgelegt über die Außenwände) einnehmen. Bei Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,00 m von den Giebelwänden einzuhalten. Damit soll die Herstellung eines einheitlichen Ortsbildes sowie einer homogenen Dachlandschaft sichergestellt werden.




**Beispielhafte Darstellung zur Umsetzung von Dachaufbauten – Front- und Seitenansicht**

Dacheindeckung

Die Ortsgemeinde Fachbach ist überwiegend von schieferfarbenen Dachflächen geprägt. Um das vorhandene Farbspektrum der Dachlandschaft auch im Plangebiet bauplanungsrechtlich zu sichern und um eine Einheitlichkeit zu gewährleisten, wird die Dacheindeckung analog zu RAL-Farben festgesetzt:

Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind nur graue Farbtöne zulässig. Zulässig sind nur diejenigen Farbtöne, die analog zu den folgenden RAL-Farben sind:

Grau: 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7037, 7043, 8019, 8022.

Zulässig ist ebenfalls eine Ausführung in Naturschiefer.

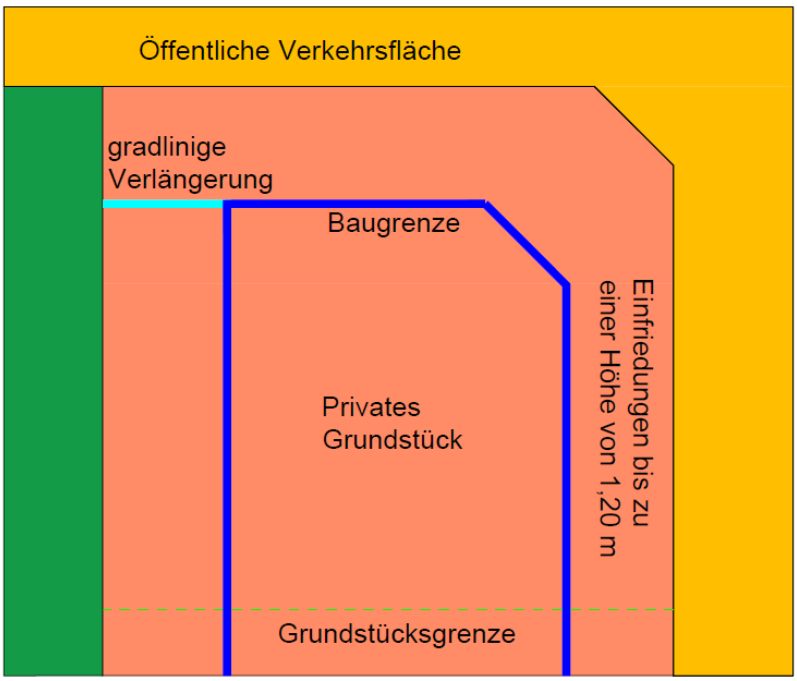
Es sind nur Materialien mit einer matten Farbgebung – entsprechend den einschlägigen Produktbeschreibungen des Baustoffhandels – zugelassen. Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen, bspw. glasierter Tonziegel, glänzender Betondachsteine oder glänzender Metalle ist unzulässig. Trapezbleche sind unzulässig.

Dachflächen

Zur Sicherung ruhiger mit dem Ortsbild verträgliche Dächer sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen.

**Einfriedungen**

Damit die Einfriedungen nicht zu massiv wirken und um der Gefahr der „Verschanzung“ der Grundstücke, insbesondere zur Straßenseite, zu begegnen, sind die Art und die Höhe der Einfriedungen differenziert geregelt. Vollflächige Verkleidungen mit Kunststoff-Folie/-Planen und Metallblechen sind aus optischen Gründen unzulässig.




**Visualisierung Verortung Einfriedungen**

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

**Abfallbehälter- und Regensammelbehälterplätze**
Zur Gestaltung der Vorzone der Gebäude, sind Abfallbehälterplätze gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren, durch eine Hecke oder Rankgerüst einzugrünen oder mit einer Holzverkleidung zu versehen.

