

ORTSGEMEINDE SINGHOFEN VERBANDSGEMEINDE BAD EMS-NASSAU

Begründung zum Bebauungsplan „Am Steinkopf“

**Fassung
für die erneute Beteiligung
gemäß § 4a (3) BauGB**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE SINGHOFEN**

Stand: 23. September 2025
Projekt-Nr.: 12 758

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

Inhaltsverzeichnis

0	ERNEUTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 4A (3) BAUGB	5
I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	10
1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	10
2	BESTANDSSITUATION	12
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	13
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	13
3.2	Flächennutzungsplan	15
3.3	Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben	17
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	18
4.1	Verkehrliche Erschließung	21
4.2	Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten	21
4.3	Maß der baulichen Nutzung	22
4.4	Bauweise	24
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	25
4.6	Örtliche Bauvorschriften	25
4.7	Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen	27
4.8	Ver- und Entsorgung	30
4.9	Denkmalschutz und Archäologie	34
4.10	Bodenordnung	35
4.11	Immissionsschutz	35
4.12	Bergbau/Altbergbau	38
5	LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	38
5.1	Gesetzliche Vorgaben	38
5.2	Bestandsaufnahme	39
5.3	Artenschutzrechtliche Belange	42
5.4	Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	43
5.5	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	44

26. September 2025



5.6	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	47
II	UMWELTBERICHT	59
1	EINLEITUNG	59
1.1	Anlass und Zielsetzung der Planung	59
1.2	Kurzdarstellung der Planinhalte	59
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	61
2.1	Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)	61
2.2	Flächennutzungsplan	63
2.3	Übergeordnete „Umweltplanungen“	65
3	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	65
4	BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	69
4.1	Naturräumliche Gliederung	69
4.2	Lage und Relief	69
4.3	Geologie und Böden	69
4.4	Wasserhaushalt	70
4.5	Klima	70
4.6	Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)	71
4.7	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	71
4.8	Landschaftsbild und Erholung	72
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)	73
6	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)	73
6.1	Schutzgut Fläche	73
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	74
6.3	Schutzgut Boden	76
6.4	Schutzgut Wasser	77
6.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	80

26. September 2025



6.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	81
6.7	Schutzgut Landschaft	82
6.8	Natura2000 - Verträglichkeitsvorprüfung	83
6.9	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	84
6.10	Schutzgut Sachwerte	86
6.11	Schutzgut kulturelles Erbe	86
6.12	Wechselwirkungen	86
6.13	Summationswirkungen	87
7	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN	87
8	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN	87
9	ALTERNATIVENPRÜFUNG	90
10	ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	92
11	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	92
12	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	92
13	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	93
14	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	96

0 ERNEUTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 4A (3) BAUGB

In der Sitzung des Ortsgemeinderates Singhofen am 06.10.2025 hat sich dieser mit den eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung befasst. Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Abwägung zu eingegangenen Stellungnahmen, haben sich materielle Änderungen der Bebauungsplankonzeption ergeben. Diese werden nachfolgend kurz erläutert.

1. Anpassung der Flächengröße der Ökokontofläche in der Gmk. Singhofen, Flur 7, Flurstück 60 sowie planungsrechtliche Festsetzung der Ausgleichsfläche in der Gmk. Singhofen, Flur 4, Flurstück 41:

Gemäß abwägender Beschlussfassung des Ortsgemeinderates Singhofen zur Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Naturschutzbehörde Singhofen vom 28.04.2025 wurde die Angabe der Flächengröße der Ökokontofläche in der Gemarkung Singhofen, Flur 7, Flurstück 60 von 898 m² auf 828 m² geändert, um mit den Eintragungen im KSP-Portal übereinzustimmen. Die Planunterlagen wurden in der Folge redaktionell angepasst.

Weiterhin hat die Untere Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass es keine Eintragung im KSP zum Ökokonto in der Gmk. Singhofen, Flur 4, Flstck. 41 gäbe. Somit handele es sich bei dieser Fläche nicht um ein behördlich anerkanntes Ökokonto.

Es besteht dennoch die Möglichkeit, die Fläche durch eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme aufzuwerten. Es handelt sich um eine Fläche im Eigentum der Ortsgemeinde.

Die inhaltliche Maßnahme sieht die Umwandlung wenig artenreichen Grünlands und „Holzung“ in mäßig artenreiche Extensivwiese vor und den Aufbau eines stufigen Waldrands.

Da es sich nicht mehr um eine Ökokontofläche handelt, ergibt sich jedoch die Notwendigkeit, die Fläche planerisch wie eine neue Kompensationsfläche im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu behandeln und festzusetzen.

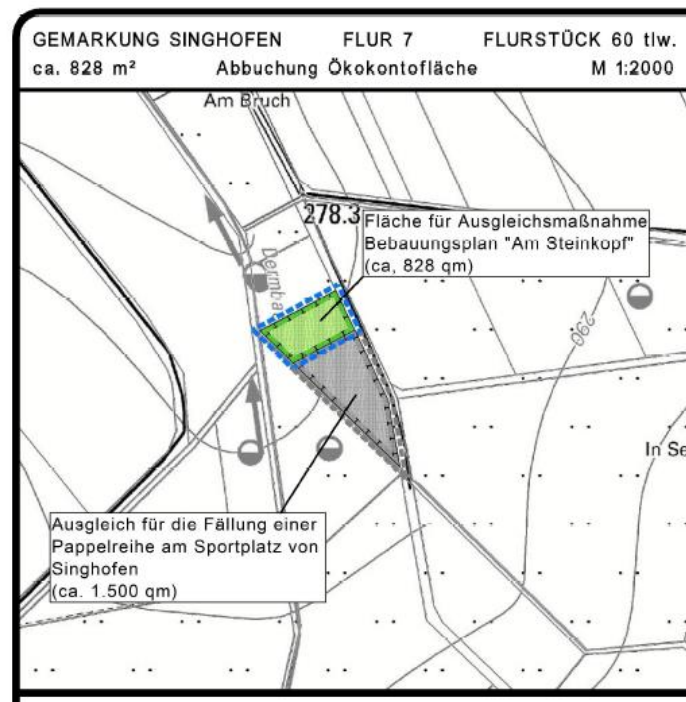
Die Fläche wurde als externe Kompensationsfläche in einem sonstigen Geltungsbereich in der Plannurkunde festgesetzt. Zudem wurde eine Textfestsetzung getroffen, in der die Kompensationsmaßnahme wie folgt beschrieben werden (*kursiver Text*):

ORDNUNGSBEREICH D – ENTWICKLUNG VON EXTENSIVEM GRÜNLAND SOWIE STUFIGEM WALDRAND

Die Fläche des Ordnungsbereichs D auf dem Flurstück 41 der Flur 4 in der Gemarkung Singhofen wird als extensives Dauergrünland und stufigem Waldrand festgesetzt.

Hinweis: Das zwischenzeitlich entwickelte Grünland ist durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu erhalten und weiter als artenreiches Grünland zu entwickeln. Die erste Mahd erfolgt nicht vor Mitte Juli, die zweite ab September. Das Mahdgut ist abzutragen. Mulchen oder Häckseln ist unzulässig. Der stufige Waldrand ist zu erhalten und es ist darauf zu achten, dass die Sukzession begrenzt wird. Aufwachsende Gehölze innerhalb des Grünlands sind dafür zu entfernen. Die Verwendung von chemisch-synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG



EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE

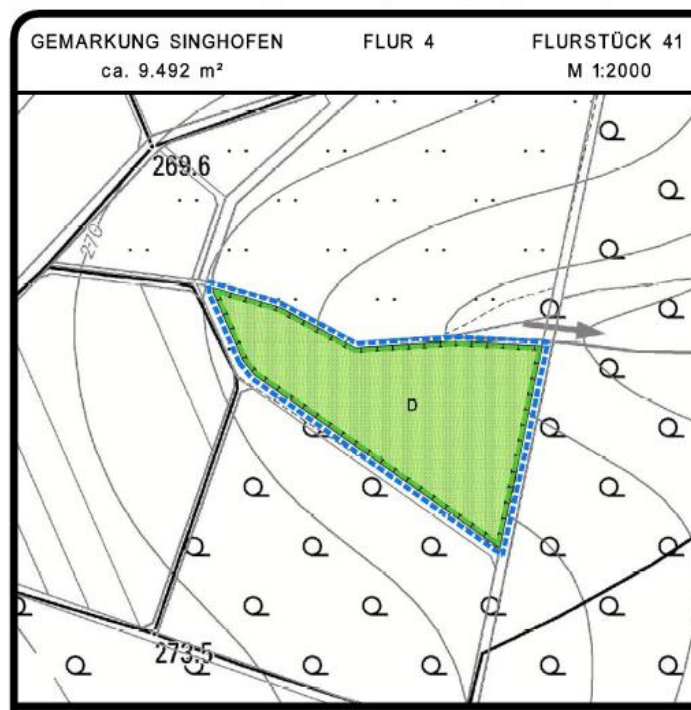


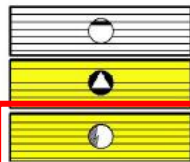
Abb.: Ausschnitt mit angepasstem Bebauungsplaninhalt zu den externen Kompensationsflächen (unmaßstäbliche Darstellung)

26. September 2025

In der Stellungnahme der Syna GmbH vom 14.04.2025 wurde darauf hingewiesen, dass die Stromversorgung des neuen Baugebiets durch eine neu zu errichteten Transformatorenstation erfolgen soll. Hierzu wird ein Grundstück von der Gemeinde Singhofen in der Größenordnung von mindestens 5m x 6m benötigt. Als geeigneter Standort wurde eine Fläche am Plangebietsrand im Zufahrtsbereich der Straße „Am Keltenring“ als Versorgungsfläche für Strom zeichnerisch festgesetzt.



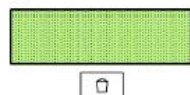
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Abfall (Mülltonnensammelstelle)

Stromversorgung (Transformatorenstation)

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Zweckbestimmung: Spielplatz



Abb.: Ausschnitt mit angepasster Fläche zur Errichtung der Stromversorgung (unmaßstäbliche Darstellung)

3. Flächentausch „Spielplatz – Baugrundstück“

Des Weiteren wurde gemäß Beschlussfassung zu einer privaten Stellungnahme vom 08.04.2025 die geplante Spielplatzfläche an den östlichen Plangebietsrand verlagert und der bisherige Spielplatzstandort wurde als Baugrundstück konzipiert. In diesem Zusammenhang wurde auch die Lage und Aufteilung von öffentlichen Parkplätzen (in Senkrechtaufstellung) angepasst.



Abb.: Ausschnitt der BP-Darstellung nach dem Flächentausch (unmaßstäbliche Darstellung)

Aufgrund dieser zuvor genannten materiellen Änderungen, wird eine erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich.

In der Planurkunde wurden in der Rubrik „Hinweise“ folgende Ergänzung / Anpassung vorgenommen (die Rubrik „Hinweise“ ist nicht Teil des verbindlichen Satzungstextes):

- Entsprechend der Anregung der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Natur-schutzbehörde vom 28.04.2025 wurden ergänzende Hinweise zu „Insektenfreundliche Außenbeleuchtung sowie zur „Vermeidung tierischer Fallen“ aufgenommen.

