

Ortsgemeinde Singhofen Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“

Begründung

**Fassung für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§4a(3) i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Stand: Mai 2025

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Singhofen



Stadt-Land-plus GmbH

**Büro für Städtebau
und Umweltplanung**

**Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur**

**HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz**

**Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz**

T 0 67 42 - 87 80 - 0

F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de

www.stadt-land-plus.de



B)	B) Begründung	4
1.	Grundlagen der Planung	4
1.1	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
1.2	Bauleitplanverfahren	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.4	Bestandssituation	8
2.	Übergeordnete Planungen	11
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen/vereinfachte raumordnerische Überprüfung 11	
2.2	Bauleitplanung	14
2.3	Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	15
2.4	Planungs- und Standortalternativen	15
3.	Planungskonzeption	16
3.1	Erschließung & Freiraumgestaltung	16
3.2	Städtebauliche Kenndaten	16
4.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	17
4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
4.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	19
4.5	Immissionsschutzmaßnahmen	20
5.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	20
5.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	21
5.2	Einfriedungen	21
5.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	21
5.4	Abfallbehälter- und Regensammelbehälterplätze	22
6.	Begründung der landschaftsplanerischen Festsetzungen	22
7.	Ver- und Entsorgung	23
7.1	Wasserversorgung	23
7.2	Abwasserentsorgung	23
7.3	Energieversorgung	23
7.4	Abfallentsorgung	24
7.5	Telekommunikation	24



Umweltbelange	25
7.6 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes	25
7.7 Bestandsaufnahme, Bewertung und Auswirkungen der Planung	26
7.8 Begründung der geplanten Umweltmaßnahmen	37
7.9 Planungsalternativen	38
8. Zusammenfassung	39

Anlagen:

- Schalltechnisches Gutachten zum bauleitplanerischen Verfahren „Am Sportplatz“ in der Gemeinde Singhofen, Ingenieurbüro Pies GbR, 56154 Boppard-Buchholz, 08.05.2023



B) B) Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Aufgrund einer anhaltenden Nachfrage nach Bauland und zur Ansiedlung einer Infrastruktur zu betreutem und nicht betreutem Altenwohnen, plant die Ortsgemeinde Singhofen die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und von Sondergebietsflächen in innerörtlicher Lage, mit einer guten verkehrlichen Anbindung an die Bundesstraße B 260 mit Verbindungen nach Wiesbaden und Koblenz. Ziel des Bebauungsplans ist damit die Herstellung der bauplanungsrechtlichen Grundlage zur Schaffung von Flächen für Seniorengerechtes Wohnen und Wohnpflege bzw. Betreutes Wohnen in direkter Nachbarschaft zueinander, sowie von Wohnbauflächen im Innenbereich.

Die Planung wurde in mehreren Iterationen auf einen Kernbereich unbedingt benötigter Flächen beschränkt. Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Singhofen im Süden und dem Gewerbegebiet mit Discounter im Norden bietet eine für die Ortslage optimale Verfügbarkeit an Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet finden sich Bildungs- und Sporteinrichtungen sowie ein Lebensmittelversorger und diverse Läden für den täglichen Bedarf. Somit ist die Versorgung der Wohnbevölkerung fußläufig und per Rad im Sinne einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung gesichert. Auch ist die Anbindung an den öffentlichen Busverkehr durch die fußläufige Nähe zur Hauptstraße gegeben.

Das Plangebiet wird mit der Einführung von Sondergebietsflächen nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung dessen zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge einer Berichtigung wird erforderlich werden.

Da mit dem Bebauungsplan innerörtliche unbebaute Flächen als Bauland ausgewiesen werden sollen, wird den Grundsätzen des Baugesetzbuches vollumfänglich Rechnung getragen. Im Rahmen dieses Bebauungsplans werden dabei insbesondere die folgenden Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB),
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).

Darüber hinaus wird gemäß § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, da beispielsweise vorhandene Erschließungsanlagen in die Planung integriert



werden. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung durch die maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich dar. Bodenversiegelungen erfolgen in angemessener Weise und werden auf den notwendigen Umfang reduziert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in der Ortslage Singhofen gewährleistet werden.

1.2 Bauleitplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen des § 13a BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB entbehrlich, insofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) 2. 1 Nr. 2, 1. Halbsatz BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wird und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Dennoch wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens, aufgrund vielfältiger öffentlicher und privater Belange, eine frühzeitige Beteiligung gemäß den §§ 3 (1) sowie 4 (1) BauGB durchgeführt.

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. Eine Anpassung ist jedoch nicht erforderlich (vgl. Kapitel 2.2).

Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Überprüfung der zulässigen Grundfläche

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauGB der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Andere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang bestehen nicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 0,69 ha, davon ist eine Nettobaupfläche von insgesamt ca. 0,60 ha ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich somit eine Grundfläche von ca. 0,33 ha.

Da die Grundfläche mit ca. 3.200 m² deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² liegt, ist für den Bebauungsplan der § 13a BauGB anzuwenden.

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 dem Bebauungsplan nicht begründet. Die Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur Errichtung von kleineren Wohnhäusern fällt nicht unter die prüfpflichtigen Vorhaben.

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b 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 erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Verfahrensschritte

Der Rat der Ortsgemeinde Singhofen hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) am 04.10.2021 beschlossen.

Gleichzeitig wurde die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durch den Ortsgemeinderat beschlossen und 2022 durchgeführt.

Nach einer erheblichen Änderung der Planung wurde 2023 die Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durch den Ortsgemeinderat beschlossen und 2024 durchgeführt.

Daraufhin wurden weitere Änderungen der Erschließung vorgesehen. Die hier vorliegende Fassung des Bebauungsplans mit Textfestsetzungen und Begründung wurde entsprechend für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB angefertigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,69 ha große Plangebiet innerhalb der Ortsgemeinde Singhofen grenzt im Osten an bestehende Wohngebiete an. Im Süden schließen sich weitere Weide- und Lagerflächen an, westlich befinden sich Böschungen mit Grünanlagen der Erich Kästner Schule, im Osten wird das Plangebiet von einem Grünstreifen vom der Straße „Am Sportplatz“ getrennt und im Norden existieren Wohnhäuser im Bestand und das Plangebiet schließt an die „Erich-Kästner-Straße“ an. Im erweiterten Umfeld befinden sich Schulen und Sportanlagen im Westen und Norden und weitere Siedlungsbereiche im Osten und Süden.

Die Abgrenzung wurde basierend auf den für eine Umsetzung der Planungskonzeption unbedingt erforderlichen Flächen getroffen.



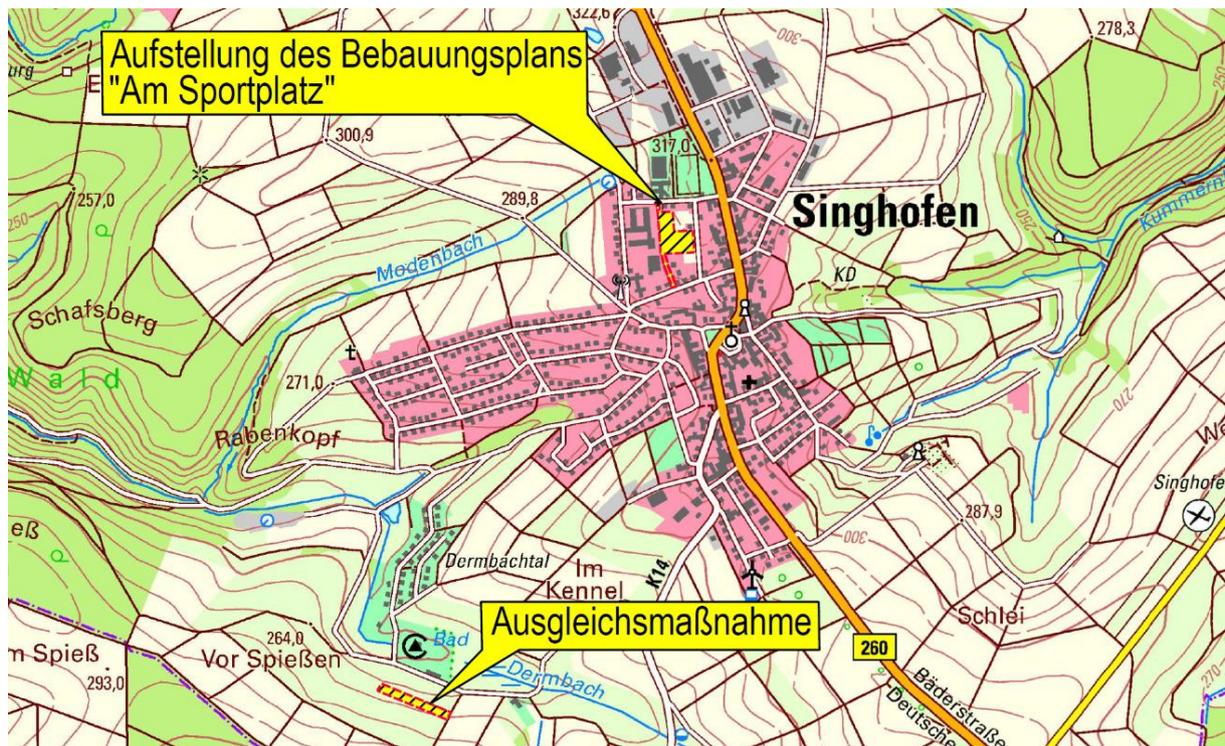
Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung: Singhofen, Flur 10

Flurstücke (teilweise): 23, 24, 25, 26, 241

Gemarkung Singhofen, Flur 8, Flurstücke 86/1 und 86/2

Die Flurstücke können außerdem der Planzeichnung entnommen werden.