Um ein gepflegtes Straßenbild herzustellen, sind Regensammelbehälter zum öffentlichen Straßenraum hin nicht zulässig. Sie sind unterirdisch oder auf der Rückseite der Gebäude anzuordnen.

## 3.4 Begründung der landschaftsplanerischen Festsetzungen

**Oberflächenbefestigung**
Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit **versickerungsfähigen** Belägen (z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugiges Pflaster, etc.) zu befestigen, um die Auswirkungen der Versiegelung zu reduzieren und den natürlichen Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser nicht zu behindern.

**Baumpflanzungen auf Baugrundstücken**
Je Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum heimischer Art zu pflanzen, zu entwickeln und im Falle eines Abgangs in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Die Festsetzung der Baumpflanzungen dient der zusätzlichen Durchgrünung des Quartiers. Die Anpflanzungen steigern die Attraktivität des Plangebietes, außerdem können sie als kleinräumige Habitate, z. B. für Vogel- und Insektenarten dienen und tragen zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Versiegelte Flächen erfahren durch die Beschattung der Bäume mikroklimatisch geringere Aufheizungen, die Anpflanzungen wirken sich daher insgesamt positiv auf das Lokalklima des Quartiers aus.

## 4. Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind bereits gesichert. Es sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen notwendig.

## 5. Bodenordnung

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Privateigentum und ist bereits bebaut. Eine Bodenordnung ist nach Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Vorhabenbezogene Nachverdichtungsmaßnahmen und die damit verbundene Prüfung der Flächenverfügbarkeiten werden von privaten Vorhabenträgern übernommen.

## 6. Realisierung und Kosten

Mit Ausnahme der Planungskosten fallen keine weiteren Kosten für die Ortsgemeinde Fachbach an, da Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

## 7. Umweltbelange

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB, welches keinen gesonderten Umweltbericht benötigt, ist von mehreren Voraussetzungen abhängig:

- Grundfläche < 20.000 m²
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten oder Schutzgütern nach § 1 (6) Nr. 7 b
- keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Grundfläche des Plangebiets liegt mit ca. 1,4 ha unter der maximalen Grundfläche von 2 ha, welche im §13a BauGB vorgegeben wird. Die Errichtung von Misch- und allgemeinen Wohngebieten unterliegt keiner UVP-Pflicht und das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Natura 2000 Gebieten (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet. Eine Zulässigkeit der Planung nach § 13a BauGB ist demnach gegeben. Es werden entsprechend keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich[7].

---

[7] nach Battis/ Krautzberger/ Löhr 13. Auflage S.372 gilt: §*13a Abs. 2 Nr. 4 fingiert für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für Grundflächen von unter 20000 m² die Abgeltung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§1a Abs. 3).*

Übergeordnete Planungen:
Das Plangebiet befindet sich im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Lahn. Entsprechende Anforderungen und Maßnahmen an den Bebauungsplan sind im weiteren Verfahren mit der Oberen Wasserbehörde abzustimmen.