26. September 2025

In der Begründung wurden im Wesentlichen folgende Ergänzungen bzw. Anpassungen vorgenommen:

- Aufnahme einer ergänzenden Information zur Außengebietswasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung von Aussagen aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Wasserbehörde vom 28.04.2025 (siehe Kapitel 4.8; Hinweis bezüglich der Außengebietswasserbewirtschaftung im Ordnungsbereich B dahingehend, dass das anfallende Niederschlagswasser ausschließlich über die belebte Bodenzone (Oberboden) versickert werden darf und eine unterirdische Versickerung z.B. über Rigolen nicht zulässig ist.)
- Geringfügige Anpassung der Darstellung des Biotop- und Nutzungstypenplans unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 28.04.2025 aufgrund der fehlenden Darstellung der in der Begründung beschriebenen artenarmen Böschung (HH0) (siehe separate Anlage des Biotop- und Nutzungstypenplans).
- Geringfügige Anpassungen bei einzelnen Biotopwertpunkten (BWP) in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in der Begründung (z.B. Baumreihe (BF1) mit 15 BWP, öffentliche Parkplatzfläche mit 2 BWP statt 5 BWP) unter Berücksichtigung der beschlossenen Würdigung zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 28.04.2025 sowie der angepassten Planurkunde.
- Aktualisierung der Ausführungen in der Begründung unter Berücksichtigung der aufgenommenen „Hinweise“ zu artenschutzrechtlichen Empfehlungen gemäß Planurkunde (Hinweise zu „Insektenfreundliche Außenbeleuchtung sowie zur „Vermeidung tierischer Fallen“).
- Aufnahme von Erläuterungen zum Ordnungsbereich D im Kapitel 4.7 „Landschaftsplanung/Grünordnerische Festsetzungen“ unter Berücksichtigung der abwägenden Beschlussfassung des Ortsgemeinderates Singhofen zur Stellungnahme der Kreisverwaltung Rhein-Lahn-Kreises vom 28.04.2025
- Aufnahme der aktualisierten Planzeichnung (Screenshot) in die Begründung.
- Ergänzende Informationen zum Bergbau/Altbergbau im Ordnungsbereich C gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau RLP vom 30.04.2025 (Siehe Kapitel 4.12).
- Aufnahme ergänzender Hinweise und Erläuterungen zur Stromversorgung unter Berücksichtigung von Aussagen aus der Stellungnahme der Syna GmbH vom 14.04.2025 (siehe Kapitel 4.8).

Gemäß Beschlussfassung des Ortsgemeinderates Singhofen dürfen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den nach der ersten Offenlage geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden. Diese wurden zuvor erläutert.

Aktuell zählt die Ortsgemeinde Singhofen 1.827 Einwohner (Stand 2022)¹. Die demografische Entwicklung der letzten elf Jahre (2011–2022) zeigt eine deutliche Verschiebung in der Altersstruktur. Während die Anzahl der unter 20-Jährigen um 20,3 Prozentpunkte zurückging, stieg der Anteil der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ mit 17,1 Prozentpunkten an (*Quelle: Statistisches Landesamt RLP*). Diese Entwicklung verdeutlicht den demografischen Wandel innerhalb der Gemeinde und unterstreicht die Notwendigkeit einer vorausschauenden Siedlungs- und Infrastrukturplanung.

Wenn künftig der Anteil der jüngeren Altersgruppen weiterhin über die Jahre abnimmt, drohen negative Folgen des demographischen Wandels. Planungsziel ist deshalb insbesondere die Vermeidung von Abwanderungen der jüngeren Generationen mit einhergehender Überalterung der Bevölkerung. Auch dient sie dazu, familiäre Bindungen und soziale Infrastrukturen des Ortes erhalten zu können, über die insbesondere die Versorgung der älteren Generation über Generationen-, Nachbarschafts- und Freundschaftshilfen sowie Vereine und weitere ehrenamtliche Strukturen sichergestellt werden kann. Auch gilt es zu beachten, dass in der heutigen Zeit oftmals in den jüngeren Familien beide Elternteile arbeiten gehen (müssen) und sich eine familiäre und nachbarschaftliche Generationenhilfe in alle Generationsrichtungen erstreckt, sodass eine wohnräumliche Nähe bevorzugt wird.

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

Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen innerhalb der Ortsgemeinde wird auch insofern notwendig, da keine gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke seitens der Ortsgemeinde zur Verfügung stehen (Stand Jan. 2025). Ferner werden die bestehenden, unbebauten Grundstücke oftmals von den Privateigentümern für ihre nachfolgenden Generationen vorgehalten – selbst wenn kein konkreter Bedarf besteht. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinde durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Baulücken nicht gewährleistet werden kann. Anstoß zur vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans war somit auch der aktuelle Baugrundstücksbedarf. Dahingehend liegen der Ortsgemeinde derzeit ca. 10 konkrete Anfragen von bauwilligen Interessenten vor (Stand Jan. 2025).

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

Gemäß dem am 20.09.2013 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, ist die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken. Das Gesetz zielt unter anderem auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ab. Im Baugesetzbuch wird deshalb geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

¹ Citypopulation - URL: https://citypopulation.de/de/germany/rheinlandpfalz/rhein_lahn_kreis/07141129_singhofen/ [letzter Zugriff: 03.02.2025]; Daten vom statistischen Landesamt derzeit nicht abrufbar

26. September 2025

§ 1 a (2) BauGB enthält jedoch keine „Baulandsperre“ in dem Sinne, dass eine Weiterentwicklung nicht oder nur noch dann möglich ist, wenn innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind. Die tatsächlichen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde müssen in der Abwägung Berücksichtigung finden. Entscheidungen über die Nutzung von Flächen, die nicht der Innenentwicklung zuzurechnen sind, obliegen den Ergebnissen des Abwägungsprozesses. Die Option der Weiterentwicklung der Siedlungsräume wird durch das Gesetz uneingeschränkt offengehalten.

2

BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Siedlungslage von Singhofen - zwischen der bestehenden Siedlungsbebauung und dem Campingplatz weiter südlich und ist in Richtung Nordwesten exponiert.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet unmittelbar an ein bestehendes, bereits überwiegend bebautes Neubaugebiet. Dieses ist vornehmlich mit Einzelhäusern bebaut, die allesamt geneigte Dächer aufweisen.

In Richtung Südosten, Süden und Südwesten grenzen weitere intensiv genutzte Ackerflächen an. Nördlich der Erschließungsstraße „Schwimmbadstraße“ befindet sich ein tiefer Einschnitt, dessen Böschungen dicht mit heimischen Gehölzen bewachsen ist. Hier verläuft ein Zufluss zum Dermbach.

Die Fläche stellte sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (im März 2021) überwiegend als intensiv genutzte, artenarme Ackerfläche dar. Die Fläche zwischen Wirtschaftsweg und Erschließungsstraße stellte sich als Brachfläche mit hochwachsenden Stauden und Gräsern etwas strukturreicher dar, wohingegen sich die Fläche für die künftige Niederschlagswasserbeseitigung als intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche darstellte.

Der zuvor beschriebene Sachverhalt kann dem nachfolgend abgebildeten Luft entnommen werden, Bilder der Bestandsaufnahme sowie eine Verkleinerung des Biotop- und Nutzungstypenplan können dem Unterkapitel 7.2 „Bestandsaufnahme“ entnommen werden.



Abb.: Luftbild mit nachträglich rot eingezeichnetem Geltungsbereich (Hauptplangebiet und Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung)

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

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Die Ortsgemeinde Singhofen gehört der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau und damit dem Rhein-Lahn-Kreis an. Somit ist sie Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald, weshalb nachfolgend näher auf den Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald eingegangen wird.

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

26. September 2025

Gemäß Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt Singhofen im verdichten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Die Ortsgemeinde wird keinem zentralen Ort zugeordnet; das nächsterreichbare (kooperierende) Mittelzentrum ist die Stadt Nastätten. Näher gelegen sind hingegen die Städte Nassau und Katzenelnbogen, die jedoch lediglich ein Grundzentrum darstellen.

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

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

Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehören insbesondere die Befriedigung des Wohnungsbedarfs für die ortsgebundene Bevölkerung und der daraus resultierende Bauflächenbedarf. Der Ortsgemeinde Singhofen wird vor diesem Hintergrund eine wohnbauliche Weiterentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs zugestanden. Der aktuelle Bedarf kann dahingehend konkretisiert werden, dass rund 40 Bauwillige Interesse gegenüber der Ortsgemeinde bekundet haben. Hinzu kommt die verkehrsgünstige Lage der Ortsgemeinde über die Anbindung an das überregionale Straßennetz (Anbindung an die Bundesstraße B 260), sodass aus infrastrukturellen Gesichtspunkten dem nichts entgegen steht.

Aus der Gesamtkarte des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans kann entnommen werden, dass die Plangebietsfläche in Weiß dargestellt wird und somit keiner Nutzungsstruktur unterliegt. Lediglich die bestehende Siedlungsbebauung wird in Rot als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Zudem liegt die gesamte Ortsgemeinde innerhalb eines großflächigen „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“. Umgeben ist die Siedlungslage von einem großflächig dargestellten „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“. Es ist jedoch anzumerken, dass den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich der nicht parzellenscharfen Darstellungen überlassen werden.

Östlich des Plangebietes verläuft eine überregionale Straßenverbindung (die B 260), weshalb trotz der ländlichen Lage der Ortsgemeinde eine gute infrastrukturelle Anbindung an das Straßennetz besteht.

Bezüglich der Darstellung der zuvor aufgeführten Vorbehaltsgebiete gilt es zu berücksichtigen, dass es sich hierbei lediglich um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe handelt. Da Grundsätze Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, liegt kein Zielkonflikt vor.

Im vorliegenden Planungsvorhaben sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) den Belangen von Freizeit und Erholung (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) sowie den Belangen des Umwelt-, einschließlich Naturschutzes und der Landschaftspflege gegenüberzustellen und abzuwägen. Da die Schaffung von neuem Wohnraum der Gemeindeentwicklung zu Gute kommt, wird diesen Belangen der planerische Vorrang eingeräumt. Zudem wird im vorliegenden Bebauungsplan ein Spielplatz zeichnerisch festgesetzt,

26. September 2025

wodurch der Erholungswert sogar noch gesteigert wird. Hinsichtlich der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt durch die Ausweisung eines „Vorbehaltsgebietes regionaler Biotopverbund“ ist hingegen anzumerken, dass es sich vorliegend flächenmäßig um eine kleinflächige Überplanung handelt. Mittels artenreicher Hausgärten können zudem neue Lebensräume geschaffen werden.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung widerspricht und die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets auf der Fläche des Plangebiets realisiert werden kann.



Abb.: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP von 2017 mit nachträglich grob rot umkreistem Geltungsbereich (unmaßstäbliche Darstellung)

3.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Nassau wird die Fläche des Plangebietes - ebenso wie in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans - als „Wohnbaufläche“ dargestellt (siehe nachfolgende Abbildungen). Der in Rede stehende Bebauungsplan kann somit entsprechend des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



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

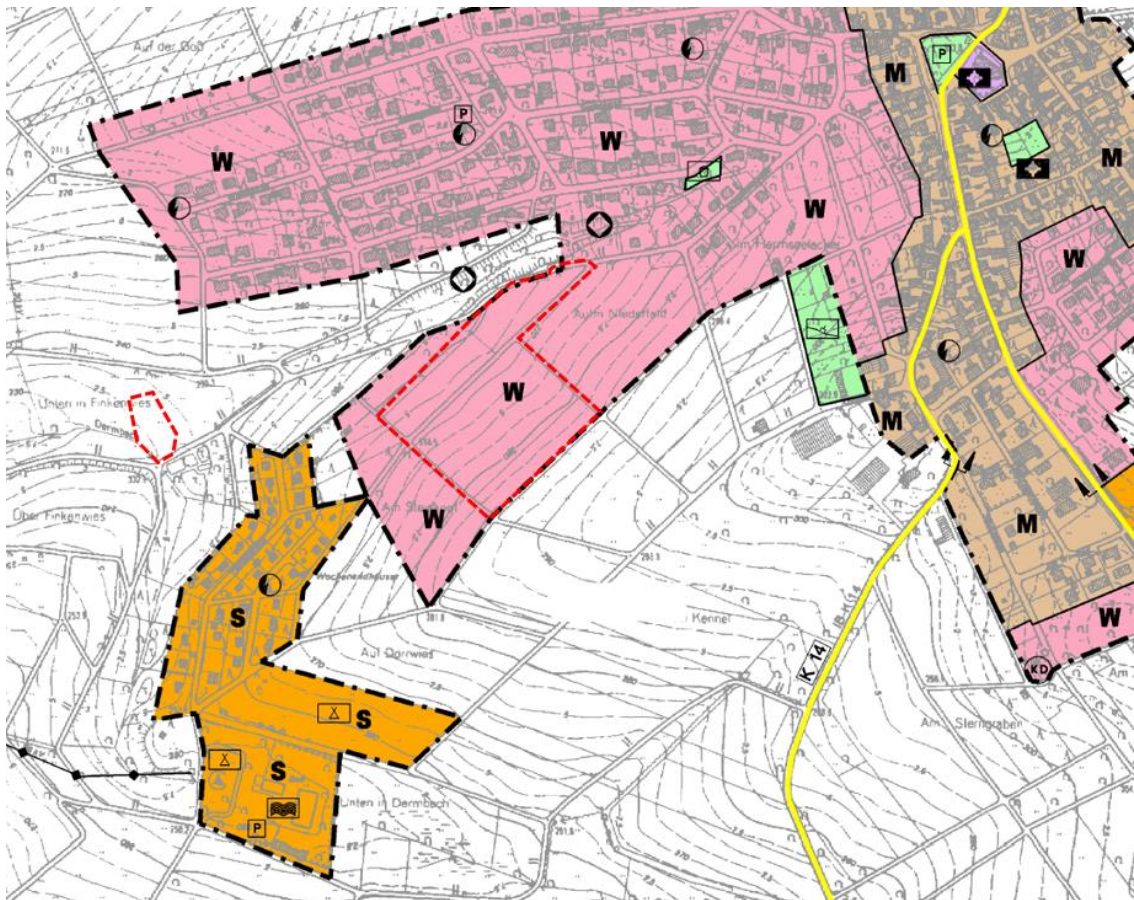


Abb.: Auszug aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen VG Nassau mit nachträglich rot umrandetem Geltungsbereich