Lage des Plangebiets, Ausschnitt aus der TK25, unmaßstäblich
(Quelle: <https://geodaten.naturschutz.rlp.de/>)

Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Besitz von Gemeinde und Bauwilligen.

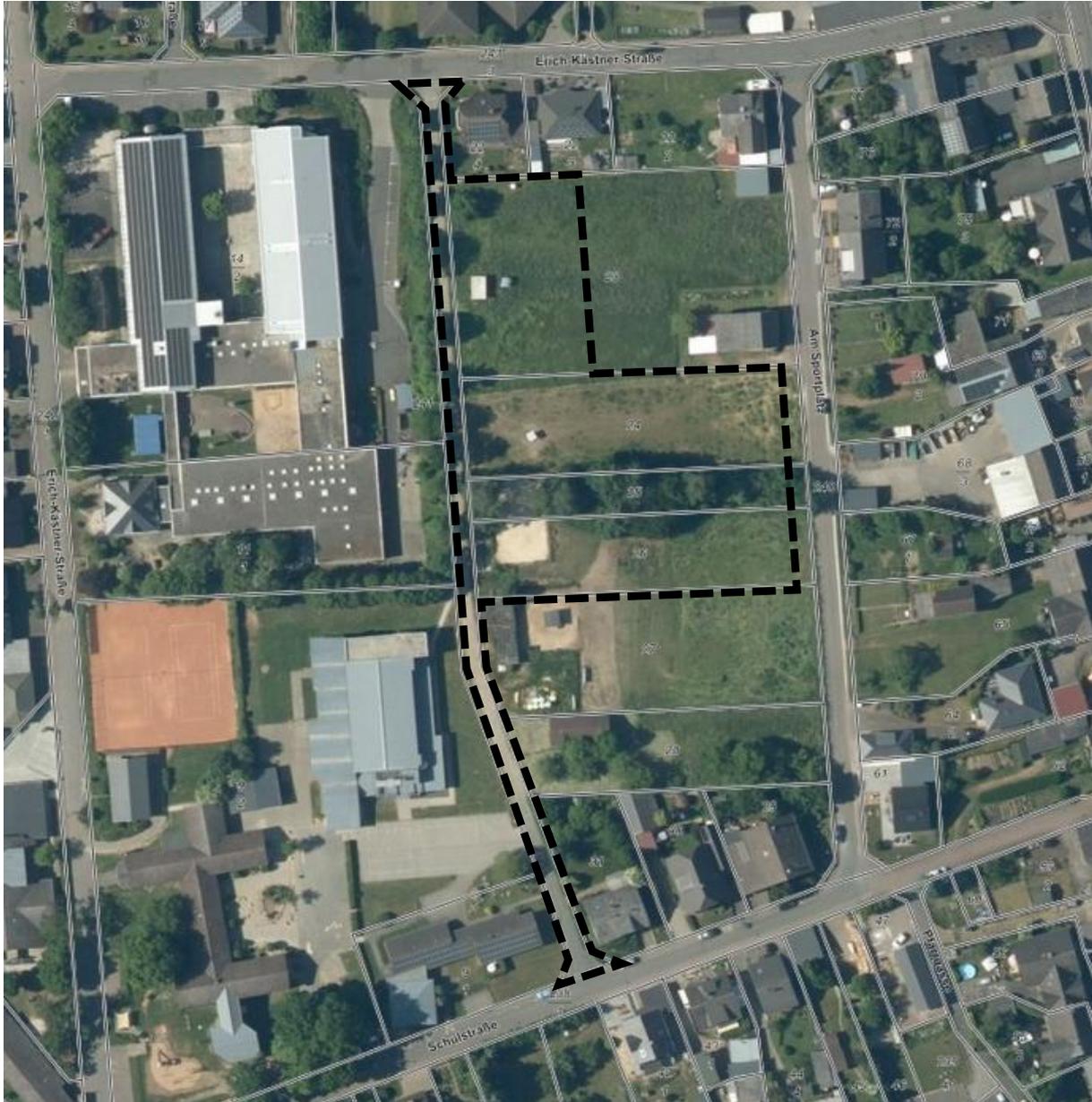


1.4 Bestandssituation

Gemeinde	Ortsgemeinde Singhofen, Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau
Kreis	Rhein-Lahn-Kreis
Einwohnerzahl¹	1.778, Stand: 31.12.2022
Gemarkung	ca. 15,67 km ²
Lage	Das Plangebiet liegt in einem nach Südwesten hin leicht abfallenden Gelände in einer Höhe von etwa 310 - 315 m ü. NN. in der Großlandschaft „Taunus“ innerhalb der „Dörsbach/Mühlbach-Wasserscheide“.
Fließgewässer in der Ortslage	Modenbach, 200 m nordwestlich des Plangebietes Dermbach, südwestlich von Singhofen Kummernbach (und Zuflüsse), östlich von Singhofen
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	durch Singhofen führt die Bundesstraße B 260 (ca. 100 m östlich des Plangebietes); die Kreisstraße K 14 trifft im Zentrum von Singhofen auf die B 260
Benachbarte Ortsgemeinden	Norden: Seelbach, Nassau Osten: Attenhausen, Lollschied Süden: Hunzel, Berg Westen: Dornholzhausen

Im Plangebiet befinden sich derzeit ein Wirtschaftsweg sowie eine Reitanlage mit Scheunen und Weide. Das Gebiet wird erschlossen über die „Erich-Kästner-Straße“ im Norden. Das Plangebiet fällt nach Südwesten hin leicht ab.

¹ Quelle: <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0714110129&tp=1027>
[Letzter Aufruf: 30.01.2024]



Übersicht Plangebiet, unmaßstäblich (Quelle: <https://geodaten.naturschutz.rlp.de/>)



Impressionen des Planbereichs (Eigene Fotoaufnahmen vom Mai 2021)



Blick von der Straße „Am Sportplatz“ zentral auf Weideflächen



Blick von der Straße „Am Sportplatz“ auf das südliche Plangebiet



Blick entlang des Wirtschaftsweges in Richtung Norden



Blick Richtung Norden zentral auf Weideflächen

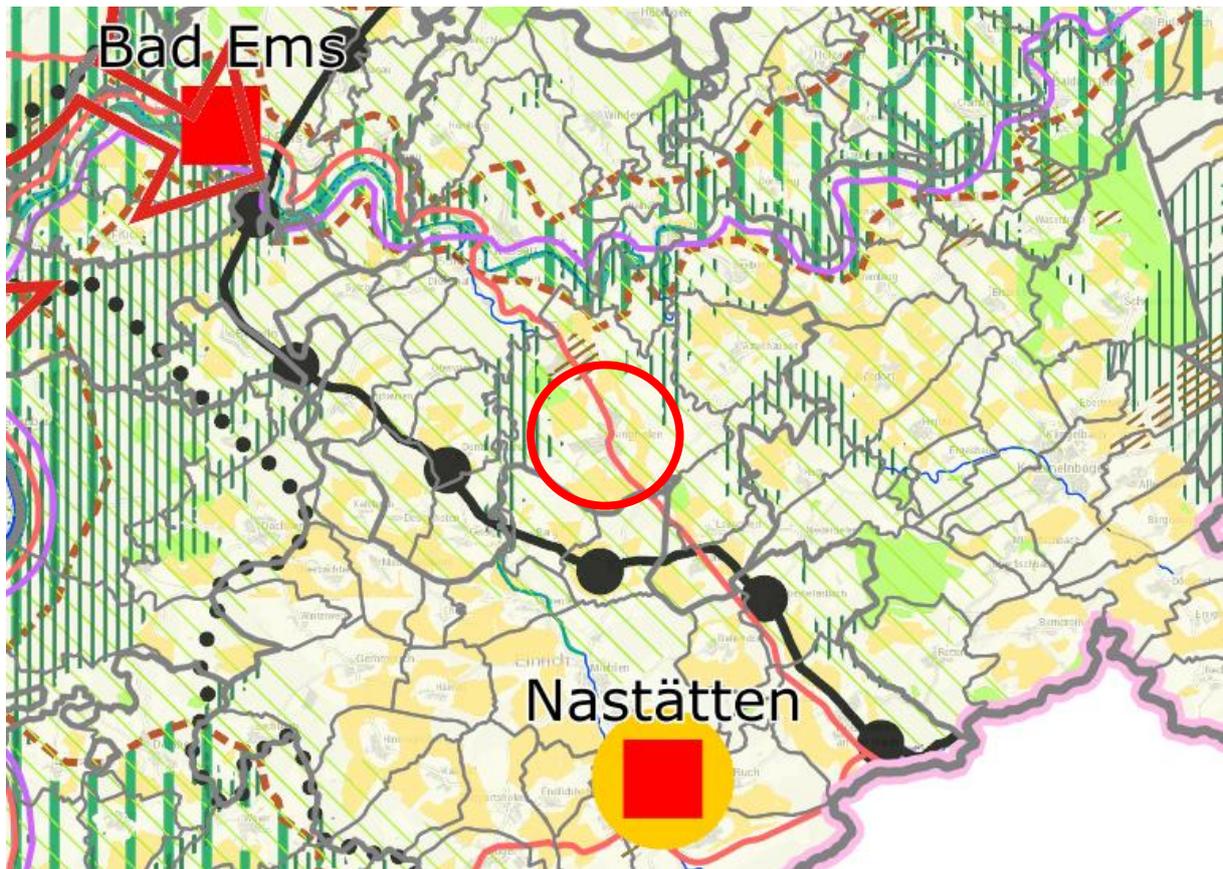


2. Übergeordnete Planungen

Gemäß §1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 07.10.2008 beschlossenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017).