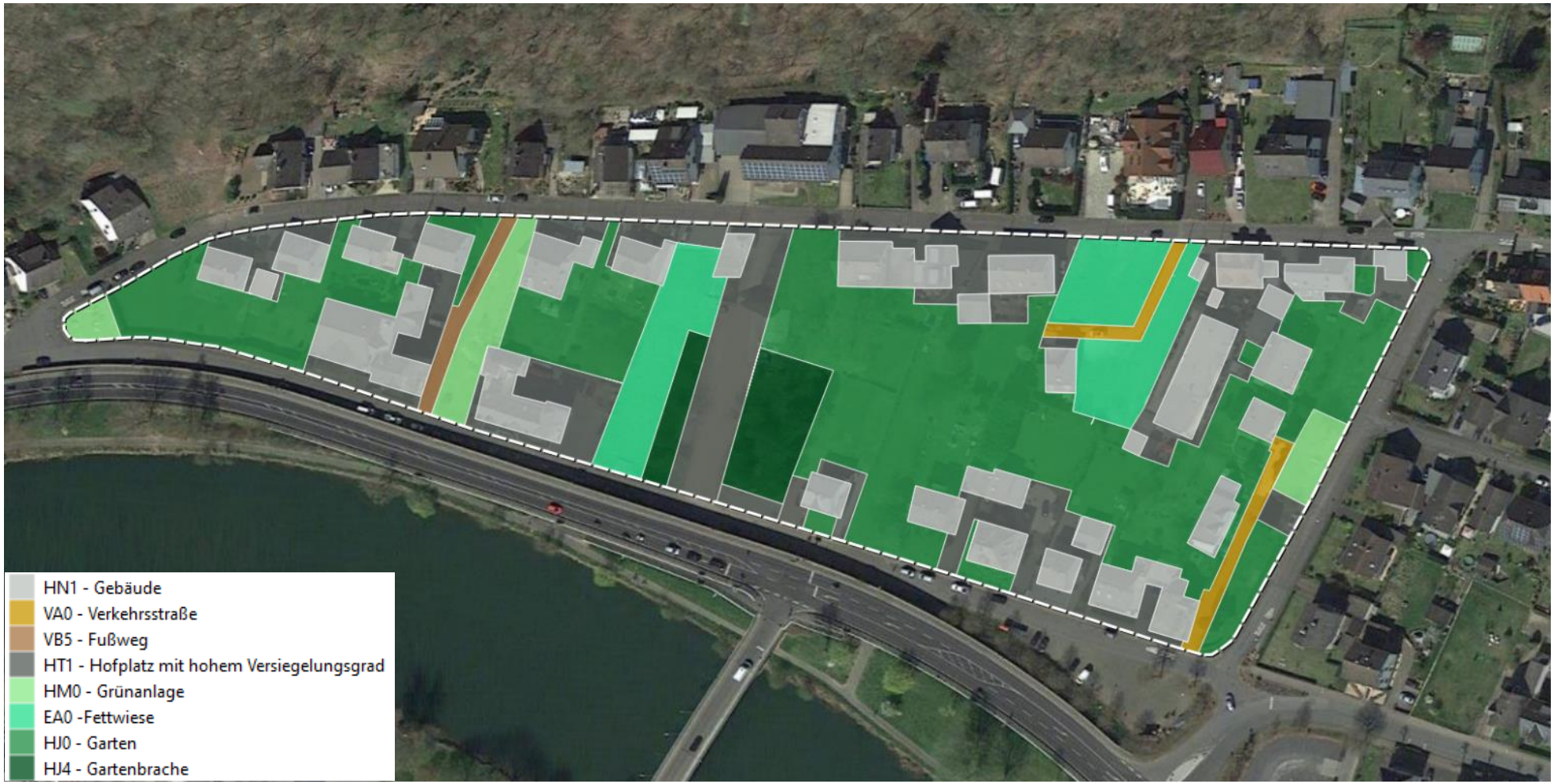
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und biotopkartierten oder dem Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG/ § 15 LNatSchG RLP unterliegenden Bereichen. Die Bebauung im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Sommerstraße grenzt jedoch unmittelbar an das Vogelschutzgebiet „Lahnhänge“ an. Südwestlich befindet sich in ca. 200 m Entfernung das Naturschutzgebiet „Nieverner Wehr“ (NSG-7141-030), der Hungerbach nordöstlich des Plangebietes ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG in geringer Entfernung zum Geltungsbereich.