3.3 Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000 Gebiet** (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Lahnhänge“. Dieses liegt mehr als 440 m von der vorgesehenen Bebauung entfernt - in Richtung Nordosten. Der nördliche und weiter östlich gelegene Teil des Siedlungsgebietes liegt bereits deutlich näher am FFH-Gebiet. Darüber hinausgehende oder erhebliche zusätzliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des großräumigen „Naturpark Nassau“. Die Landesverordnung zum Naturpark Nassau besagt gemäß § 2, dass 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 Baugesetzes nicht Bestandteile des Naturparks sind. Somit liegen seitens des ausgewiesenen Naturparks keine der vorliegenden Planung entgegenstehenden Vorgaben vor. Da die vorgesehene Bebauung im räumlichen Zusammenhang zur Bestandsbebauung liegt, wird das Landschaftsbild und die Schutzziele des Naturparks nicht beeinträchtigt. Da der Bebauungsplan zudem aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, besteht auch aus diesem Grund kein planungsrechtlicher Konflikt mit der Lage im Naturpark Nassau.

26. September 2025

Wasserschutzgebiete (Trinkwasserschutzgebiet) und andere Schutzgebiete werden nicht tangiert.

Ferner weist das Plangebiet keine im Sinne des § 30 BNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotop und Vegetationsbestände auf. **Kartierte Biotop** liegen im Plangebiet und dessen Umgebung ebenfalls nicht vor. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Damit stehen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans keine umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben entgegen.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Bebauungsplan „Am Steinkopf“ dient der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung eines Bauplatzangebots für freistehende Einzelhäuser in Fortführung der angrenzenden Bestandsbebauung. Hierzu erfolgt eine Ringerschließung mittels Anbindung an die bereits bestehende „Schwimmbadstraße“, um die konzipierten Baugrundstücke zu erschließen. Ferner sieht der Bebauungsplan einen Spielplatz, eine öffentliche Grünfläche sowie eine öffentliche Parkplatzfläche am Spielplatz und eine weitere entlang der Erschließungsstraße im nordöstlichen Bereich des Plangebiets vor. Zudem ist eine weitere öffentliche Grünfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen.

Die Gesamtgröße des in Rede stehenden Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 3,6 ha, wobei ca. 3.150 m² auf die Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung entfallen. Die eigentliche Plangebietsgröße beläuft sich somit auf rund 3,25 ha. Auf dieser Fläche sollen circa 35 neue Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von etwa 685 m² verwirklicht werden.

Es ist eine Erschließung des Baugebietes in zwei Bauabschnitten geplant. Einzelheiten hierzu legt der Ortsgemeinderat außerhalb der Bauleitplanung im Rahmen der Erschließungsplanung fest. Ein gedachter Vorschlag für eine mögliche Bauabschnittsbildung kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

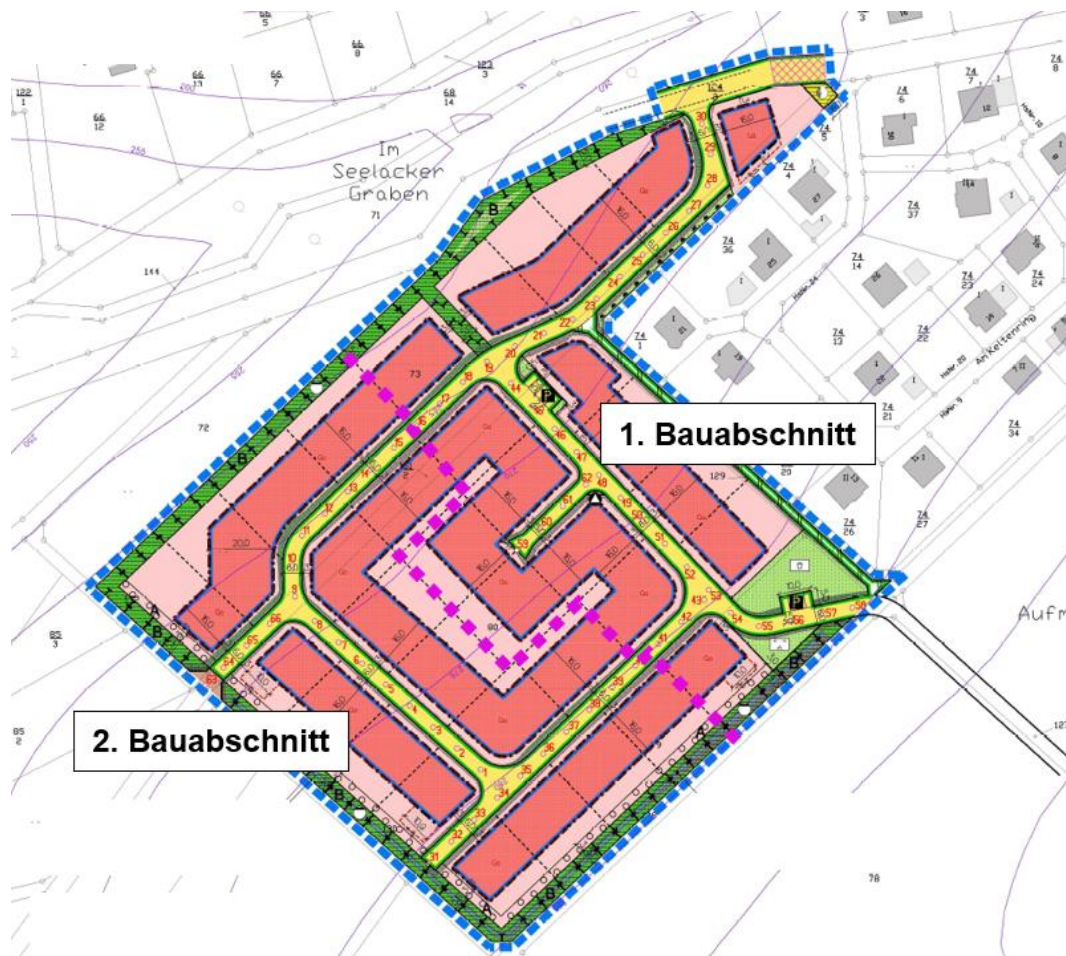


Abb.: Potenzielle Bauabschnittsbildung

Das Plangebiet wird so konzipiert, dass max. II-geschossige Gebäude zulässig sind. Zudem wird die absolute Gebäudehöhe beschränkt. Dies in Abhängigkeit verschiedener Dachneigungen und Gebäudetypen. Zulässig sind Pultdächer sowie geneigte Dächer. Damit wird das bestehende Orts- und Landschaftsbild hinreichend berücksichtigt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird zudem eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um die maximalen Frontlängen der Hauptgebäude zu beschränken und damit die Höchstwerte nach BauNVO in der offenen Bauweise zu reduzieren. Zulässig ist lediglich die Errichtung von Einzelhäusern, um dem ländlichen Gebietscharakter weiterhin Rechnung zu tragen. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Somit soll zudem der übermäßige Mietwohnungsbau unterbunden werden.

Ferner werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgewiesen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung wird eine Fläche westlich des eigentlichen Wohnbaugebiets festgelegt. Zusätzlich wird im Ordnungsbereich B eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Außengebietswasser“ festgesetzt. Des Weiteren wird zur Gebietseingrünung der Ordnungsbereich A zeichnerisch festgesetzt, dessen Anteil je Baugrundstück auf eine vorgesehene pauschale Grundstücksbegrünung von 20 % angerechnet werden kann. Die

26. September 2025

Kompensation der in Rede stehenden Planung erfolgt zudem mittels externer Kompensationsflächen in den Ordnungsbereichen C und D sowie durch die Abbuchung von Öko-kontofläche in der Gemarkung Singhofen.

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

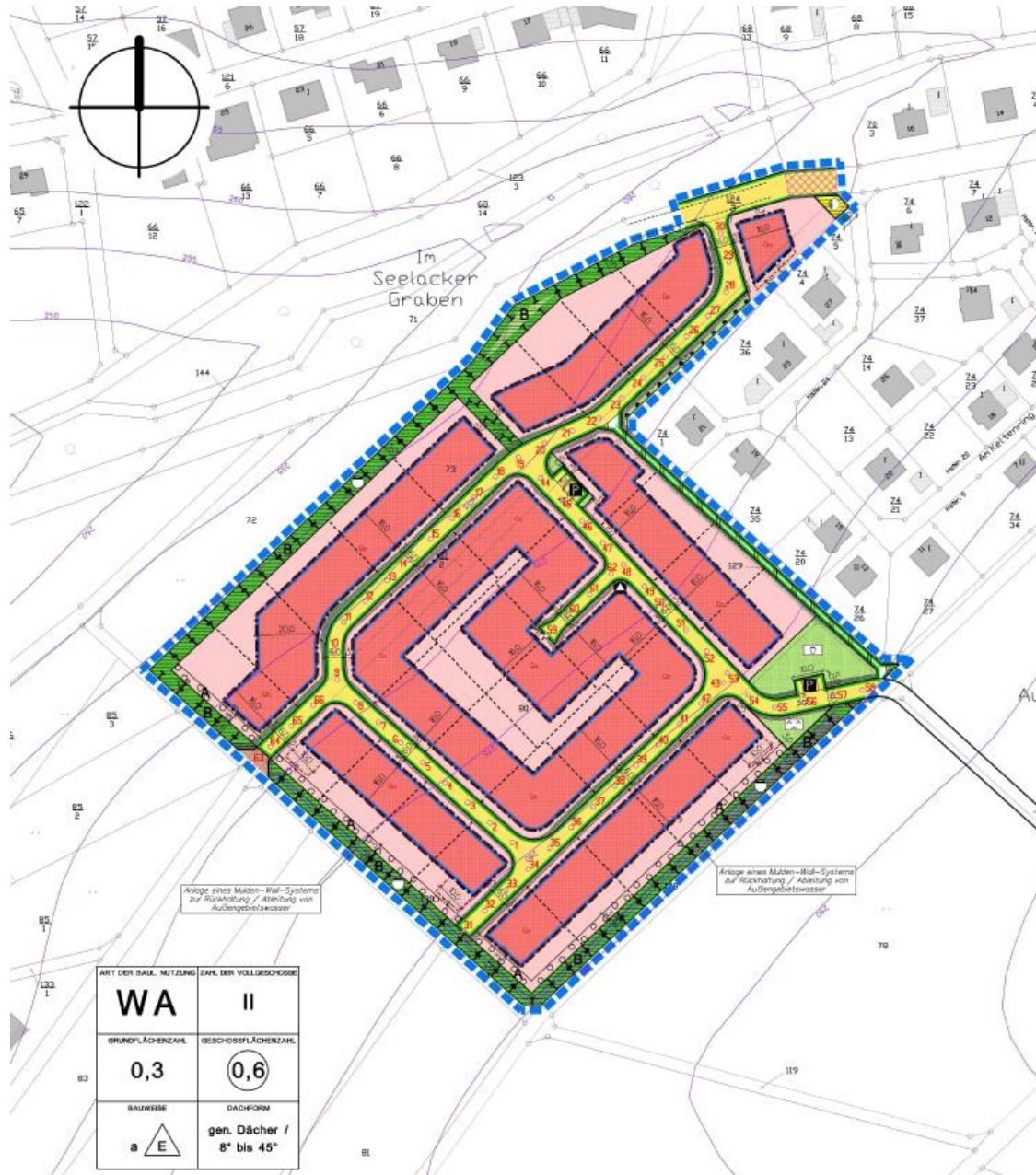


Abb.: Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs „Am Steinkopf“
(unmaßstäblich verkleinert)

26. September 2025

4.1 Verkehrliche Erschließung

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Ringerschließung mit Anschluss an die „Schwimmbadstraße“ im Norden. Diese führt in den Ortskern in Richtung Hauptstraße / B 260. Somit besteht Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Von der Ringerschließung führen zwei Straßenäste in Richtung Südwesten, die als Anschluss für eine mögliche spätere Siedlungserweiterung in diese Richtung dienen können.