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen/vereinfachte raumordnerische Überprüfung

Die Ortsgemeinde Singhofen gehört zur Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau und liegt im Rhein-Lahn-Kreis. Für die Ortsgemeinde und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:



Auszug LEP IV 2008, Gemeinde Singhofen (roter Kreis), unmaßstäblich



Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand: Oktober 2008)

Im LEP IV werden für die Ortsgemeinde Singhofen folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

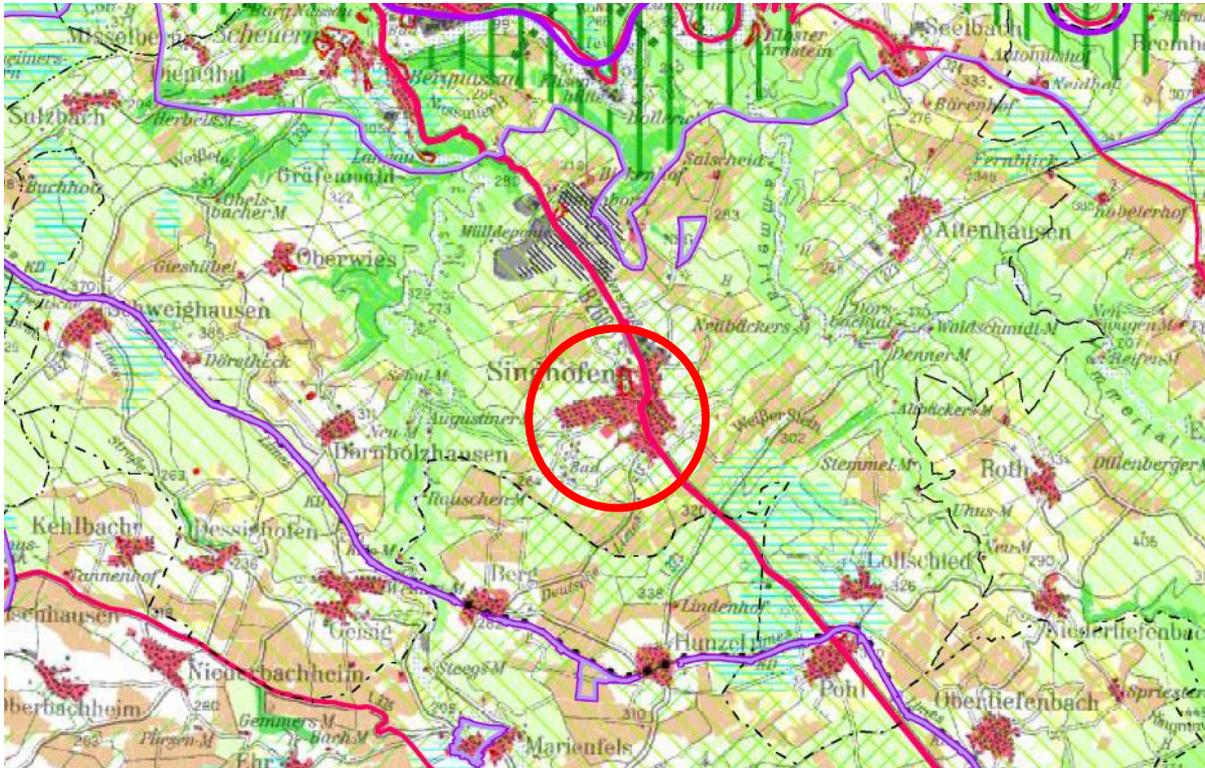
Raumstrukturgliederung:	verdichtete Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ \geq 50 %), niedrige Zentrenreichbarkeit und -auswahl (\leq 30 PKW-Minuten)
Leitbild Landwirtschaft:	Umgebung der Gemeinde landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft
Funktionales Verkehrsnetz:	überregionale Straßenverbindung innerhalb der Gemeinde

Gestaltung und Nutzung der Freiraumstruktur

Regionale Grünzüge	keine Vorgabe
Landschaftstyp	offenlandbetonte Mosaiklandschaft
Erholungsräume	Hintertaunus
Kulturlandschaft	keine Angabe
Biotopverbund	keine Angabe
Grundwasserschutz	keine Angabe
Hochwasserschutz	keine Angabe
Klima	keine Angabe
Land- und Forstwirtschaft	ländlicher Raum; außerhalb der Gemeinde landwirtschaftlich bedeutsamer Bereich
Rohstoffvorkommen	nördlich der Gemeinde Vorkommen von Quarzkies, Quarzsand
Freizeit, Erholung, Tourismus	landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus

Regionaler Raumordnungsplan „Mittelrhein-Westerwald“ (RROP 2017)

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) stammt aus dem Jahr 2017. Nachfolgend werden die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Mittelrhein-Westerwald“ für die Ortsgemeinde Singhofen dargestellt:



Auszug RROP 2017 „Mittelrhein-Westerwald“, Ortsgemeinde Singhofen (roter Kreis), unmaßstäblich

Zentrale Orte und Versorgungsbereiche	nächstgelegenes Grundzentrum: Nassau nächstgelegene Mittelzentren: Nastätten, Bad Ems
Funktionales Straßennetz	überregionale Straßenverbindung
Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs	regionale Busverbindung
Funktionales Radwegenetz	keine Angabe

Vorrang- und Vorbehaltsflächen der Freiraumstruktur

Regionale Grünzüge/Grünzäsuren	keine
Ressourcenschutz	keine
Regionaler Biotopverbund	Vorbehaltsgebiet
Grundwasserschutz	keine
Hochwasserschutz	keine
Besondere Klimafunktionen	keine
Landwirtschaft	keine
Windenergie	keine
Forstwirtschaft	keine
Rohstoffabbau	keine
Erholungs- und Erlebnisräume	Vorbehaltsgebiet

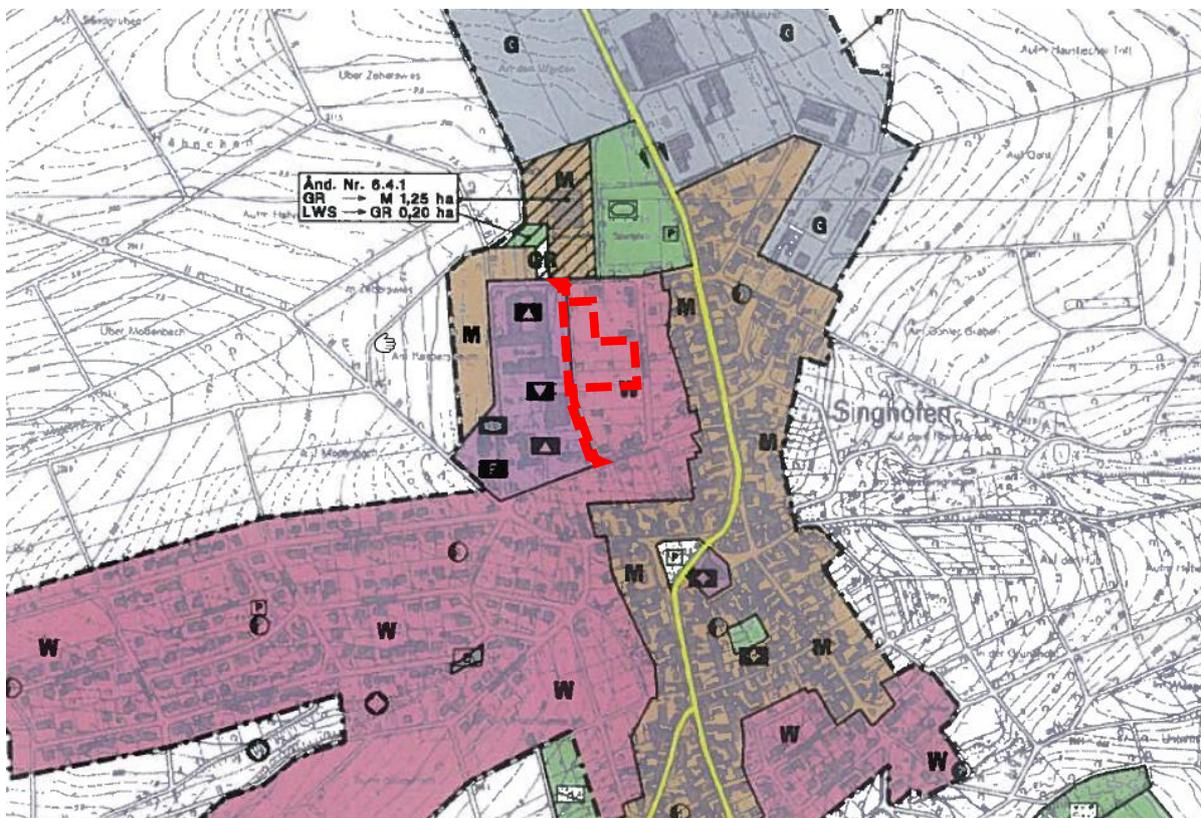
Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung für das Plangebiet - aufgrund der innerörtlichen Lage im Bereich bereits teilweise erschlossener Bestandsbebauung - nicht beeinträchtigt.