**Abgrenzung des Geltungsbereichs (gelb gestrichelt) im Luftbild.**
**Quelle: Lanis, Geobasisinformation © GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2020**

Bestandssituation
Das Plangebiet erstreckt sich im westlichen Bereich der Ortsgemeinde Fachbach zwischen Sommerstraße, Koblenzer Straße und dem Hungerbachweg. Es befindet sich im Innenbereich des Siedlungsgebietes auf bereits bebauten Flächen. Insgesamt beläuft sich der Geltungsbereich auf eine Fläche von ca. 2,8 ha. Diese werden aktuell eingenommen von:

- Gebäuden und Nebenanlagen sowie zugehörigen Gärten und Stellplätzen
- Grünflächen mit Strauch- und Baumbeständen (westlicher und östliche Randbereiche, zentrale Teilbereiche)
- einem Schotterparkplatz zentral im Geltungsbereich

Nach Norden und Osten schließt weitere Bebauung an das Plangebiet an, im Süden verläuft parallel zur Koblenzer Straße die Bundesstraße B 260. Im Norden und Nordwesten schließen an die Bestandsgebäude der Sommerstraße die Lahnhänge mit Weinbergsbrachen und Wäldern an.




**Biotop- und Nutzungstypenplan, Geltungsbereich weiß-gestrichelt, unmaßstäblich**

**Bewertung der Schutzgüter**
Der aktuelle Zustand der Schutzgüter im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

| Schutzgut | Zustand | Bewertung |
|---|---|---|
| Mensch, menschliche Gesundheit | vorbelastet | Die Flächen werden aktuell von Wohn- und Gewerbegebäuden eingenommen. Ansässige Betriebe und die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße B 260 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 10.347 (Schwerlastanteil 5 %) sorgen für eine deutliche Vorbelastung des Gebietes mit Emissionen (Abgase, Lärm etc.). Gewerbebetriebe im Gebiet stellen Arbeitsplätze und Versorgung sicher. |
| Tiere | vorbelastet | Das Plangebiet ist durch die Lage im Siedlungsinneren durch Wohn- und Gewerbenutzung geprägt. Es ist daher primär mit störungsunempfindlichen Arten und Kulturfolgern zu rechnen. Vorhandene Freiflächen und Grünstrukturen können als Nahrungshabitat durchaus genutzt werden, stellenweise befindet sich kleinräumig auch Tot- und Altholz im Plangebiet. |
| Pflanzen | vorbelastet | Das Plangebiet ist deutlich anthropogen überprägt, es existieren jedoch einige Grünflächen im Gebiet. Parkanlagen im Westen und Osten weisen durch intensive Pflege keine besonderen Pflanzenstrukturen auf. Auf derzeit unbebauten Freiflächen befinden sich artenarme Wiesenflächen. Gartenbrachen im zentralen Plangebiet mit verbuschten Baumstrukturen und kleinflächigen Obstbaumbeständen weisen jedoch eine bestimmte Wertigkeit auf. Tot- und Altholz ist im Gebiet kleinräumig vorhanden. |
| Biologische Vielfalt | vorbelastet | Die anthropogene Überprägung des gesamten Plangebietes sowie die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße lässt keine hohe Bedeutung der Flächen für die biologische Vielfalt vermuten. Die Grünstrukturen weisen stellenweise Potenzial als Lebensraum für störungsunempfindliche Arten auf. Durch die Bundesstraße besteht eine deutliche Barrierewirkung zur Lahn hin. |
| Fläche | vorbelastet | Die Fläche ist anthropogen überformt und wird zu etwa gleichen Anteilen von Grünflächen und versiegelten Flächen eingenommen. |
| Boden | vorbelastet | Der Boden im Plangebiet ist bereits zu deutlichen Anteilen versiegelt und in seinem Funktionsumfang stark eingeschränkt. Auf Grünflächen bestehen die Bodenfunktionen aktuell nahezu uneingeschränkt. |
| Wasser | vorbelastet | Auf den unbebauten (Grün-)Flächen kann anfallendes Niederschlagswasser versickern, da das Gebiet jedoch bereits eine Bestandsbebauung aufweist, ist insgesamt eine |