Im Osten des Plangebietes wird eine verkehrliche Anbindung konzeptionell berücksichtigt, die bis zum Plangebietsrand reicht. Damit wird die Option für eine erschließungstechnische Anbindung nach Osten bzw. Nordosten in Richtung „Köppler Weg“ geschaffen. Auch eine weitere Siedlungserweiterung in diese Richtung wäre damit möglich.

Eine kurze Stichstraße im Plangebiet führt außerdem in das Innere der Ringerschließung. Somit ist die Erschließung aller Baugrundstücke sichergestellt.

Die innergebietslichen Erschließungsstraßen weisen nahezu alle eine Straßenbreite (Gesamtverkehrsflächenbreite) von 6,0 m auf. Lediglich die ins Innere der Ringerschließung führende Stichstraße verfügt über eine Straßenbreite von 5,0 m, da diese nur die Funktion eines reinen Wohnwegs hat. Dennoch wird somit eine hinreichende Breite für den maßgeblichen Begegnungsverkehr PKW/PKW oder PKW/LKW in allen Erschließungsstraßen geschaffen. Hinsichtlich der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RAST 06) wird bei einem Begegnungsfall von PKW und LKW eine Fahrbahnbreite von 5,00 m und bei einem Begegnungsfall von PKW und PKW eine Fahrbahnbreite von 4,10 m empfohlen. So sind beispielsweise die Hausmüllentsorgung sowie die Anfahrt für den Rettungsdienst innerhalb der Plangebietsfläche gewährleistet. Da die Stichstraße mit der Funktion „Wohnweg“ nicht mit einem Müllfahrzeug befahren werden kann, wird zu Beginn der Straße eine Mülltonnensammelstelle ausgewiesen. Am jeweiligen Tag der Abholung sind hier die Müllbehälter zu platzieren.

Konzeptionell wird eine spätere Gestaltung der innergebietslichen Erschließungsstraßen im Mischprinzip ohne Trennung der einzelnen Verkehrsarten (Fußgänger, PKW, Fahrrad) empfohlen, um die örtliche Situation zu berücksichtigen. Gleichzeitig kann durch eine entsprechende Gestaltung im Mischprinzip ein höherwertiges Wohnumfeld erreicht werden als es bei einer Gestaltung im Trennprinzip möglich wäre. Einzelheiten der Straßenraumgestaltung legt jedoch nicht der Bebauungsplan fest. Hier wird ausschließlich eine Gesamtverkehrsflächenbreite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die konkrete Straßenraumgestaltung obliegt der fachtechnischen Straßenplanung und wird im Rahmen dieser festgelegt. In dieser wird auch über Art und Umfang von Straßenraumbegrünung und Baumpflanzungen entschieden.

4.2 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten

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

Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von

Wohngebäuden), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden im Plangebiet bewusst ausgeschlossen, da diese Nutzungsarten den Charakter des Plangebietes am Ortsrand stören. Von den genannten Nutzungen gehen voraussichtlich erhöhte Ziel- und Quellverkehre aus, die für das in Rede stehende Plangebiet städtebaulich nicht erstrebenswert sind. Diese Nutzungsarten werden seitens der Plangeberin mit den umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in der Siedlungsrandlage als nicht verträglich angesehen und sind daher mit dem städtebaulichen Konzept der vorliegenden Planung nicht vereinbar.

In der Textfestsetzung Nr. 1.2 erfolgt eine klarstellende Regelung bezüglich des Ausschlusses der Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Es wird klargestellt, dass hierunter keine Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden fallen. Die Regelung wird getroffen, um Ferienwohnungen im Plangebiet nicht auszuschließen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Um eine in die Siedlungslage integrierte städtebauliche Entwicklung zu erzielen, werden entsprechend des Planungsziels Obergrenzen für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke vorgegeben. Diese Regelungen erfolgen vor dem Hintergrund, dass die Entwicklung der Baukörper den städtebaulichen Bedürfnissen der Gemeinde an dieser Stelle entsprechen und somit der Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern am Siedlungsrand entgegengewirkt wird. Im vorliegenden Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke Festsetzungen im Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die Höhe von baulichen Anlagen getroffen.

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

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

Zum Verständnis: Während Baugrenzen die räumliche Lage der Gebäude auf den Grundstücken lenken, dienen die Festsetzungen von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl der quantitativen Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die festgelegten Maße der baulichen Nutzung gewährleisten den Bauherr*innen ihre grundsätzliche Baufreiheit und sichern gleichzeitig ausreichende Freiflächen, die einer aufgelockerten Bebauung dienen und damit dem Gebietscharakter gerecht werden. Zudem ist eine verstärkte Durchgrünung des Plangebietes möglich, die gerade in der Ortsrandlage besonders wichtig ist. Dies bietet auch Vorteile, etwa für die Schutzgüter Boden und Wasser.

Um einem nicht gewollten Mietwohnungsbau im Plangebiet vorzubeugen bzw. diesen nicht über Gebühr zu ermöglichen, werden Festsetzungen über die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Hiermit wird auch dem Charakter der angrenzenden Siedlungsbebauung entsprochen, was ebenfalls für die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse auf 2 begründet. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes, können somit vermieden werden.

26. September 2025

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

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

- Traufhöhe: maximal 6,50 m
- Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 10,00 m

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

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

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Der **obere Maßbezugspunkt** wird wie folgt gemessen:

- Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First), Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
- bzw. bei einseitigen Pultdachgebäuden zwischen oberer Gebäudekante bzw. untere Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe)

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

Im Bebauungsplan wird die Höhenlage der Erschließungsstraße mittels Zahlenwerten und einer begleitenden tabellarischen Aufstellung verdeutlicht und damit zeichnerisch eindeutig festgesetzt. Die Höhenlage der Straßenmittellachse wurde dabei auf Grundlage einer Straßenvorentwurfsplanung der Karst Ingenieure GmbH (Mai 2024) ermittelt und berechnet. Die detaillierte Tabelle mit den Zahlenwerten ist der Planurkunde zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass abweichende Höhenlagen bei der späteren Realisierung der Straße möglich sind. Diese können sich im Zuge der Ausführungs- und Genehmigungsplanung gegenüber der hier zugrunde liegenden Straßenvorentwurfsplanung ergeben.

Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung dient primär der rechtssicheren Bestimmung eines unteren Maßbezugspunktes mit der Festlegung einer konkreten Höhenlage. Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen der Straßenmittellachse (Gradiente) können daher nicht als verbindliche Höhenlage der Straße angesehen werden und rechtlich gelten.

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

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

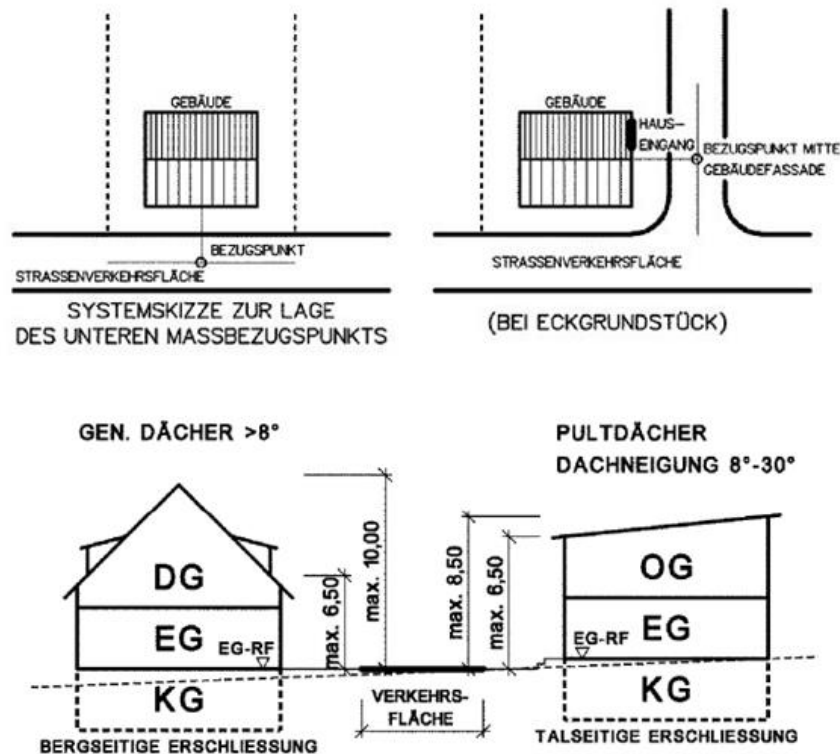


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes sowie zur zulässigen Höhenentwicklung

4.4 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß den Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig, um dem ländlichen Charakter des Wohngebietes und der vorhandenen Siedlungsrandlage Rechnung zu tragen. Zusätzlich wird die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen auf maximal 15,00 m beschränkt. Unberücksichtigt bleiben hierbei baulich direkt an das Gebäude angeschlossene Garagengebäude.

Zur Erläuterung: Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude und haben an den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

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

26. September 2025

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

Im Plangebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Die Einschränkung der Zulässigkeit für Garagen und überdachte Stellplätze bzw. Carports wird vorgenommen, um eine Konzentration der Garagen nahe des Hauptgebäudes zu erreichen. Gleichzeitig sollen die von der Straße abgewandten, rückwärtigen Grundstücksbereiche vom „Verkehr“ auf dem Privatgrundstück freigehalten werden, da sich hier in der Regel die Ruhe-Bereiche der Grundstücke befinden. Der teilweise geringer festgelegte Abstand zu angrenzenden Grünflächen ist zum einen aus städtebaulich-gestalterischen Aspekten festgesetzt worden, zum anderen aus ökologischen Gründen. So ist es aus ökologischer Sicht wenig zielführend, Garagengebäude direkt bis an Flächen für Maßnahmen der Landschaftspflege heran zu bauen, ein Abstand von 3 m ist hingegen auch nicht erforderlich.

Teils scheinbar im rückwärtigen Bereich von Baugrundstücken befindliche, derartig zeichnerisch festgesetzte Flächen sind damit zu begründen, dass es sich hierbei um Baugrundstücke entlang einer möglicherweise zu erweiternden Erschließungsstraße handelt. Bauherr*innen dieser Grundstücke soll daher ein gewisser Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Garagen/Carports/Stellplätze ermöglicht und somit Nachteilen bei einer möglichen Baugebietserweiterung vorgebeugt werden.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A). Ausgenommen sind hiervon jedoch Anlagen zur Grundstückseinfriedung.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Auf Rechtsgrundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO werden einige grundlegende bauordnungsrechtlich-gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan für das Plangebiet aufgenommen, um unter anderem eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu schaffen.

26. September 2025

Im Plangebiet ist einzig die Errichtung von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung zwischen 8° und 45° zulässig. Damit wird sehr steil geneigten Dächern entgegengewirkt und gleichzeitig werden sehr flache Dachneigungen, die den Charakter von Flachdachgebäuden bewirken, ausgeschlossen. Ferner sind bei Hauptgebäuden mit einem einseitigen Pultdach (=Dach mit nur einer geneigten Dachfläche) Dachneigungen von 8° bis 30° zulässig. Gauben, Erker und sonstige untergeordnete Bauteile können auch eine steilere Dachneigung als 45° aufweisen.

Grundsätzlich gilt, dass für Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO die Dachform und Dachneigung frei wählbar sind, da diese Anlagen nicht die prägenden Gebäude im Wohngebiet sein werden.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig. Sofern ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk realisiert wird und ebenfalls die Errichtung eines Kellergeschosses geplant ist, ist durch eine entsprechende Oberflächengestaltung sicherzustellen, dass das Kellergeschoss nicht frei sichtbar in Erscheinung tritt. Ein Kellergeschoss darf in diesem Falle talseitig maximal 1,00 m über das künstlich geschaffene Gelände hinausragen.