2.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau (ehem. VG Nassau) stellt für das Plangebiet aktuell eine Wohnbaufläche dar. Teile des Plangebiets werden als Sondergebiet mit wohngebietsverträglichen Zweckbestimmungen ausgewiesen. Dies spiegelt der bestehende Flächennutzungsplan bislang nicht wider. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird somit nicht vollständig erfüllt. Eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung wird zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab – rote, gestrichelte Markierung: Lage des Plangebietes, ohne Maßstab.

Bebauungspläne

Im Bereich des Plangebiets liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich daher bislang nach § 34 BauGB (Vorhaben im Innenbereich).



2.3 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Schutzgebiete

Gentechnikfreie Gebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb gentechnikfreier Gebiete nach § 19 LNatSchG. Dieser besagt: *Abweichend von § 35 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), sind in Naturschutzgebieten, Nationalparks und Natura 2000-Gebieten sowie in einem Streifen von 3000 Metern Breite um solche Schutzgebiete die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verboten. Im Übrigen gilt § 35 BNatSchG.*

Naturpark Nassau

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Naturpark Nassau“. Gemäß § 1 (2) der Landesverordnung über den "Naturpark Nassau", vom 30. Oktober 1979, 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 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Naturparks.“

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

2.4 Planungs- und Standortalternativen

Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Da noch unbebaute Flächen in der Ortslage entwickelt werden sollen, ist die Planung entsprechend standortgebunden. Umfang und Position der Planung im Plangebiet wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens angepasst und auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert.



3. Planungskonzeption

Ziel des Bebauungsplans ist die Herstellung der bauplanungsrechtlichen Grundlage zur Schaffung von Flächen für Seniorengerechtes Wohnen und Wohnpflege bzw. Betreutes Wohnen in direkter Nachbarschaft zueinander, sowie von Wohnbauflächen im Innenbereich.

Die Planung wurde in mehreren Iterationen auf einen Kernbereich unbedingt benötigter Flächen beschränkt. Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Singhofen im Süden und dem Gewerbegebiet mit Discounter im Norden bietet eine für die Ortslage optimale Verfügbarkeit an Infrastruktur.

3.1 Erschließung & Freiraumgestaltung

Die äußere verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die „Erich-Kästner-Straße“. Überörtlich wird das Plangebiet über die Hauptstraße (B 260) angebunden. Ein zwischen „Erich-Kästner-Straße“ im Norden und „Schulstraße“ im Süden verlaufender Wirtschaftsweg wird im Bereich des Plangebiets sowohl verkehrs- als auch entwässerungstechnisch ausgebaut. Ein für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegter Wendehammer wird für eine reibungslose Andienung vorgesehen. Der übrige Wirtschaftsweg südlich des Plangebiets verbleibt unverändert in Zustand und Funktion.

3.2 Städtebauliche Kenndaten

Im Folgenden werden die planerische Konzeption des Bebauungsplans "Am Sportplatz" in der Ortsgemeinde Singhofen mit Blick auf das Bauland sowie die verkehrliche Erschließung dargelegt:

<u>Gebietstyp</u>	<u>Kürzel</u>	<u>Fläche</u>
Allgemeines Wohngebiet	WA	0,13 ha
Sonstiges Sondergebiet	SO	0,47 ha
Straßenverkehrsfläche		0,09 ha
Summe		0,69 ha



4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes und der Schaffung für Flächen für gesundheitliche Nutzungen werden ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und ein sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO ausgewiesen. Um den eher ruhigen Wohncharakter des Gebiets zu wahren und Nutzungsunverträglichkeiten sowie eine zu hohe Verkehrsbelastung innerhalb des Wohnquartiers zu vermeiden, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Festsetzungen im sonstigen Sondergebiet erlauben neben den wohnverwandten Nutzungen zur Wohnpflege, sowie dem betreuten bzw. seniorengerechten Wohnen auch „Gesundheitsnutzungen“. Dies umfasst z.B. die Ansiedlung von Arzt- und therapeutischen Praxen auch alle anderen medizinische Dienstleistungen wie z.B. medizinische Fußpflege.

Die ausnahmsweise Zulassung von Wohnungen dient dazu, in besonderen Ausnahmefällen ein zeitlich uneingeschränktes Betreiberwohnen zu ermöglichen, das auch nach Betriebsaufgabe (oder Übergabe) ohne das Erfordernis einer Bebauungsplanänderung fortbestehen kann. Damit wird späteren Konflikten z.B. nach dem Renteneintritt von Praxisbetreibenden vorgebeugt. Gleichzeitig obliegt ein Ermöglichen des Wohnens jeweils der Ortsgemeinde, welche jeweils gezielt die Vor- und Nachteile anhand der konkreten Sachlage abwägen kann.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2), 18, 19 und 20 BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächenzahl,
- Geschossflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist an die jeweiligen Nutzungen angepasst. Die Allgemeinen Wohngebietsflächen werden nach § 17 BauNVO folgend mit 0,4 festgesetzt. Damit ist eine ausreichend durchgrünte Wohnbebauung ermöglicht, die sich in die Umgebung einfügt. Die Sondergebietsfläche dienen unter anderem einem „wohnkompatiblen“ Zweck, nämlich dem seniorengerechten und dem betreuten Wohnen. Außerdem ist die Möglichkeit der Ansiedlung von Praxen und Gesundheitsdienstleistern vorgesehen. Aufgrund nutzungsbedingter Verdichtung der Nutzung findet eine moderate Erhöhung der Grundflächenzahl gegenüber den Wohngebietsflächen statt. Damit kann der räumliche „Fußabdruck“ der Nutzung reduziert werden, während gleichzeitig das Ortsbild gesichert wird.



Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,8 im allgemeinen Wohngebiet und 1,2 im Sondergebiet entspricht einer baulichen Ausnutzung der Fläche mit bis zu zweistöckigen Gebäuden. Dies folgt dem Grundsatz der Minimierung des Flächenverbrauchs durch eine mehrgeschossige Bauweise und entsprechend reduziertem Flächenverbrauch bei gleichzeitig ortsbildangepasster Ausgestaltung und Minimierung der optischen Fernwirkung des Plangebietes. Die mit dieser Festsetzung möglichen Gebäudekubaturen passen sich entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung an.

Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte maximale Geschoszahl von II entspricht der Umgebungsbebauung und fügt sich entsprechend ein.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Vorbeugung dominanter Bebauung und um das Plangebiet behutsam im bestehenden Siedlungskörper einzugliedern, werden maximale First-, Trauf- und Gebäudehöhen in Meter festgesetzt. Dies entspricht der nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Höhenentwicklung mit einer homogenen Bebauung von I bis II Vollgeschossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Traufhöhe mit maximal **7,00 m** und die Firsthöhe mit maximal **10,00 m** für beidseitig geneigte Dächer festgesetzt. Für Gebäude mit Pultdächern wird die Gebäudehöhe mit **maximal 9,00 m** beschränkt. Die Gebäudehöhe wird für unterschiedliche Dachtypen festgesetzt, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterschiedlich geneigte Dachtypen vorgegeben werden. Um aber eine dem Ortsbild angepasste Bauweise herzustellen, findet eine entsprechende Differenzierung statt. Das Ortsbild wird insbesondere durch die sichtbaren Außenwandflächen bestimmt. Daher ist bspw. bei einem Gebäude mit einem Pultdach eine geringere Gebäudehöhe festgesetzt. Die Festsetzung einer einheitlichen Gebäudehöhe – auch für Pultdächer – würde zu überhöhten Außenwandflächen und damit einer massiven Beeinträchtigung des Ortsbildes im Hinblick auf die umgebende Bebauung führen.

Zur Bestimmung und Bemaßung der First-, Trauf- und Gebäudehöhe werden ein unterer und oberer Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO basierend auf Wirtschaftsweg (zukünftig Erschließungsstraße) festgelegt.



Gebäudehöhen im Umfeld des Plangebiets (Datenquelle <http://www.rheinland-pfalz-in-3d.rlp.de/>, abgerufen am 30.01.2024)

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Die abweichende Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern mit einer Gebäudelänge von über 50 m ermöglicht eine effektive Raumausnutzung im Plangebiet. Konkrete Projekte können damit die vorgesehenen Grundstücksflächen weitaus besser ausnutzen, als es in einer offenen Bauweise möglich wäre. Die Festsetzung fügt sich dabei in die von langen Hallenbauten geprägte Umgebungsbebauung ein.

Überbaubare Grundstücksflächen

Um den Bauherren eine Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Ausrichtung der Gebäude zu ermöglichen, werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen und damit die Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt. Diese ermöglichen ein beliebiges Positionieren der Gebäude.