| | | |
|---|---|---|
| | | Einschränkung der natürlichen Versickerung gegeben.<br>Die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist als gering einzustufen, die Grundwasserüberdeckung ist ungünstig, die Flächen nehmen bzgl. des Grundwassers daher keine bedeutende Rolle ein.<br>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Lahn. Von der Lahn ist die Fläche durch die bestehende Bundesstraße B 260 deutlich abgeschirmt. |
| Luft | vorbelastet | Das Plangebiet befindet sich im Ortskörper von Fachbach in direkter Nähe einer Bundesstraße, es sind Belastungen durch Abgase aus Kraftfahrzeugen und Heizungen zu erwarten. |
| Klima | vorbelastet | Über den versiegelten Flächen ist mit einer Aufheizung zu rechnen, Grünflächen wirken sich hingegen klimameliorativ aus.<br>Die Fläche befindet sich in einem klimatischen Wirkraum in unmittelbarer Nähe zur Luftaustauschbahn entlang der Lahn. |
| Landschaft | vorbelastet | Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers mit angrenzender Bebauung im Norden und Osten und der Bundesstraße B 260 im Süden. Durch die Lage im Lahntal ist eine Fernwirkung nicht gegeben. Nördlich schließen sich die bewaldeten Lahnhänge an. Das Lahntal weist eine hohe Bedeutung für Erholung und Tourismus auf. |
| Kulturgüter/ Sachgüter | keine | Das Plangebiet wird als Verdachtsfall für archäologische Fundstätten eingeschätzt. |

**Auswirkungen der Planung**
Durch die Planung kommt es im Einzelnen zu folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter:

| Schutzgut | Auswirkungen |
|---|---|
| Mensch, menschliche Gesundheit | Das Vorhaben ermöglicht eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Innenbereiches von Fachbach. Durch die Schaffung von Gewerbeflächen werden Arbeitsplätze geschaffen.<br><br>Aufgrund der Kumulationswirkung von bestehendem Gewerbe, neu anzusiedelndem Gewerbe und der Nähe zur Bundesstraße ist mit zunehmenden Emissionen, v. a. durch Abgase und Lärm zu rechnen. Zur Berücksichtigung dieser Belange wird im weiteren Verfahren ein schalltechnisches Gutachten erstellt und in die Planung miteinbezogen. |
| Tiere | Das Plangebiet wird sich langfristig weiterhin als Siedlungsgebiet darstellen. Durch die geplante Nachverdichtung ist insgesamt nicht mit erheblichen Verlusten an Habitaten zu rechnen. Gartenflächen, welche |

aktuell bereits einen Großteil der Biotopausstattung im Plangebiet ausmachen, sind auch nach Umsetzung des Bebauungsplans weiterhin im Gebiet vorzufinden. Aktuell bereits innerhalb des Siedlungsbereiches vorkommende und damit störungsunempfindliche Arten finden daher auch weiterhin einen Lebensraum. Die Beseitigung von Bruthabitaten oder Fledermausquartieren durch Gebäudeabrisse oder -sanierungen sowie Baumfällungen sollten vermieden werden und falls unvermeidbar, sollten ein Ersatz durch geeignete Nisthilfen und künstliche Quartiere geschaffen werden.

Im Gebiet vorkommende Baumhöhlen bzw. -spalten und geeignete Gebäude (z. B. Scheunen) sind vor Rodung bzw. Abriss oder Sanierung auf das Vorkommen von Tieren (v. a. Fledermäuse, Vögel) zu kontrollieren:

Pflanzen — Durch die Planung kommt es zum irreversiblen Verlust von insgesamt kleinflächigen und durch den Siedlungsbereich vorbelasteten Lebensräumen. Durch die Planung kommt es dabei zu keinen relevanten Veränderungen der überbaubaren Flächen.

Biologische Vielfalt — Lebensräume gehen durch die Planung verloren, die biologische Vielfalt im Gebiet ist jedoch durch die Lage im Siedlungsgebiet nicht als besonders bedeutsam einzustufen, die Auswirkungen sind daher als gering zu beurteilen.