Hinsichtlich der Grundstücks-/Oberflächengestaltung wird zudem geregelt, dass die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten sind. Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile dürfen nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schottererschüttungen gestaltet werden. Vorgärten zwischen vorderer und seitlicher Gebäudekante und Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

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

Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro entstehender Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen sind, um eine potentielle Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr zu verhindern. Es wird darauf hingewiesen, dass „gefangene Stellplätze“ hierbei nicht angerechnet werden. Das heißt, jeder nachzuweisende Stellplatz muss direkt zufahrbar sein. Somit ist vor Garagen und Carports die Anlage der nachzuweisenden Stellplätze nicht zulässig.

Im Bebauungsplan wird außerdem geregelt, dass Grundstückseinfriedungen an den straßenseitigen Grenzen nur eine maximale Höhe von 1,00 m haben dürfen. Als Einfriedungen sind Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen wie Hecken u. ä. zu sehen. Die Höhe wird von der Oberkante der Straßenverkehrsfläche bis zum obersten Punkt der Einfriedung gemessen. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der Charakter eines offenen und locker bebauten sowie transparenten Wohngebietes erhalten bleibt. Diese Festsetzung ist auch aus Gründen der Verkehrssicherheit (durch eine bessere Einsehbarkeit des Straßenraums) sinnvoll. Um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten, sollten Zäune so gestaltet werden, dass zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante ein Abstand von mindestens 15 cm besteht.

26. September 2025

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

Um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu gewährleisten werden zuletzt baugestalterische Empfehlungen gegeben (siehe Rubrik „Hinweise“ in der Planurkunde). Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollen nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollen glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung ebenfalls nicht verwendet werden.

Weiterhin wird auf den § 3 Abs. 2 der Garagen- und Stellplatzanlagenverordnung (GarStellVO) hingewiesen. Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen, ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Dies gilt nicht beim Einbau von funkgesteuerten elektrischen Garagentoren.

4.7 Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten getroffen, um die Belange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Hinblick auf eine Eingrünung des Plangebiets werden textliche Festsetzungen zur privaten Grundstücksbepflanzung vorgegeben. Die Maßnahmen dienen dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Darüber hinaus werden Flächen für die Niederschlags- und Außengebietswasserbeseitigung sowie weitere öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Die Fläche des **Ordnungsbereichs A** (randliche Eingrünung) ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sieht die Plankonzeption eine mindestens 20-prozentige Grundstücksbegrünung vor. Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche des Ordnungsbereichs A wird auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet. Eine detaillierte Pflanzliste befindet sich im Anhang dieser Begründung.

Ferner wird im Geltungsbereich eine Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt. Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene, unbelastete Niederschlagswasser ist der hierfür vorgesehenen Rückhaltefläche im **Ordnungsbereich C** zuzuführen und dort in einem naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten. Der Ordnungsbereich C innerhalb des Flurstücks 90 (teilweise.), Flur 11, Gemarkung Singhofen, befindet sich südwestlich des Plangebietes und grenzt an den Dermbach (Gewässer III. Ordnung).

Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als Extensivgrünland zu entwickeln und zu pflegen, während in den Randbereichen Magergrünland anzulegen ist. Zur ökologischen Aufwertung der Fläche wird die Einsaat mit Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 vorgenommen. Dabei wird innerhalb des Erdbeckens Extensivgrünland eingesät, während die Randbereiche mit Magergrünland aus demselben Ursprungsgebiet bepflanzt werden.

26. September 2025

Nicht durch Erdarbeiten freigelegte Flächen mit vorhandener Grasnarbe sind vor der Einsaat durch Fräsen oder den Einsatz einer Rotations- oder Rollegge vorzubereiten, um die Konkurrenzkraft der Bestandsvegetation zu reduzieren. Der Vorgang mit der Egge muss unter Umständen mehrmals wiederholt werden, bis etwa 50 – 70 % offener Boden zu sehen ist. Im Ansaatjahr sollten eventuell aufkommende Unkräuter durch einen gezielten Schnitt geschwächt werden, um die konkurrenzschwächeren Magerrasenarten zu fördern und Lichtkonkurrenz zu verhindern.

Zur nachhaltigen Pflege der Grünflächen ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr vorgesehen. Die erste Mahd erfolgt ab Mitte Juli, eine zweite Mahd kann ab September durchgeführt werden. Das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig, um die naturnahe Entwicklung der Vegetation zu gewährleisten.

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

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

Weiterhin wird die Fläche des **Ordnungsbereichs B** als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Außengebietswasserbeseitigung“ festgesetzt. Sie dient entsprechend der Rückhaltung und Ableitung anfallenden Außengebietswassers. In der Fläche sind Erdmulden, ein Mulden-Rigolen-System und/oder ein Mulden-Wall-System zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig (Einzelheiten legt die entwässerungstechnische Fachplanung fest). Die Fläche ist als extensiv genutzte Grünlandwiese zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist der vorhandene Ackerstandort mit Regiosaatgut/ autochthonem Saatgut (z.B. z.B. FLL RSM Feldrain und Saum, UG 7, oder vergleichbar) einzusäen und zu entwickeln. Diese Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Die Fläche des **Ordnungsbereichs D** wird als extensives Dauergrünland mit stufigem Waldrand festgesetzt. Es handelt sich dabei um das Flurstück 41 der Flur 4 in der Gemarkung Singhofen. Ursprünglich war das Flurstück als Ökokontofläche vorgesehen. Laut der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 28.04.2025 „handelt es sich nicht um ein behördlich anerkanntes Ökokonto. Der Aktenlage ist zu entnehmen, dass es sich um ein um 1996 geplantes Ökokonto handelt, der Landpacht- und Bewirtschaftungsvertrag jedoch gekündigt wurde.“ Nach aktuellem Kenntnisstand handelt es sich tatsächlich nicht um ein anerkanntes Ökokonto. Daher wird für das Flurstück als externe Ausgleichsfläche in die Planunterlagen aufgenommen. Das zwischenzeitlich entwickelte Grünland ist durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu erhalten und weiter hinsichtlich des Artenreichtums der Fläche zu entwickeln. Die erste Mahd der Fläche erfolgt nicht vor Mitte Juli, die zweite ab September. Das Mahdgut ist abzutragen. Mulchen oder Häckseln ist unzulässig. Der stufige Waldrand ist zu erhalten und es ist darauf zu achten, dass die Sukzession begrenzt wird. Aufwachsende Gehölze innerhalb des Grünlands sind dafür zu entfernen. Die Verwendung von chemisch-synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Gemäß den Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde vom 19.01.2022 sollen die bestehenden Gehölze im Bereich der „Schwimmbadstraße“ nach Möglichkeit erhalten bleiben, sofern keine zwingenden Erfordernisse der Erschließung oder Entwässerung entgegenstehen.

26. September 2025

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

Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen ohne ökologische Baubegleitung außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG). Bei Begrünung der Freiflächen wird weiterhin die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen. Zudem sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.). Es wird außerdem empfohlen - zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts - an Gebäuden und in Gärten Kästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

Ergänzend wurde in der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Unteren Naturschutzbehörde vom 28.04.2025 auf die Vorsehung einer insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen. Die ergänzend in die Planung aufgenommenen Hinweise zum Artenschutz lauten redaktionell wie folgt:

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung:

Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt, Außenbeleuchtungen in einer insektenfreundlichen Ausführung vorzusehen. Dabei sollte das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gerichtet und eine Abstrahlung in die Umgebung, insbesondere nach oben, vermieden werden. Die Verwendung von Lichtquellen mit möglichst geringem Blauanteil (Farbtemperatur 1.800–2.400 Kelvin) sowie geschlossenen Lampengehäusen wird empfohlen, um eine Gefährdung nachtaktiver Insekten durch Lichtreiz und Hitzeentwicklung zu minimieren.

Vermeidung tierischer Fallen:

Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt, Fensterschächte und sonstige bauliche Aufgänge im Außenbereich so auszuführen, dass keine potenziellen Tierfallen entstehen. Kellerschächte sollten mit engmaschigen, insektensicheren Gittern abgedeckt werden, um insbesondere Kleintiere, Amphibien und Insekten vor dem Eindringen oder dem Verfangen zu schützen.

Ergänzend wird am Ende der Festsetzung zu Einfriedungen auf Folgendes hingewiesen:

Um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten, sollten Zäune so gestaltet werden, dass zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante ein Abstand von mindestens 15 cm besteht.

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

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im

26. September 2025

Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

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

4.8 Ver- und Entsorgung

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

Stromversorgung und Telekommunikation

Für die Stromversorgung sind die notwendigen Leitungen im Plangebiet herzustellen; dies gilt ebenso für Leitungen der Telekommunikation oder Breitbandversorgung.

Gemäß der Stellungnahme der Syna GmbH, Lahnstein, vom 14.04.2025 ergibt sich Folgendes (*kursiver Text*):

„[...] Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung (...) aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungsleitungen in gesicherten Trassen möglich. Die Stromversorgung des neuen Baugebiets soll durch eine neu zu (errichtenden) Trafostation erfolgen. Hierzu wird ein Grundstück von der Gemeinde Singhofen in der Größenordnung 5m x 6m benötigt. Als Standort würden wir uns ein Grundstück in der Nähe der östlichen Einfahrt zum Neubaugebiet wünschen. Da wir Teile des Bestandsnetzes in der Straße Am Keltenring ebenfalls aus dieser Station heraus versorgen möchten. Die Anbindung der Transformatorenstation soll dann aus unserer Station Steinstraße über bestehende Wirtschaftswege erfolgen.[...]“

Der Anregung wurde Folge geleistet, sodass sich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets eine Fläche von etwa 48 m² für die vorgesehene Transformatorenstation befindet.

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

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

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

sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Gemäß Ausführungen in der Stellungnahme der Syna GmbH, Frankfurt am Main vom 29.04.2022 ist aus heutiger Sicht die Strom- und Gasversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung nach Verlegung der Versorgungsleitungen in gesicherten Trassen möglich.

Die Stromversorgung des neuen Baugebiets soll durch eine neu zu errichteten Trafostation außerhalb des Baugebietes erfolgen. Hierzu wird ein Grundstück von der Gemeinde Singhofen in der Größenordnung 5 m x 6 m benötigt. Die Anbindung der Trafostation erfolgt dann an das Bestandsnetz der Mittelspannung.

An der Einfahrt ins neue Baugebiet ist eine Gasleitung in der Dimension PE 110 vorhanden und diese wird ins neue Baugebiet verlegt.

Trink- und Löschwasserversorgung

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

Es ist bei der sich dem Bebauungsplanverfahren anschließenden Erschließungsplanung darauf zu achten, dass eine ausreichende Wassermenge für eine effektive Brandbekämpfung zur Verfügung steht. Dies betrifft zum einen die bereitgestellte Menge Wasser und auch die Zugänglichkeit der einzelnen Entnahmestellen, wie zum Beispiel Hydranten. Gemäß Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e. V. ist der Grundsatz sichergestellt, wenn die erforderliche Löschwassermenge von 13,3 l/s für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung steht. Diese Menge entspricht 800 l/min bzw. 48 m³/Stunde.

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

Im Bestand verläuft durch das Plangebiet innerhalb des bestehenden Wirtschaftsweges (Parzelle 131/2, Verlauf von Nordost nach Südwest) eine Bestandsleitung der Trinkwasserversorgung. Diese muss bei Realisierung des städtebaulichen Vorhabens in Teilen umverlegt werden, so dass sie zukünftig innerhalb öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen zum Liegen kommt. Ein Erhalt des Leistungsverlaufs ist nicht möglich und sinnvoll, da hierdurch die städtebauliche Konzeption des geplanten Gebietes zu große Nachteile erfährt.

Gebietsentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist im modifizierten Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden in den Erschließungsstraßen gesammelt und letztendlich in den bestehenden Kanal eingeleitet. Aufgrund des in Richtung Norden abfallenden Geländeverlaufes ist eine Einleitung in die nördlich des Plangebietes liegende „Schwimmbadstraße“ möglich. Daher sieht die Erschließungskonzeption den Abwasserkanalverlauf in Richtung Norden vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen hat. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet

26. September 2025

Gemäß der Stellungnahme der SGD Nord vom 22.12.2021 wird ergänzend darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Sofern das angesprochene Außengebietswasser zur Einleitung gesammelt wird, ist auch hierfür eine entsprechende Erlaubnis erforderlich.