4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, dürfen Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Hiervon ausgenommen bleiben Stellplätze. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen dabei die rückwärtige (von der Straßenseite abgewandte) Baugrenze nicht überschreiten, da rückwärtige Grundstücksbereiche weitestgehend frei von Bebauung bleiben sollen.



Um den mangelnden Stellplatzkapazitäten im Straßenraum des Plangebiets und der Umgebung und einer damit verbundenen gesteigerten Verkehrssicherheit Rechnung zu tragen, wird ein Stauraum von 5 m vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen festgesetzt.

4.5 Immissionsschutzmaßnahmen

Für die Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten³ erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden nachfolgend tabellarisch aufgelistet. Die Richtwerte (Abschnitt „Richtwerte“) werden durchgehend im Plangebiet eingehalten.

Rechenwerte	Sportlärm	Gewerbelärm	Verkehrslärm
Tag	52 dB(A)	50 ≤ 55 dB(A)	51 dB(A)
Nacht	35 dB(A)	< 35 dB(A)	43 dB(A)
Richtwerte			
Tag	55 dB(A)	55 dB(A)	55 dB(A)
Nacht	40 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)

Für eine Verträglichkeit der Planung sind folgende Vorgaben zu beachten:

Der Spielbetrieb auf dem Sportplatz nördlich darf an nicht mehr als 18 Sonn- und Feiertagen pro Jahr erfolgen. Da dies absehbar nicht dauerhaft sichergestellt werden kann, sind schutzbedürftige Räume nicht auf der Nordseite innerhalb der betroffenen Bereiche einzurichten, oder so auszugestalten, dass die Richtwerte für entsprechende Räumlichkeiten eingehalten werden können, z.B. durch nicht öffentbare Fenster und eine Zwangsentlüftung. Dies betrifft den Schallpegelbereich („Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ in der Planzeichnung).

Die Planung kann damit unter Einhaltung der Auflagen zum Immissionsschutz als verträglich beurteilt werden.

³ Schalltechnisches Gutachten zum bauleitplanerischen Verfahren „Am Sportplatz“ in der Gemeinde Singhofen, Ingenieurbüro Pies GbR, 56154 Boppard-Buchholz, 10/2024



5. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Ortsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassadengestaltung

Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Daher sind als Farbtöne 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. Der Remissionswert wird gewählt, da er eindeutig mittels Spektralphotometer bestimmbar ist. Das Farbspektrum wird ausgewählt, damit einerseits Blendwirkungen durch übermäßig helle oder dunkle Fassaden ausgeschlossen werden und andererseits gestalterischen sowie städtebaulichen Ansprüchen an ein harmonisches Ortsbild angemessen Rechnung getragen wird.

Dachformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° sowie einseitig geneigte Dächer (Pulldächer) ab mindestens 15° Dachneigung zulässig. Die Festsetzung orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung.

Den privaten Bauherren soll durch die offene Festsetzung von geneigten Dächern sowie dem Pulldach ein Spielraum in Bezug auf die Dachgestaltung eröffnet werden, andererseits sollen sich die neuen Wohnhäuser in die neue Wohnumgebung einfügen. Die Dachform trägt maßgeblich hierzu bei.

Aufgrund einer geplanten Seniorenwohngemeinschaft, deren Hauptanlage eine höhere Grundfläche aufweisen wird, wird in Bezug auf die Dachform eine Ausnahmeregelung getroffen. Auf den Sondergebietsflächen dürfen Dächer eine Dachneigung von 0 – 10° aufweisen. Die Summe dieser Dachflächen darf nicht mehr als 50 % der bebauten Grundfläche der Hauptanlage betragen. Damit werden moderne Dachformen im Plangebiet zugelassen, gleichzeitig wird eine ortsuntypische Dominanz von flachen Dachformen ausgeschlossen, indem eine Durchmischung der Formen sichergestellt wird.

5.2 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.

5.3 Gestaltung unbebauter 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 überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.



Zusätzlich werden durch die anzupflanzende Vegetation den ökologischen und klimatischen Ansprüchen wie bspw. die Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tierarten oder die Lokalklimaregulation entsprechende Flächen geschaffen. Durch die Schaffung von gärtnerischen Anlagen wird nicht zuletzt das optische Erscheinungsbild des Siedlungskörpers aufgewertet.

5.4 Abfallbehälter- und Regensammelbehälterplätze

Zwecks der Verträglichkeit mit dem Erscheinungsbild des Straßenraumes sind Abfallbehälterplätze gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in bauliche Anlagen zu integrieren, durch eine Eingrünung (Hecken oder Rankgerüst) oder eine Holzverkleidung visuell abzuschirmen.

Regensammelbehälterplätze sind zum öffentlichen Straßenraum hin nicht zulässig, um einer negativen Beeinträchtigung des Ortsbildes vorzubeugen. Sie sind unterirdisch oder auf der Rückseite der Gebäude anzuordnen.

6. Begründung der landschaftsplanerischen Festsetzungen

Es wird auf Kapitel 8 „Umweltbelange“ verwiesen.



7. Ver- und Entsorgung

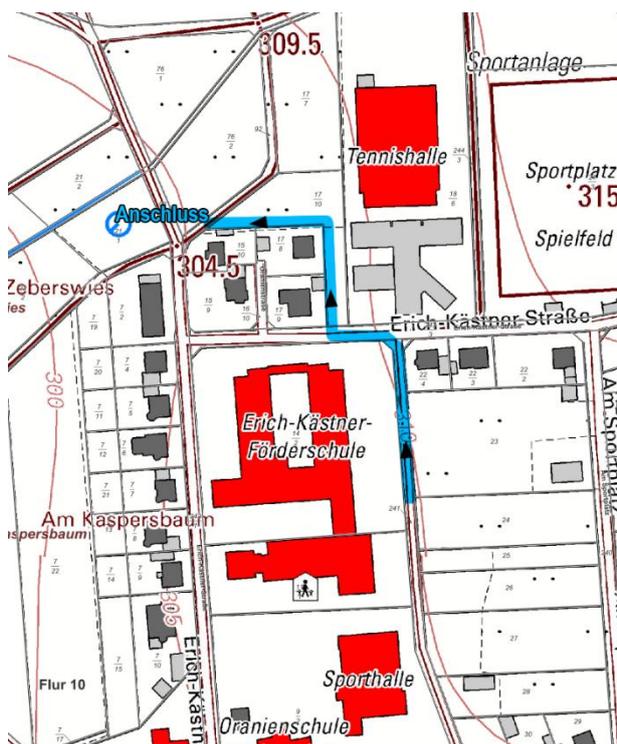
7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets kann durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

7.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets wird durch Anschluss an die vorhandene Abwasserbeseitigung der Ortsgemeinde Singhofen erfolgen.

Die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem. Geplant ist ein Anschluss an das bestehende Leitungssystem zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und soweit erforderlich eine Ertüchtigung bestehender Regenrückhalte-systeme.



Möglicher Verlauf von Regenwasserleitungen zum Anschluss an das bestehende Trennsystem

7.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung (Gas) soll über einen Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt.



Die Energieversorgung (Strom) soll über einen Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Um die geplanten Gebäude und Nutzungen mit Strom versorgen zu können, wird absehbar eine Trafostation erforderlich (Platzbedarf ca. 36 m²). Diese ist auf den Sondergebietsflächen im Rahmen der späteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen und mit dem lokalen Versorger (Syna GmbH) frühzeitig abzustimmen. Leitungsgefährdende Einrichtungen müssen jederzeit unterbleiben.

7.4 Abfallentsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Abfallentsorgung grundstücksbezogen erfolgen. Dies ist mit dem Abfallentsorger rechtzeitig abzustimmen. Die Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Abfallsammelfahrzeug im Plangebiet ist gegeben.

7.5 Telekommunikation

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



Umweltbelange

Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

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 Abs. 6 Nr. 7
- keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Da die Grundfläche mit ca. 3.300 m² deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² liegt, ist für den Bebauungsplan der § 13a BauGB anzuwenden. Die Errichtung von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet sowie innerhalb des Sonstigen Sondergebiets unterliegen keiner UVP-Pflicht. Das Plangebiet liegt in ca. 1 km Entfernung zu Natura 2000 Gebieten (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Eine Zulässigkeit der Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist demnach gegeben. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt. Es werden entsprechend keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich⁴.

7.6 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 (1) Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich, nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze, so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit als auch der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind, der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

Übergeordnete Planungen

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

⁴ 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)



7.7 Bestandsaufnahme, Bewertung und Auswirkungen der Planung

Lage, naturräumliche Gliederung, Topografie

Das ca. 0,69 ha große Plangebiet innerhalb der Gemeinde Singhofen grenzt im Osten an die bestehende Wohnbebauung der Straße „Am Sportplatz“ an. Im Süden liegen, anschließend an eine Pferdeweide, weitere Wohngebäude entlang der „Schulstraße“. Im Westen befinden sich zwei Schulen und ein Kindergarten, im Norden schließt die „Erich-Kästner-Straße“ mit bestehender Wohnbebauung sowie ein Gewerbegrundstück und ein Sportplatz an.

Derzeitige Nutzung

Die Fläche wird aktuell als Weidefläche für Pferde genutzt, mittig verläuft eine Gehölzreihe. Westlich befindet sich ein Wirtschaftsweg.