Fläche — Die Fläche im Plangebiet steht durch das Vorhaben der Wohn- und Gewerbenutzung zur Verfügung. Das Ziel der Nachverdichtung der Innenbereiche schließt die Inanspruchnahme weniger belasteter Außenbereichsflächen aus. Insgesamt ist die Auswirkung auf die Fläche daher als positiv zu beurteilen. Durch die Planung kommt es dabei zu keinen relevanten Veränderungen der überbaubaren Flächen.

Boden — Der Boden im Plangebiet wird durch Umsetzung eine zunehmende Verdichtung erfahren, Bodenfunktionen gehen dadurch irreversibel verloren. Durch die Planung kommt es dabei zu keinen relevanten Veränderungen der überbaubaren Flächen.

| | |
|---|---|
| Wasser | Das Vorhaben beabsichtigt die Schaffung weiterer Bauflächen im Überschwemmungsgebiet der Lahn, es sind geeignete Vorkehrungen und Maßnahmen im weiteren Verfahren zu konkretisieren.<br><br>Die natürliche Versickerung anfallenden Niederschlagswassers wird durch zunehmende Versiegelungen verringert. |
| Luft | Die Luft im Plangebiet wird durch weitere Gewerbebetriebe und Bebauung durch zusätzliche Emissionen belastet werden. Durch die Planung kommt es dabei zu keinen relevanten Veränderungen der überbaubaren Flächen. |
| Klima | Klimameliorative Strukturen innerhalb des Plangebietes gehen durch das Vorhaben verloren. Durch die Planung kommt es dabei zu keinen relevanten Veränderungen der überbaubaren Flächen. |
| Landschaft | Die Planung beabsichtigt eine Nachverdichtung im Innenbereich und verzichtet somit auf die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Auswirkungen auf die Landschaft sowie die Erholungswirkung des Gebietes werden dadurch minimiert. Die Lage im eingeschnittenen Lahntal schließt eine Fernwirkung außerdem aus, insgesamt sind die Auswirkungen auf die Landschaft durch die Nachverdichtung als positiv zu bewerten. Durch die Planung kommt es dabei zu keinen relevanten Veränderungen der überbaubaren Flächen. |
| Kulturgüter/ Sachgüter | Das Plangebiet wird als Verdachtsfall für archäologische Fundstätten eingestuft, eine Betroffenheit ist damit nicht auszuschließen (vgl. Hinweise der Textfestsetzungen). Das Lahntal als historisch bedeutsame Kulturlandschaft wird durch die Lage des Plangebietes im bereits bebauten Innenbereich nicht negativ beeinflusst. |

Darüber hinaus sind folgende Wirkungen durch die Planung zu erwarten:

**Kumulationswirkungen** mit gleichartigen Projekten sind nicht zu erwarten, es grenzen keine in der Aufstellung oder dem Verfahren befindlichen Bebauungspläne an das Plangebiet.

Besondere Auswirkungen durch den **Klimawandel** sind durch die unmittelbare Nähe zur Lahn nicht auszuschließen. Zunehmende Extremwetterereignisse und dadurch bedingte, zunehmende Gefahren durch Hochwasser sind durch die Lage des Geltungsbereiches im Überschwemmungsgebiet der Lahn nicht auszuschließen und müssen in der Planung besondere Beachtung finden. Geeignete Vorkehrungen zum Schutz der Bevölkerung sowie von Natur und Umwelt sind im weiteren Verfahren mit der Oberen Wasserbehörde zu konkretisieren und festzulegen. Es wird zusätzlich auf die Schutzvorschriften in § 78 WHG zum Bau in festgesetzten Überschwemmungsgebieten verwiesen.

Eine besondere Gefahr von **Havarien** jenseits des allgemeinen Lebensrisikos ist in einem Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet auszuschließen. Die Ansiedlung von Gewerben, welche mit Gefahrenstoffen umgehen, ist nicht gestattet. Es ist entsprechend nicht mit einem erhöhten **Unfallrisiko** zu rechnen.

Durch die Planungen sind keine Schutzgebiete betroffen.