Abb.: Auszug Präsentation entwässerungstechnische Vorplanung im Plangebiet

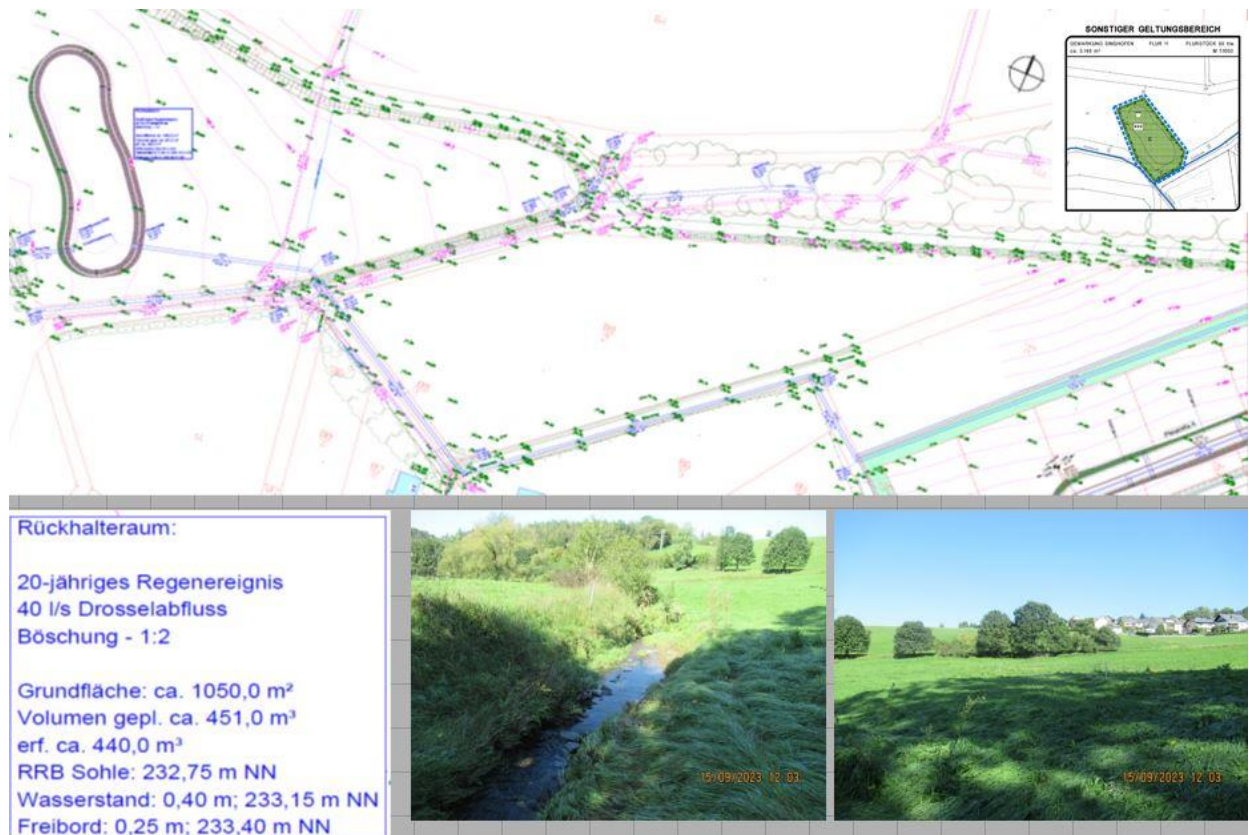


Abb.: Auszug Präsentation entwässerungstechnische Vorplanung (Regenrückhaltebecken)

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

In der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 19.01.2022 wurden die folgenden Hinweise gegeben und sind bauherrenseitig für weitere Bauausführungen zu berücksichtigen: (kursiver Text)

„Bei einer Rückhaltung in Zisternen auf privaten Grundstücken ist anzumerken, dass diese einen Überlauf besitzen und entwässert werden müssen. Im Falle der ortsnahen Versickerung über die belebte Bodenzone ist darauf hinzuweisen, dass die Grundwasserüberdeckung im Bereich des Vorhabens als „günstig“ eingestuft ist. Demnach ist zu prüfen, ob der Boden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu ortsnahen Versickerung über die belebte Bodenzone geeignet ist.“

Da davon auszugehen ist, dass nicht sämtliches anfallendes Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zurückgehalten werden kann, sieht die Plankonzeption ein öffentliches, zentrales Niederschlagswasserentwässerungssystem vor. In den Straßen wird ein Niederschlagswasserkanal verlegt, der das unbelastete Niederschlagswasser zu einer Rückhaltefläche leiten soll.

26. September 2025

Die im Rahmen der entwässerungstechnischen Vorplanung festgelegte Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich C) befindet sich südwestlich des Hauptplangebietes.

Das unbelastete Niederschlagswasser kann von, in der Fläche des OB C geplanten Regenrückhaltebeckens, aus gedrosselt in die weiter westlich gelegene Vorflut (Dermbach, Gewässer III. Ordnung) eingeleitet werden. Es sei an dieser Stelle bereits darauf hingewiesen, dass die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in eine Vorflut aus wasserwirtschaftlicher Sicht einer behördlichen Genehmigung von der zuständigen Genehmigungsbehörde bedarf.

Gemäß der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 22.12.2021 wird folgender Hinweis zu Informationszwecken beigelegt:

„Der "Ordnungsbereich C - Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung" befindet sich teilweise innerhalb des 10 m - Bereiches des Dermaches, Gewässer III. Ordnung. Das dort geplante Rückhaltebecken muss einen ausreichenden Abstand vom Gewässer haben.“

Die letztendliche Festlegung der Entwässerungskonzeption obliegt der fachtechnischen Entwässerungsplanung und liegt in der Zuständigkeit der Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau.

Außengebietswasser

Die Plangebietsfläche befindet sich aus topographischer Sicht im unteren Bereich einer Hanglage und überwindet im Plangebiet ca. 15 Höhenmeter. Um die Plangebietsfläche vor potentiellm Außengebietswasser bei Starkregenereignissen zu schützen, sieht die Plankonzeption hin zu freien, oberliegenden Flächen von Norden über Süden bis Südosten eine 5 m breite Grünfläche zur Rückhaltung bzw. Ableitung von Außengebietswasser vor (Ordnungsbereich B). Hier ist die Anlage eines Mulden-Wall-Systems vorgesehen bzw. wird bauplanungsrechtlich vorbereitet. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass Außengebietswasser bei Starkregenereignissen die Plangebietsfläche flutet.

In der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises vom 28.04.2025 wurde seitens der Unteren Wasserbehörde folgende Aussage bezüglich der Außengebietswasserbewirtschaftung getroffen (kursiver Text):

„Wir weisen darauf hin, dass das anfallende Niederschlagswasser ausschließlich über die belebte Bodenzone (Oberboden) versickert werden darf. Eine unterirdische Versickerung z.B. über Rigolen ist nicht zulässig. Wir bitten dies bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.“

Details der Entwässerungsplanung sind letztendlich der konkreten Fachplanung vorbehalten. Im Bebauungsplan erfolgt entsprechend der Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung eine Sicherung der benötigten Flächen und eine verbindliche Festsetzung der Bodennutzungsart.

4.9 Denkmalschutz und Archäologie

Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.

In den Bebauungsplan wurde vorsorglich folgender Hinweis zum Denkmalschutz aufgenommen:

26. September 2025

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

4.10 Bodenordnung

Die Ortsgemeinde verfügt bereits über die benötigten Grundstücke für die Umsetzung und Realisierung des Bebauungsplans. Vor diesem Hintergrund ist eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB im Bereich des Plangebietes nicht notwendig.

4.11 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen. Immissionsschutztechnische Vorbelastungen sind wenn überhaupt durch die östlich verlaufende Bundesstraße B 260 denkbar. Diese verläuft jedoch in einer Entfernung von über 445 m zum Plangebiet. Vorsorglich wurde seitens der KARST INGENIEURE GMBH eine überschlägige Schallprognose gemäß DIN 18005 erstellt, um immissionsschutztechnische Aspekte präziser bewerten und ausschließen zu können (siehe Anhang). Auf diese wird nachfolgend näher eingegangen.

Schallprognose gemäß DIN 18005

Die Entfernung zwischen der B 260 und der nächstgelegenen, schützenswerten Wohnbaufläche beträgt circa 445 m, sodass unzulässige Emissionen ausgehend von der B 260 in ihrer Wirkung auf die zukünftigen Baugrundstücke in kleinem Umfang potentiell möglich sind.

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



Abb.: Straßenverkehrszählung zur B 260
(© Mobilitätatlas RLP, 2021)

- DTV-Wert aus der Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP von 2021: DTV-Wert 5.205 KFZ/24 h, Anteil Schwerverkehr 5 %
- Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur Straße von circa 445 m (Emissionsband Straßenmitte)
- gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h
- zur Bewertung wurden entsprechend des Gebietstyps sowie der Umgebungsstruktur die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts herangezogen

Zu der vorliegend durchgeführten Lärmprognose ist hier ergänzend darauf hinzuweisen, dass das allgemeine Verkehrswachstum nur noch sehr gering bis sinkend ausfällt und daher der Prognosefaktor mit 1,0 angesetzt worden ist. In vielen Bereichen sind bereits seit Jahren Verkehrsabnahmen zu verzeichnen. Vorstehende Aussagen gehen aus langjährigen Auswertungen von Langzeitzählstellen anderenorts hervor und werden unter anderem erfahrungsgemäß in derzeit durchgeführten verkehrsplanerischen Begleituntersuchungen von der VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik in Koblenz entsprechend berücksichtigt. Aufgrund dessen wird auf eine allgemeine Verkehrsprognose auf einen bestimmten Planungshorizont hinaus verzichtet (beispielhaft²). Vielmehr werden die verkehrlichen Auswirkungen des Planungsvorhabens in die Verkehrsprognose integriert. In Anlehnung an den zuvor erläuterten Ausführungen entspricht der zu berücksichtigende Faktor für die Verkehrsprognose im Jahr 2041 1,0, das heißt der DTV-Wert für 2041 ändert sich grundsätzlich nicht zur Ist-Situation bzw. zum Kartierungszeitpunkt von 2021.

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

26. September 2025

Als Ergebnis der Berechnung ist festzuhalten, dass eine maximale Abweichung (Unterschreitung) vom Tages- und Nachtorientierungswert von -13 dB(A) festzustellen ist. Genauer gesagt wurde eine Abweichung vom Tageswert um -14 dB(A) und vom Nachtwert um -13 dB(A) ermittelt.

Aufgrund der ermittelten Unterschreitung der Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht, besteht kein Erfordernis zur Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

Landwirtschaftliche Vorbelastung

Das Plangebiet liegt im Randbereich landwirtschaftlich geprägter Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind. Ein entsprechender Hinweis befindet sich in der Planurkunde.

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

Hinweise zum Radonpotenzial:

Der geologische Untergrund des Baugebiets wird von devonischen Schiefen und Grauwacken gebildet. Aufgrund dieser geologischen Untergrundsituation im und um das Plangebiet kann ein erhöhtes Radonpotenzial nicht ausgeschlossen werden.

Laut der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 19.01.2022 prognostiziert das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) für den Planungsbereich eine Radonkonzentration von 8,9 kBq/m³. Daher ist dieses Risiko bei der konkreten Bauplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Das BfS empfiehlt bei der Planung von Neubauten, diese so zu errichten, dass eine Radonkonzentration in Innenräumen von über 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden wird. Zudem wird geraten, die lokale Radonsituation im Rahmen eines Baugrundgutachtens zu bewerten.

Darüber hinaus hat die Untere Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Neubauten präventive Radonschutzmaßnahmen gemäß § 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) verpflichtend einzuhalten sind.

4.12 Bergbau/Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) weist in seiner Stellungnahme vom 26.01.2022 darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Steinkopf“ über bereits erloschenen Bergwerksfeldern liegt. Betroffen sind die ehemaligen Abbaugebiete „Joseph“ (Eisen), „Auguste“ (Eisen), „Heinrich“ (Blei, Kupfer, Silber, Zink) und „Erlenberg“ (Dachschiefer).

Für die Bergwerksfelder „Joseph“, „Auguste“ und „Erlenberg“ liegen dem LGB keine gesicherten Informationen über den tatsächlichen Abbau oder die letzte Eigentümerin vor.