Topografie

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 310 – 315 m ü. NHN in der Großlandschaft „Taunus“ im Landschaftsraum „Dörsbach/Mühlbach-Wasserscheide“.

Die offene Landschaft befindet sich auf einer nach Nordosten gerichteten Hochfläche. Die Lösslehmböden um Singhofen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch den Landschaftsraum und die Gemeinde Singhofen führt die B 260.

Boden und Fläche⁵

Bestand

Bodengroßlandschaft:	Lösslandschaften des Berglandes
Kultur- und Archivböden:	keine Angaben
Erosionsgefahr:	keine bis sehr geringe Bodenerosionsgefährdung
Bodenart:	Lehm
Bodengruppe:	keine Angaben
Radonpotenzial:	keine Angaben

Der Boden stellt sich vor Ort als sehr homogen dar. Überwiegend sind lehmige Bodenarten vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingt: Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Erschütterungen und Immissionen von Staub kommen. Im Rahmen von Bauarbeiten kann es durch Defekte zu Einträgen von Schadstoffen (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen. Durch die Arbeiten wird Boden ab- und aufgetragen werden, durch Befahrung mit Baufahrzeugen kommt es zu Verdichtungen des Bodens auch außerhalb der zu überbauenden Bereiche.

Anlagenbedingt: Die Errichtung von baulichen Anlagen mit Erschließung und Nebenanlagen bedeutet einen Verlust an Bodenfläche. Durch die Planung ist mit Neuversiegelungen auf ca. 4.000 m² zu rechnen. Die Nutzung als

⁵ <http://mapclient.lgb-rlp.de/>, aufgerufen am 18.08.2021



Weidefläche wird im Bereich des Plangebietes aufgegeben. Es fällt zusätzliches Oberflächenwasser an, welches abgeführt werden muss.

- Betriebsbedingt: Mit der Ausweisung der Bauflächen gehen folgende Auswirkungen einher:
- Kleinklimaänderung durch Versiegelungen (stärkere Aufheizung, größere Lufttrockenheit)
 - erhöhtes Aufkommen von Oberflächenwasser durch Versiegelung
 - fortgesetzte Überprägung des Landschaftsbildes

Bewertung

Der Boden hat generell eine hohe Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und -speicher und als Puffer für Schadstoffe.

Aufgrund der Planung kommt es zu einer Versiegelung von Flächen mit einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Bodenfunktionen durch Gebäude und Erschließung. Es kommt zu einem Verlust offener Landschaftselemente im bebauten Innenbereich der Ortsgemeinde. Mit den Festsetzungen wird eine landschaftsangepasste, aber gleichzeitig maximierte Flächenausnutzung erreicht. Der angestrebte Lückenschluss im Siedlungsinnenbereich verhindert außerdem die Ausweisung neuer, ungenutzter Freiflächen im Außenbereich.

Schutzgut Wasser⁶

Bestand

Grundwasserlandschaft:	Devonische Schiefer und Grauwacken
Grundwasserneubildung:	gering (ca. 35 mm/a)
Grundwasserüberdeckung:	günstig
Wasserschutzgebiete:	keine

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungszonen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Anfallendes Niederschlagswasser versickert aktuell überwiegend auf den Grün- bzw. Landwirtschaftsflächen. Starkregengefährdungen existieren nur geringfügig und randlich an Wegeflächen.

Auswirkungen

Baubedingt: Im Rahmen von Bauarbeiten kann es zu Einträgen von Schadstoffen durch Defekte (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen, welche von Niederschlägen gelöst und weitergetragen werden können.

Anlagenbedingt: Durch die zusätzlichen Versiegelungen kommt es zu geringeren Versickerungsraten und einem erhöhten Aufkommen von Oberflächenwasser, welches abgeführt werden muss.

⁶ <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/>, aufgerufen am 18.08.2021



Betriebsbedingt: Durch Unfälle können Schadstoffe freigesetzt werden (Hausbrände, Leckage Heizöltank...), welche Auswirkungen auf Oberflächen- und Grundwasser haben können. Die entsprechenden Wirkungen entsprechen dem allgemeinen Lebensrisiko.

Bewertung

Für das Grundwasser ist aufgrund der geringeren Neubildung bei gleichzeitig günstiger Überdeckung, eine geringe Bedeutung zu attestieren. Entsprechend ist die Empfindlichkeit des Wasserpotenzials zu bewerten. Die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem. Geplant ist ein Anschluss an das bestehende Leitungssystem zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und soweit erforderlich eine Ertüchtigung bestehender Regenrückhaltesysteme.

Die Hochwassergefahren- und risikokarte⁷ machen für das Plangebiet keine Angaben. Die Sturzflutkarte zeigt bei einem einstündigen extremen Starkregen (SRI10) punktuell geringe Wassertiefen bis < 10 cm, überwiegend in den randlichen Bereichen des Plangebietes.

Klima und Luft⁸

Bestand

Jahresniederschlag	650 - 800 mm
Tagesmitteltemperatur	7,5 – 10,0°C

Das Plangebiet befindet sich auf einer leicht nach Süden und Westen abfallenden Fläche, in einer Höhe von ca. 310 m - 315 m ü. NN. Singhofen befindet sich auf einem Plateau, umringt von größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche zeitweise als kleinflächige Kaltluftproduktionsflächen dienen, aufgrund der vorhandenen Topografie für den Siedlungskörper jedoch keine Bedeutung besitzen.

Derzeit weist das Plangebiet einen klimatisch positiven Effekt auf das umgebende Siedlungsgebiet auf, da das bestehende Weidegrünland als Kaltluftproduzent wirkt. Da nur ein Teil der Wiesenflächen überplant wird, können die umgebenden Flächen weiterhin als kleinflächige Kaltluftproduktionsflächen wirken.

Auswirkungen

Baubedingt: Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Abgase und Immissionen von Staub kommen.

Anlagenbedingt: Versiegelung führt zu einer Aufheizung dieser und umliegender Flächen. Die kühlende Wirkung des Grünlandes innerhalb der bestehenden Bebauung entfällt teilweise.

Betriebsbedingt: Es sind zusätzliche Emissionen in einem wohngebietstypischen Ausmaß zu erwarten.

⁷ <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200042/>, aufgerufen am 30.01.2024

⁸ <http://www.kwis-rlp.de/>, aufgerufen am 18.08.2021



Bewertung

Durch die Versiegelung von Flächen innerhalb des Plangebietes kommt es zu einer vermehrten Aufheizung des Bereichs. Der kühlende Effekt der Grünlandfläche innerhalb der bestehenden Bebauung entfällt in Teilbereichen.

Die vom verdichteten Siedlungskörper ausgehenden Emissionen durch Heizungen und Fahrzeuge sind ortsüblich und von keiner besonderen Relevanz. Es ist insgesamt nicht mit erheblichen Mehrbelastungen zu rechnen.

Es wird empfohlen, Dachbegrünungen auf Hauptgebäuden mit Flachdächern auszuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, wodurch der zusätzlichen Aufheizung der Fläche durch Versiegelung entgegengewirkt wird.