**Maßnahmen**
Im Rahmen der Gebietsentwicklung über den § 13a BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es erfolgen darüber hinaus keine Eingriffe in Schutzgüter über das bisher zulässige Maß hinaus.

Hiervon unabhängig gelten die relevanten Gesetze und Richtlinien:

| **Zeitregelungen Gehölzrodungen** | |
|---|---|
| Zielsetzung | Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG |
| Schutzgüter | Tiere |
| Beschreibung | Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten gemäß der Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen. |

| **Gebäudekontrollen und Abriss/Sanierung nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres** | |
|---|---|
| Zielsetzung | Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG |
| Schutzgüter | Tiere |
| Beschreibung | Im Plangebiet befinden sich Gebäude, welche eine Eignung als Fortpflanzungsstätte durch in Gebäuden brütende bzw. überwinternde Tiere (Vögel, Fledermäuse) aufweisen. Vor allem eine größere, zum Zeitpunkt der Begehung ungenutzte Scheune (Koblenzer Straße 86) weist dazu eine Eignung auf.<br><br>Der Beginn einer Sanierung bzw. eines Abrisses des Gebäudes ist daher zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen, um zu vermeiden, dass es zur Zerstörung von Nestern, Eiern und Quartieren kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG. Alternativ ist eine Kontrolle durch eine fachkundige Person[8] durchzuführen. Auch bei Abriss- bzw. Sanierungsbeginn innerhalb der Wintermonate ist eine Kontrolle durchzuführen, um die Nutzung als Winterquartier durch Fledermäuse auszuschließen. Bei dem Auffinden von Individuen ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Umsiedlung vorzunehmen und ggf. Ersatz zu schaffen. Dies kann z. B. durch das Aufhängen oder den Einbau von Nistkästen oder künstlichen Fledermausquartieren erfolgen. |

[8] Personen, die einen Abschluss als Bachelor/Master/Diplom in Biologie oder Landespflege oder eine vergleichbare Qualifikation haben und eine praktische Tätigkeit von mindestens zwei Jahren auf dem Gebiet des Schutzes von Natur und Landschaft nachweisen können.

## 8. Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Fachbach plant für das westliche in Rede stehende Wohn- und Mischquartier die Herstellung einer geregelten, städtebaulichen Ordnung unter Anbetracht bevorstehender Neubebauungen im Gebiet. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Misch- und Wohngebiets erforderlich.

Die bereits erschlossenen und teilweise bebauten Flächen im Innenbereich der Gemeinde weisen aktuell eine lockere Bebauung mit Grünstrukturen und Wohn- sowie Gewerbenutzung auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 2,8 ha auf und liegt am westlichen Rand der Ortsgemeinde. Nördlich befinden sich im Anschluss an die bestehende Bebauung die Lahnhänge, östlich schließt der Siedlungsbereich von Fachbach an den Geltungsbereich an, südlich verläuft die Bundesstraße B 260 und daran anschließend die Lahn. Aufgrund der Lage im Innenbereich und einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 1,4 ha kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGb aufgestellt werden.

Die Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bedingt eine deutliche Vorbelastung der Schutzgüter im Plangebiet. Die Planung verfolgt dabei das Ziel der Nachverdichtung und greift daher nicht auf unbelastete Außenflächen zur Schaffung neuer Siedlungsgebiete zurück, das Vorhaben ist daher insgesamt als positiv zu bewerten.

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Lahn erfordert jedoch entsprechende Vorkehrungen zum Schutz von Menschen, Natur und Umwelt vor potenziellen Hochwasserereignissen. Diese sind im Rahmen einzelner Bauvorhaben zu konkretisieren.

Eine Verträglichkeit mit dem Artenschutz kann unter Beachtung der geltenden Gesetze und Richtlinien ohne besondere Maßnahmen hergestellt werden.

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

i.A. Kai Schad
B.eng. Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, Mai 2024

i.A. Francesca Schäfer
M. Sc. BioGeoWissenschaften