Hinsichtlich des Bergwerksfeldes „Heinrich“ gehen die vorhandenen Unterlagen davon aus, dass kein dokumentierter Altbergbau im Plangebiet existiert.

Das LGB empfiehlt, bei geplanten Bauvorhaben einen Baugrundberater oder Geotechniker zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung hinzuzuziehen. Dies sollte spätestens dann erfolgen, wenn während der Bauarbeiten Indizien für Altbergbau auftreten.

In der Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 30.04.2025 wurde zudem darauf hingewiesen, dass das geplante Regenrückhaltebecken im Ordnungsbereich C teilweise im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder „Wilhelm“ (Blei, Silber und Zink), „Erlenberg“ (Dachschiefer) sowie „Heinrich“ (Blei, Kupfer, Silber und Zink) liegt.

Aktuelle Kenntnisse über die Letzten Eigentümerinnen der o.g. Bergwerksfelder liegen jedoch nicht vor. Aus den vorhandenen Unterlagen geht für die Bergwerksfelder „Heinrich“ und „Wilhelm“ hervor, dass in den Planungsbereichen kein Altbergbau dokumentiert ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau in den restlichen Bergwerksfeldern liegen der Behörde des Landesamts für Geologie und Bergbau keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In den in Rede stehenden Gebieten erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Wie bereits in der Stellungnahme vom 26.01.2022 wurde vom LGB generell empfohlen, bei geplanten Bauvorhaben einen Baugrundberater oder Geotechniker zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung hinzuzuziehen.

5 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

5.1 Gesetzliche Vorgaben

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

Gemäß § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere

26. September 2025

Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

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

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

5.2 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme fand im September 2023 bei sonniger Wetterlage statt.

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Siedlungslage von Singhofen zwischen der bestehenden Siedlungsbebauung und dem Campingplatz weiter südlich.

Die Fläche stellte sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme überwiegend als intensiv genutzte artenarme Ackerfläche dar. Der Bereich nördlich des quer verlaufenden Wirtschaftswegs stellt sich als Einsaat-Ackerbrache dar.

Ferner ist der Geltungsbereich in Richtung Nordwesten exponiert.

Im Nordosten grenzt die Fläche unmittelbar an ein bestehendes, bereits überwiegend bebautes Neubaugebiet. In Richtung Südosten, Süden und Südwesten grenzen weitere intensiv genutzte Ackerflächen an. Nördlich der Erschließungsstraße „Schwimmbadstraße“ befindet sich ein tiefer Einschnitt, dessen Böschungen dicht mit heimischen Gehölzen bewachsen ist.

Nachfolgend ist der Biotop- und Nutzungsplan sowie Aufnahmen aus der Bestandsaufnahme vom März 2021 abgebildet. Hierdurch wird der zuvor beschriebene Sachverhalt veranschaulicht und vermittelt zudem einen besseren Eindruck der Bestandssituation vor Ort.



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



Abb.: Blick auf die Erschließungsstraße und von der Erschließungsstraße ins Plangebiet
(eigene Aufnahmen März 2021)

26. September 2025



Abb.: Blick auf die Plangebietsfläche (eigene Aufnahmen September 2023)



Abb.: Blick aus Richtung auf die Plangebietsfläche
(eigene Aufnahmen September 2023)

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Naturpark:	Lage innerhalb des Naturpark „Nassau“
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	FFH-Gebiet „Lahnabhäng“, ca. 440 m weiter nord-westlich

26. September 2025

Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	Bestandsdarstellung: keine Darstellung Entwicklungsziele: keine Darstellung Prioritätenkarte: keine Darstellung

Das FFH-Gebiet „Lahnhänge“ liegt mehr als 440 m weiter in Richtung Nordwesten von der vorgesehenen Bebauung entfernt. Der nördliche und weiter östlich gelegene Teil des Siedlungsgebietes liegen bereits deutlich näher am FFH-Gebiet. Darüber hinausgehende oder erhebliche zusätzliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des großräumigen „Naturpark Nassau“. Die Landesverordnung zum Naturpark Nassau besagt gemäß § 2, dass 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 Baugesetzes nicht Bestandteile des Naturparks sind. Somit liegen seitens des ausgewiesenen Naturparks keine der vorliegenden Planung entgegenstehenden Vorgaben vor. Da die vorgesehene Bebauung im räumlichen Zusammenhang zur Bestandsbebauung liegt, wird das Landschaftsbild und die Schutzziele des Naturparks nicht beeinträchtigt. Da der Bebauungsplan zudem aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, besteht auch aus diesem Grund kein planungsrechtlicher Konflikt mit der Lage im Naturpark Nassau.

Weitere Schutzgebiete werden nicht tangiert.

Damit stehen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans keine umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben entgegen.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

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

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

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

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

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

Nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Dem Planvorhaben unüberwindbar entgegenstehende artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Die Eingriffe sind bei Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar.

Die Wiesenflächen, insbesondere die Brachfläche hat jedoch eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für Insekten, insbesondere für Heuschrecken. Der Ordnungsbereich C soll nach Abschluss der Herstellungsarbeiten des Regenrückhaltebeckens (RRB) als Extensivgrünland entwickelt werden. Damit geht dieses Habitat nur temporär verloren. Zudem wird in den Randbereichen der Fläche des RRB Magergrünland entwickelt werden. Zur allgemeinen Förderung der Insekten und Tagfalter wird außerdem ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei der Gestaltung der Hausgärten insekten- und schmetterlingsfreundliche Arten zu verwenden sind. Zudem wird drauf hingewiesen, dass auf die Anlage von Schottergärten zu verzichten ist. Für Vögel und Fledermäuse wird die Aufhängung von Ersatzkästen im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung empfohlen.

Die Offenlandflächen haben auch eine gewisse Bedeutung für Bodenbrüter und im Offenland und Halboffenland jagende Vögel. Zur Vermeidung der Tötung und Vergrämung im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe brütender Vögel wurde außerdem ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Baufeldfreimachung ohne ökologische Baubegleitung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen darf. Zur Nahrungssuche bleiben im Umfeld auch weiterhin ausreichend Offenlandflächen bestehen.

Es ist nach heutigem Stand nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und die spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

5.4 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung

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

Bodenpotential

- Keine weitere Bodenversiegelung zum Erhalt der natürlichen bzw. naturnahen bodenökologischen Verhältnisse
- Entsiegelung von Bestandsflächen (so weit möglich)
- Extensivierung der Landwirtschaft

Wasserpotential

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet
- Keine weitere Bodenversiegelung
- Extensivierung der Landwirtschaft

Klimapotential

- Extensivierung der Landwirtschaft

26. September 2025

Arten- und Biotoppotential

- Extensivierung der Landwirtschaft

Landschaftsbild und Erholung

- Zur Verbesserung der Erholungseignung ist in erster Linie die Strukturvielfalt der Landschaft weiter zu erhöhen. Es sind Sitzgelegenheiten zu schaffen und die Wege für die Nah- und Feierabenderholung instand zu halten. Dem Ziel der Erhöhung der Strukturvielfalt dienen dieselben Maßnahmen, die unter dem Arten- und Biotoppotenzial genannt sind.

5.5 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

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

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben. Eine Auflistung der für Pflanzmaßnahmen geeigneten Arten befinden sich im Anhang dieser Begründung.

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotenziale (Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild/Erholung) gegenüber äußeren Eingriffen und der potenziellen Belastungsintensität durch die geplante Bebauung. Bei geringer Empfindlichkeit eines Potenzials gegenüber Eingriffen und einer geringen Belastung ergibt sich auch eine geringe Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben.

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Wohn- und Nebengebäuden und Erschließungsflächen.

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

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

Aufgrund der intensiven Ackernutzung sind die natürlichen Bodenfunktionen durch Befahrung mit schweren Maschinen und Fahrzeugen und durch Pflügen bereits beeinträchtigt.

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

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung) und Entwicklung extensiver Wiesenflächen.

Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.

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

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

26. September 2025

Eingriff in den Boden ist quantitativ als **mittel** und qualitativ als **hoch** zu bewerten.

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust von Frischluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung. Die entstehende Frischluft fließt dem Geländegefälle folgend zunächst in Richtung Nordwesten, dann aber weiter in Richtung Westen ab und hat somit keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage, jedoch eine Bedeutung als Frischluftkorridor.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung.

Gehölzpflanzungen zum Temperatenausgleich (Frischluftproduzenten).

Schaffung neuer extensiver Wiesenflächen.



Abb.: Darstellung der Fließrichtung der abfließenden Frischluft (eigene Darstellung auf Kataster, Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich)

Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden nicht vorbereitet.

Eingriff ist als **gering bis mittel** zu bewerten.

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

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

Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser; Erhöhung des Verbrauchs von Trinkwasser

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Versiegelung, Befestigung der Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen.

Regenrückhaltung in dafür vorgesehenen Flächen (OB B und OB C)

Pflanzung von Gehölzen innerhalb des OB A

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

Eingriff ist als mittel zu bewerten.

Arten- und Biotoppotenzial:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung von Acker- und Wiesenflächen von mittlerer bis geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz. Die Flächen haben eine potentielle Bedeutung als Brut- und Nahrungsräume insbesondere für Offenland- und Halboffenlandarten.

Die Wiesenflächen, insbesondere die Brachfläche hat eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für Insekten. Der Ordnungsbereich B soll nach Abschluss der Herstellungsarbeiten des RRBs als extensive Wiesenfläche entwickelt werden. Damit geht dieses Habitat nur temporär verloren.

Dem Planvorhaben unüberwindbar entgegenstehende artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Die Eingriffe sind bei Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume.

Aufhängen von Nistkästen innerhalb des Plangebietes oder in dessen näherem Umfeld.

Entwicklung von Extensivgrünland sowie Magergrünland im Ordnungsbereich C.

Entwicklung von extensivem Grünland sowie stufigem Waldrand im OB D und Aufwertung der Ökokontofläche auf dem Flurstück 60 der Flur 7 in der Gemarkung Singhofen (Externe Kompensationsfläche)

Eingriff ist als mittel zu bewerten

Landschaftsbild/Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Siedlungslage von Singhofen bereits vorgeprägt.

Änderungen im Landschaftsbild ergeben sich nur in direkter optischer Nähe des Plangebietes. Aus mittlerer Entfernung werden die baubedingten Änderungen kaum wahrnehmbar sein, da sich das Plangebiet in die Lücke zwischen Bestandswohnbau und Wochenendaussiedlung einfügt.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch geeignete Maßnahmen minimierbar.

Die Flächen selbst besitzen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Siedlungslage. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Wegeflächen in den Randbereichen des Gebietes von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Dies kann auch bei Umsetzung der Planung weiter betrieben werden. Bestehende Wegeverbindungen werden nicht gekappt.

Die zukünftigen Hausgärten werden zudem der Erholung der Grundstückseigentümer bzw. der ansässigen Wohnbevölkerung dienen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, randliche Eingrünung des Plangebietes.

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

Eingriff ist als gering zu bewerten.

5.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

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

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

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

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen. Die Beurteilung erfolgt in Anlehnung an das standardisierte Bewertungsverfahren gemäß § 2 Abs. 5 der Landeskompensationsverordnung und den Praxisleitfaden zur Ermittlung des

26. September 2025

Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (Hrsg. Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021).