Schutzgut Pflanzen und Tiere/Biotope/Biologische Vielfalt

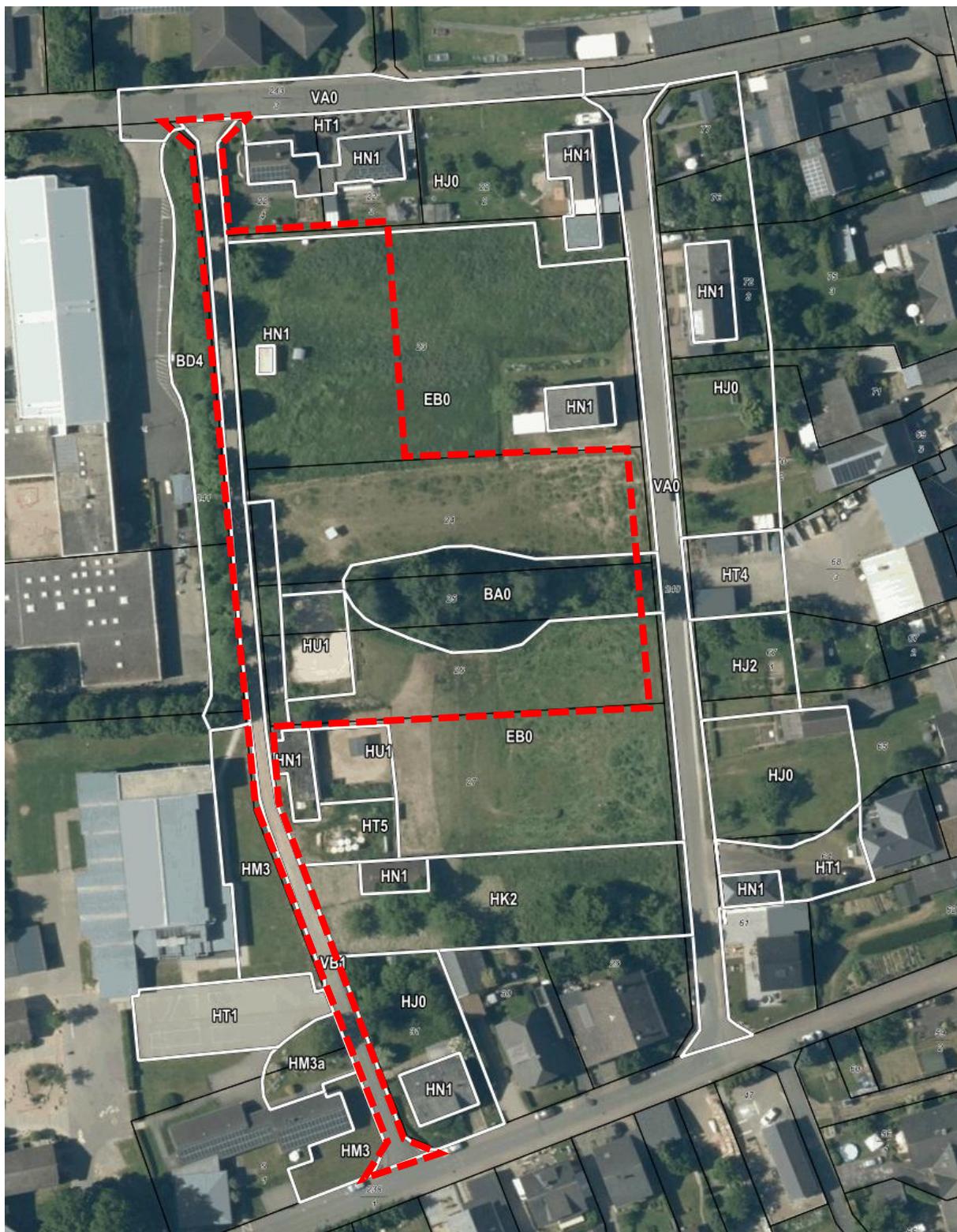
Biotoptypen/Pflanzen

Bestand:

Eine Begehung des Plangebietes fand im Mai 2021 statt. Durch die Lage innerhalb der bestehenden Bebauung lässt sich das Vorkommen störungsempfindlicher Arten im Plangebiet sehr wahrscheinlich ausschließen. Das Plangebiet ist bereits deutlich anthropogen geprägt.

Flächenmäßig dominieren die Fettweiden im Plangebiet, welche sich über dessen Grenze hinaus fortsetzen. Mittig verläuft ein breiter Gehölzstreifen aus überwiegend einheimischen Baum- und Straucharten. Das Feldgehölz stellt ein kleinräumiges Biotop in Insellage innerhalb der Siedlung dar.

Code	Biotop
BA0	Feldgehölz
BD4	Böschungshecke
EB0	Fettweide
HJ0	Garten
HJ2	Nutzgarten
HK2	Streuobstwiese
HN1	Gebäude
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad
HT4	Lagerplatz, versiegelt
HT5	Lagerplatz
HU1	Sportanlage mit hohem Versiegelungsgrad
VA0	Verkehrsstraße
VB1	Feldweg, befestigt



Übersicht Plangebiet (rot) mit Biotoptypen (ohne Maßstab)



Feldgehölz und Fettweide im zentralen Plangebiet, westlich der Straße „Am Sportplatz“.



Reiterhof mit Paddocks, Stellplatz und Weide im südwestlichen Bereich.



Wirtschaftsweg an westlicher Plangebietsgrenze, Blick Richtung Süden.



Blick auf den nördlichen Bereich mit Weide und Wohnhäusern der Straße „Am Sportplatz“.



Auswirkungen:

Baubedingt: Es kommt durch Bodenumlagerungen und durch die Rodung von Bäumen zum Verlust von Biotopen insgesamt mittlerer bis hoher Wertigkeit (Grünland, Feldgehölz).

Anlagenbedingt: Es kommt zu einem dauerhaften Verlust der vorhandenen Biotope.

Betriebsbedingt: Keine besonderen Auswirkungen.

Bewertung:

Das Plangebiet weist potenziell wertvolle Biotoptypen auf. Dem Feldgehölz wird dabei eine relativ hohe Bedeutung zugesprochen. Vorhandene gewachsene Biotope im Plangebiet gehen durch die Überplanung teilweise verloren.

Tierwelt

Bestand:

Im Plangebiet sind kleinräumige Biotope vorhanden, welche als potenzielle Lebensräume geeignet sind. Aufgrund der Lage im Siedlungsinernen sind störungsunempfindliche Arten/Kulturfolger im Gebiet zu erwarten. Vor allem das Feldgehölz in Kombination mit der offenen Weidefläche weist dabei potenzielle Habitate auf.

Die Gemarkung Singhofen bietet einen wichtigen Lebensraum für den Steinkauz. Das Feldgehölz im Plangebiet stellt aktuell kein geeignetes Bruthabitat für den Steinkauz dar, könnte zukünftig jedoch als ein solches fungieren.

Auswirkungen:

Baubedingt: Es kommt durch Baumaschinen zu Emissionen von Schall, Staub und Abgasen, welche eine vergrämende Wirkung auf Tiere haben.

Anlagenbedingt: Der Verlust von Lebensräumen führt zu einer Verdrängung von Tieren.

Betriebsbedingt: Ausgehend vom Siedlungskörper kommt es zu Emissionen von Licht, Schall und Abgasen, welche vergrämend auf viele Tiere wirken.

Bewertung:

Durch die Insellage des Gebietes ist primär mit dem Vorkommen störungsunempfindlicher Arten zu rechnen. Vorhandene gewachsene Biotope wie die Weide als kleinräumiges Nahrungshabitat und die Gehölzstrukturen, gehen durch die Überplanung teilweise als potenzielle Habitate verloren.

Die Gefährdung von Vogel- und Fledermausarten wird durch den festgelegten Rodungszeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar und eine ökologische Bauüberwachung minimiert.

Es wird außerdem eine Maßnahme zum Ersatz des zu entfernenden Feldgehölzes umgesetzt. Damit soll auch ein neues, zukünftiges Habitat z. B. für den Steinkauz geschaffen



werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde daher eine Maßnahme zur Ergänzung einer bestehenden Streuobstwiese um weitere Bäume festgelegt (s. Kapitel 7.8).

Biologische Vielfalt

Bestand:

Die Fettweide im Plangebiet weist keine Anzeichen für eine besonders hohe biologische Vielfalt auf. Das Feldgehölz kann als Habitat für störungsunempfindliche Arten dienen. Die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes lässt keine hohe biologische Vielfalt erwarten.

Auswirkungen

Baubedingt: Durch die Bautätigkeit kommt es temporär zur Vergrämung von Arten.

Anlagenbedingt: Im Rahmen der Bauarbeiten kommt es zu Erdbewegungen sowie einer Zerstörung der Vegetation und damit zu einer Verringerung der Artenvielfalt.

Betriebsbedingt: Nach Abschluss der Bauarbeiten im Plangebiet ist mit der Entstehung von Hausgärten zu rechnen, welche eine im Mittel eher geringe bis mittlere Artenvielfalt aufweisen.

Bewertung:

Durch die Planung wird es insgesamt zu einer Verringerung der biologischen Vielfalt im Plangebiet kommen. Die Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen entsprechend der Grundstücksfläche soll dieser Entwicklung entgegenwirken. Die Maßnahme zur Anpflanzung weiterer Streuobstgehölze außerhalb des Siedlungsbereiches trägt ebenfalls zu Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut bei.

Landschaftsbild und Erholung

Bestand:

Das Plangebiet befindet sich im Lückenschluss innerhalb der bestehenden Bebauung der Ortsgemeinde Singhofen und ist daher nur von den umgebenden Bauwerken aus direkt einsehbar. Von der derzeitigen Nutzung des Gebietes geht keine bedeutsame Erholungswirkung aus.

Auswirkungen

Baubedingt: Es kommt temporär durch die Bautätigkeit zu optischen Beeinträchtigungen.

Anlagenbedingt: Es sind aufgrund der Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Gebäude keine erheblichen Abweichungen von der umgebenden Bebauung möglich.

Betriebsbedingt: keine relevanten Auswirkungen

Bewertung:



Aufgrund der begrenzten Fernwirkung ist nicht von erheblich negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Errichtung von, in ihren Ausmaßen und ihrer Bauweise her, an die Umgebungsbebauung angepassten, Wohngebäuden auszugehen. Die Nachverdichtung bewahrt gleichzeitig den Charakter der offenen Landschaft.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Erkenntnisse zu Grabungsschutzgebieten, denkmalgeschützten Gebäuden oder Bodendenkmälern im Plangebiet vor.

Auswirkungen

Baubedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Anlagenbedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Betriebsbedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Bewertung:

Es sind keine Wirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Sportanlagen, Gewerbe und die Bundesstraße (B 260). Mögliche auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen wurden in einem Gutachten ermittelt. Die südlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (Großvieh in temporärer Weidehaltung und geringer Stückzahl) entspricht dem ländlichen Raum und ist entsprechend zu dulden.

Auswirkungen

Baubedingt: Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Erschütterungen und Immissionen von Staub kommen. Im Rahmen von Bauarbeiten kann es durch Defekte zu Einträgen von Schadstoffen (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen.

Anlagenbedingt: Durch das Vorhaben wird in Singhofen Wohnraum geschaffen. Die Errichtung von Gebäuden zum Betreuten bzw. Seniorengerechten Wohnen wirkt sich ebenfalls positiv auf das Schutzgut aus.

Betriebsbedingt: Vom Gebiet ausgehende Emissionen und auf diese folgenden Immissionen sind wohngebietstypisch (Abgase aus Heizungen, Fahrzeugen, Schall von Anwohnern, Licht von Beleuchtungen ...).



Bewertung

Eine ortsnahe Erholung durch Spaziergänge und ähnliche Tätigkeiten wird entlang des Plangebiets weiter möglich sein, jedoch nicht vor der bislang bestehenden Kulisse von Weiden und Gehölzgruppen.

Um eine Verträglichkeit der Planung herzustellen, wird im Bebauungsplan ein Immissionschutzmaßnahmenbereich festgesetzt, in welchem entsprechende Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten übernommen werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind damit insgesamt keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Bestand

Im Plangebiet befinden sich keine biotopkartierten Bereiche. Die Planung befindet sich in keinem Schutzgebiet.

Auswirkungen

Baubedingt: keine Auswirkungen

Anlagenbedingt: keine Auswirkungen

Betriebsbedingt: keine Auswirkungen

Bewertung

Es ist mit keiner Auswirkung auf Schutzgebiete und -objekte zu rechnen.

Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenwärtigen Wechselwirkungen der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt ist durch die anthropogene Nutzung (Grünlandbewirtschaftung und umgebender Siedlungsbereich) geformt.

Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Schutzgut/Wirkungen	Beschreibung der Wechselwirkungen
Mensch: menschliches Wirken	Tiere/Pflanzen: Störungen durch Emissionen, Meidung des Gebietes als Lebensraum Boden: Versiegelung, Verschmutzung, Funktionsverluste Wasser: Verschmutzung, Nutzung Luft/Klima: Emissionen
Tiere/Pflanzen: Zerstörung von Lebensraum/Beseitigung	Mensch: in geringem Maße Verlust von prägenden Elementen des Lebensumfelds bzw. von Objekten zur Naturerfahrung Boden: Verarmung der Bodenfauna, Funktionsverlust als Substrat, Verlust von Teilen der Vegetationsdecke als Schadstoffdepot bei Versickerung Wasser: Auswirkungen auf lokalen Wasserhaushalt



	<p>Luft/Klima: Verlust von klimatisch ausgleichend wirkenden Strukturen, Verlust von CO₂ bindenden Strukturen</p> <p>Landschaftsbild/Erholung: Geringfügiger Verlust strukturierender Elemente des Landschaftsbildes</p>
<p>Boden: Versiegelung</p>	<p>Mensch: Verlust landwirtschaftlicher Flächen</p> <p>Tiere/Pflanzen: Verlust von Lebensraum, Nährstoffen, Nahrungsgrundlage usw.</p> <p>Wasser: Verlust der Wasserrückhaltefunktion, Zunahme des Oberflächenabflusses</p> <p>Klima: Verlust eines temperatur- und feuchteausgleichend wirkenden Bodens; fehlende Filtrationswirkung des Bodens für Schadstoffe</p> <p>Landschaftsbild/Erholung: Verlust eines landschaftstypischen Elements</p>
<p>Wasser: Verringerung der Grundwasserneubildung, Beeinflussung des Grundwasserspiegels</p>	<p>Mensch: weniger zur Verfügung stehendes Grundwasser</p> <p>Tiere/Pflanzen: Veränderung der Standortbedingungen</p> <p>Boden: Veränderungen des Bodenwasserhaushalts, Gefahr der Verschmutzung</p> <p>Luft/Klima: Auswirkungen auf mikro- und lokalklimatischer Ebene</p>
<p>Luft/Klima: Emissionen, Veränderung der mikro- und lokalklimatischen Verhältnisse</p>	<p>Mensch: Schadstoffbelastungen der Atemluft</p> <p>Tiere/Pflanzen: Schadstoffbelastungen, Konkurrenz durch Verdrängung oder Anpassung an veränderte Bedingungen</p> <p>Boden: Aufheizung der Fläche, Schadstoffdeposition</p> <p>Wasser: Schadstoffdeposition</p>

Darüber hinaus sind folgende Wirkungen durch die Planung zu erwarten:

Besondere Auswirkungen auf die Planung durch den Klimawandel sind nicht zu erwarten. Durch die relative Plateaulage ist nicht mit Überschwemmungen zu rechnen. Das Gebiet weist sonst keine besondere Gefährdung durch Naturkatastrophen auf.

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

7.8 Begründung der geplanten Umweltmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bodenversiegelung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind nur ganz oder teilweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, z.B. breitfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, etc. zulässig, um die Versiegelung zusätzlich zu minimieren und den natürlichen Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser nicht zu behindern

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die verpflichtende Anpflanzung von Bäumen sowohl im öffentlichen Raum als auch auf den privaten Grundstücken und damit die Durchgrünung des neuen Quartiers erfolgt aus den folgenden Gründen:



- Optische Aufwertung des Orts- und Erscheinungsbildes sowohl der bebauten als auch unbebauten Bereiche,
- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten,
- Berücksichtigung der klimaökologischen Belange (bspw. Bindung von CO₂, Schattenspende),
- Erhöhung der Biodiversität, Schaffung und Vernetzung von Lebensräumen für diverse Tierarten

Hausbäume

Je Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum 1. Größenordnung oder 2 Bäume 2. Größenordnung heimischer Art zu pflanzen, zu entwickeln und im Falle eines Abgangs in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Vorgabe ist im Hinblick auf die avisierten Grundstücksgrößen angemessen und ist den einzelnen Bauherrn zumutbar.

Straßenbäume

Zur Aufwertung des Straßenraums sind auf den festgesetzten Standorten, mit einer Abweichung von bis zu 10 m, Laubbäume zu pflanzen und zu entwickeln. Abgängige Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Winterhalbjahr) zu ersetzen. Standorte von in der Planurkunde festgesetzten Bäume können um bis zu 10 m von der Festsetzung abweichen, um im Hinblick auf die Grundstückszuschnitte einen Spielraum bei der Standortwahl zu ermöglichen.

Artenliste und Pflanzgrößen

Die Pflanzgröße von Bäumen und Sträuchern entspricht der gängigen Praxis. Die Artenliste wurde insbesondere im Hinblick auf die Klimaanpassung ausgewählt.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotsatbeständen 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.

Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 13a (2) 4 BauGB bereits entsprechend ausgeglichen.

Es wird eine Maßnahme zur Erweiterung einer bestehenden Streuobstwiese südlich des Siedlungsbereiches umgesetzt (A1). Dazu werden auf einem Grundstück der Ortsgemeinde 15 weitere Streuobstgehölze gepflanzt und die Wiese unterhalb der Neupflanzungen zukünftig extensiv bewirtschaftet. Die Maßnahme soll den Eingriff in das Feldgehölz im Plangebiet kompensieren und bietet gleichzeitig neuen, zukünftigen Lebensraum z. B. für den Steinkauz. Die Maßnahme wurde gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde entwickelt.

7.9 Planungsalternativen

Es wird auf Kapitel 2.4 verwiesen.



8. Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Singhofen plant die Ausweisung eines neuen Wohngebiets sowie von einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „**Wohnpflege, betreutes/ seniorenrechtliches Wohnen, Gesundheitsnutzung**“ auf Grundstücksflächen in attraktiver, zentraler Lage, innerhalb der Ortsgemeinde. Der Lückenschluss inmitten der bestehenden Bebauung verhindert dadurch die Inanspruchnahme von außerhalb des Siedlungskerns liegenden Freiflächen und entspricht damit den Zielen der Nachverdichtung.

Auf der Plangebietsfläche befindet sich eine Reitsportanlage mit Weiden und Scheunen sowie ein Feldgehölz. Das Bebauungsplangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 0,69 ha auf.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung, ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale, werden, unter Berücksichtigung der Umsetzung geeigneter Maßnahmen entsprechend den Festsetzungen, im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut	Beeinträchtigung
Mensch/Allgemeinwohl	Positiv, Schaffung von Wohnraum
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit
Arten und Biotope	geringe Eingriffserheblichkeit
Biologische Vielfalt	geringe Eingriffserheblichkeit
Fläche	geringe Eingriffserheblichkeit
Boden	mittlere Eingriffserheblichkeit
Wasser	geringe Eingriffserheblichkeit
Klima	geringe Eingriffserheblichkeit
Erholung/Landschaftsbild	geringe Eingriffserheblichkeit

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und biotopkartierter Bereiche. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind, unter Berücksichtigung von Festsetzungen zur Gebäudehöhe, -gestaltung sowie einer maximalen Gebäudehöhe, der Umgebung angepasst und verträglich.

Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter sind unter Berücksichtigung entsprechender Festsetzungen und Maßnahmen als nicht erheblich einzustufen.

Mit erheblichen Umweltrisiken durch Schadstoff- oder Strahlungsemissionen (mit Ausnahme von Radon) ist nicht zu rechnen. Die Auslösung von Katastrophen durch das Vorhaben ist ausgeschlossen. Die Unfallgefahren bewegen sich im Rahmen des allgemeinen Lebensrisikos. Eine Wirkungsverstärkung im Zusammenhang mit benachbarten Vorhaben ist nicht erkennbar. Eine besondere Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel ist nicht erkennbar.



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

i.A. Kai Schad /bo
BA Landschaftsarchitektur
Boppard- Buchholz, Mai 2025

i. A. Francesca Schäfer
M. Sc. BioGeoWissenschaften