Integrierte Biotopbewertung

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

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Plangebietsgröße [m²]:
nicht eingriffsrelevant:

32.532

Biotopwert vor dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
HA0	Acker	6	19.664	117.984
HB0	Einsaat-Ackerbrache	8	8.914	71.312
EA0	Extensivwiese	15	831	12.465
BB1	Gebüschstreifen, Strauchreihe	15	279	4.185
BF1	Baumreihe	15	182	2.730
HH0	Böschung, artenarm	7	350	2.450
VA3	Gemeindestraße	-	323	-
VB0	Wirtschaftsweg (geschottert)	3	1.476	4.428
VB2	Wirtschaftsweg (Wiese)	9	513	4.617
Summe Eingriff:			32.532	220.171

Biotopwert nach dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
VA3	Gemeindestraße	-	4.401	-
HV3	Parkplatz, öffentlich	2	109	218
	Fläche für die Versorgung	5	5	25
	Fläche für die Transformatorenstation	-	48	-
VB0	Wirtschaftsweg (geschottert)	3	44	132
VB5	Fußweg	5	334	1.670
HM4	Spielplatz	5	571	2.855
HH0	Grünfläche Norden	7	229	1.603
HM4	Grünfläche Osten	5	151	755
Baugrundstücksbezogen				
HN1/HT4	Versiegelung durch Hauptgebäude (GRZ 0,3, d.h. 22.910 m² x 0,3)	-	6.873	-
HT2	Hofplatz (15 % teilversiegelte Flächen ohne bauliche Hauptanlagen; GRZ 0,3 gemäß Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO (d.h. 22.910 m² x 0,15))	4	3.436	13.744
HJ1	Garten bzw. nicht überbaubare Fläche (d.h. verbleibende 55 % der Wohnbaufläche; 22.910 m² x 0,55)	9	12.601	113.409
OB A - Randliche Eingrünung				
BD3	Gehölzstreifen	12	891	10.692
OB B - Fläche zur Außengebietswasserableitung				
EA1	Extensivwiese mit Mulden-Wall-Kombination	15	2.839	42.585
		Summe:	32.532	187.688
Externer Kompensationsbedarf				
Biotopwert vor Umsetzung der Planung				220.171
Biotopwert nach Umsetzung der Planung				187.688
Kompensationsdefizit:				32.483

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von 32.532 m².

Der Eingriff durch die spätere Realisierung eines Allgemeines Wohngebiets mit Erschließungsanlagen wird entsprechend der Wertigkeit der betroffenen Biotoptypen bewertet. Die Bestandsfläche ist bereits durch intensive landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt und stellt sich im Süden als Ackerfläche (HA0) dar. Aufgrund der fehlenden Segetalvegetation wird die Fläche mit 6 Biotopwertpunkten (BWP) bewertet. Von Südwest nach Nordost verläuft ein geschotterter Wirtschaftsweg (VB0), welcher mit 3 BWP bilanziert wird. Zwischen dem Wirtschaftsweg und der Bestandsbebauung befindet sich zudem eine kleinere Böschungsfläche (HH0). Diese wird aufgrund der Artenarmut mit 7 Biotopwertpunkten bilanziert. An der Grenze zur Bestandsbebauung befindet sich ein Wiesenweg, welcher mit 9 BWP bewertet wird.

26. September 2025

Der nördliche Bereich stellt sich als Einsaat-Ackerbrache (HB0) dar und wird mit 8 BWP bilanziert. An der nordwestlichen Grenze befindet sich zudem ein kleiner Bereich, welcher sich als Extensivwiese darstellt. Dieser Teil wird mit 15 BWP bewertet.

Im nördlichen Bereich wird zudem ein kleiner Teil der bestehenden Gemeindestraße (VA3) überplant. Diese wird aufgrund des hohen Versiegelungsgrads mit 0 BWP berechnet. Zudem befinden sich in diesem Bereich zwei Gebüschstreifen (BB1), welche gemäß ihrem Alter mit 15 BWP bilanziert werden sowie eine Baumreihe (BF1), die ebenfalls mit 15 BWP bilanziert wird.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der Eingriffsflächen ein Biotopwert von 220.171 Punkten vor dem Eingriff.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung

Durch die vorliegende Planung wird Baurecht für rund 35 Bauplätze im Allgemeinen Wohngebiet geschaffen. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Somit werden 6.873 m² als vollversiegelte Fläche für Gebäude und Hofflächen mit einem Biotopwert von 0 angerechnet (GRZ 0,3 x Nettobauland 22.910 m² = 6.873 m²).

Planungsrechtlich ist das rechtlich maximale Maß zu bilanzieren. Durch die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO beläuft sich die absolute Maximalversiegelung mit Gebäuden, Hofflächen, Zu- und Abgängen auf 45 %. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO besagt, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, um bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Aufgrund der vorliegenden max. zulässigen Grundfläche von 0,3 werden daher 15 Prozentpunkte der (nicht überbaubaren) Wohnbaufläche als Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad mit 4 Biotopwertpunkten (Mittelwert Natursteinpflaster unverfugt und geschotterter Belag) angerechnet. Dies entspricht 3.436 m² (d.h. 0,15 x 22.910 m²).

Die übrige, nicht überbaubare Fläche wird als Biotoptyp Garten (HJ1) angerechnet. Da strukturarme Gärten/Kleingartenanlagen mit 7 BWP und strukturreiche Gärten mit 11 BWP bewertet werden, wird aufgrund der freien Gestaltung auf den einzelnen Grundstücken der Mittelwert von 9 Biotopwertpunkten gewählt. Im Bebauungsplan wird eine pauschale Grundstücksbegrünung von 20 % festgesetzt, sodass eine gewisse Strukturvielfalt und eine Grundstücksbegrünung vorausgesetzt werden kann. Zudem wird gemäß Textfestsetzung Nr. 11 verbindlich festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Damit wird eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung angestrebt und seitens der Plangeberin angeregt, was sich wiederum positiv auf die Artenvielfalt sowie das Lokalklima, den Boden und den Wasserhaushalt auswirkt.

Die Fläche der Gemeindestraße (VA3) wird aufgrund des hohen Versiegelungsgrads weiterhin mit 0 BWP bilanziert. Zudem sollen im östlichen Bereich öffentliche Parkplätze entstehen. Die Fläche wird mit 2 BWP bilanziert, da davon ausgegangen werden kann, dass die Fläche gepflastert wird. Schräg gegenüber der nordöstlichen Parkplätze befindet sich eine kleine Fläche für die Versorgung. Diese erhält 5 BWP. Die nordöstlichen Parkplätze werden von einer öffentlichen Grünfläche umgeben, welche dem Biotoptypen HM4 zugeordnet und mit 5 BWP bilanziert werden. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich zudem eine Fläche für eine Transformatorenstation. Diese wird mit 0 Biotopwertpunkten bilanziert. Ein kleiner Teil des geschotterten Wirtschaftswegs (VB0)

bleibt bestehen und wird weiterhin mit 3 BWP bilanziert. Der ehemalige Wiesenweg wird als Fußweg umgestaltet und erhält ebenfalls 5 BWP.

Angrenzend an die südöstlichen öffentlichen Parkplätze ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Diese kann dem Biotoptypen HM4 (Trittrassen, Rasenplatz) zugeordnet werden und erhält 5 BWP. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine weitere öffentliche Grünfläche, welche dem Biotoptypen HM4 zugeordnet wird und mit 5 BWP bilanziert wird. Ein Teil der Böschungsfläche (HH0) im Norden bleibt bestehen und erhält weiterhin 7 Biotopwertpunkte.

Als **interne Kompensationsmaßnahme** werden die randliche Eingrünung (BD3) im Ordnungsbereich A auf den südwestlichen und südöstlichen Grundstücken festgesetzt. Gemäß dem Zielzustand sind 18 BWP anzurechnen. Unter Berücksichtigung des Time-Lag Faktors von 1,5 werden jedoch nur 12 BWP bilanziert.

Im Ordnungsbereich B soll eine öffentliche Grünfläche zur Außengebietswasserableitung entstehen. Die Grünfläche ist als Mulden-Wall-System oder Mulden-Rigolen-System anzulegen und als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Hier wäre der Biotoptyp EA1 zu wählen und 15 BWP anzurechnen. Nach Fertigstellung der entwässerungstechnischen Einrichtungen ist die Fläche mit Regiosaatgut aus dem entsprechenden Ursprungsgebiet einzusäen und zu entwickeln.

Durch die Planung ergibt sich insgesamt ein Biotopwert von 187.688 Punkten nach Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens.

Ergebnis der Bewertung

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor dem Eingriff (220.171 Biotopwertpunkte) und nach Umsetzung der Planung (187.688 Biotopwertpunkte) wird ersichtlich, dass sich ein **Defizit von 32.483 Biotopwertpunkten** ergibt, unter Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz.

Somit sind weitere externe Kompensationsmaßnahmen nötig, um den Eingriff auszugleichen.

Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans soll im Ordnungsbereich C auf dem Flurstück 90 der Flur 11 in der Gemarkung Singhofen ein Regenrückhaltebecken errichtet werden. Dieses Flurstück ist als Ökokontofläche ausgewiesen und wurde für den Bebauungsplan „Auf dem Niederfeld“ in Singhofen zudem als Ausgleichsfläche angerechnet. Demnach ist der Wegfall der bisherigen Kompensationsleistung der Ökokontofläche auf diesem Flurstück durch die Überplanung durch den Ordnungsbereich C zu berücksichtigen. Hierfür erfolgte eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung der Kompensationsleistung, welche die Ökokontofläche erbringen sollte. Dieser Kompensationsüberschuss (negatives Ergebnis in der nachfolgenden EA-Bilanz) ist dem bisherigen Defizit des Bebauungsplans „Am Steinkopf“ hinzuzufügen, da die Leistungen verloren gehen. Bei der berücksichtigten Flächengröße handelt es sich nicht um die Gesamtfläche des Flurstücks, sondern um die Flächengröße, die für den Ordnungsbereich C in Anspruch genommen werden muss (gemäß Flächenabgrenzung im BP-Entwurf).



Abb. : Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Steinkopf“ (unmaßstäblich verkleinert)

26. September 2025



Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die Ökokontofläche sieht wie folgt aus:

**Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der wegfallenden bisherigen
Kompensationsleistung der Ökokontofläche auf dem Flurstück 90, Flur 11,
Gemarkung Singhofen durch die Überplanung durch Ordnungsbereich C**

Flächengröße [m²]: 3.146

Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme:				
Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
EB1	Fettweide, wenig artenreich	10	3.146	31.460
Summe Eingriff:			3.146	31.460

Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme:				
Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
ED1	Magergrünland, mäßig artenreich	17	3.146	53.482
Summe Eingriff:			3.146	53.482

Externer Kompensationsbedarf	
Biotopwert vor Umsetzung der Planung	31.460
Biotopwert nach Umsetzung der Planung	53.482
Kompensationsdefizit:	- 22.022

Erläuterung zur Bewertung des Zustands vor Umsetzung der Ökokontoflächen-Maßnahme

Die Fläche stellte sich als wenig artenreiche Fettweide (EB1) dar und wurde als Umtriebsweide genutzt. Die Fläche wird mit 10 Biotopwertpunkten bewertet, da nicht davon auszugehen ist, dass es sich um intensiv genutztes Grünland (EB1) mit 8 Biotopwertpunkten handelt. Es ist ebenfalls nicht davon auszugehen, dass die Fläche schon (mäßig) artenreich war, da sonst die Entwicklungsziele und -maßnahmen der Ökokontoflächenbeschreibung anders zu treffen gewesen wären.

Demnach ergibt sich für die Ökokontofläche ein Biotopwert von 31.460 Punkten vor Umsetzung der Maßnahme.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Maßnahme

Die Fläche soll laut Beschreibung der Ökokontofläche zu magerem Grünland entwickelt werden und der Bach renaturiert werden. Dazu soll eine 1 bis 2 malige Mahd ab dem 15. Juni oder eine Beweidung mit 1 Großvieheinheit pro Hektar von April/Mai bis Mitte Juli-Oktober erfolgen.

Mäßig artenreiches Magergrünland wird mit 17 Biotopwertpunkten bilanziert.

Insgesamt ergibt sich somit ein Biotopwert von 53.482 Punkten nach der Maßnahmenumsetzung.

Ergebnis der Bewertung

Die Ökokontofläche hatte vor Umsetzung der Maßnahme einen Biotopwert von **31.460 Punkten**. Nach Umsetzung der Maßnahmen erreicht sie einen Biotopwert von **53.482 Punkten**. Demnach erbringt die Ökokontofläche eine Leistung von **22.022 Biotopwertpunkten** ($53.482 - 31.460 = 22.022$). Dadurch, dass die Leistung der Ökokontofläche durch die Überplanung entfällt, ist sie dem

26. September 2025

bisherigen Kompensationsdefizit des Bebauungsplans „Am Steinkopf“ hinzuzufügen, sodass ein neues **Kompensationsdefizit von 54.505 Biotopwertpunkten** ($22.022 + 32.483 = 54.505$) entsteht.

Nachdem der Wegfall der bisherigen Kompensationsleistung der Ökokontofläche auf dem Flurstück 90 der Flur 11 in der Gemarkung Singhofen durch die Überplanung durch den Ordnungsbereich C, wie oben beschrieben, berücksichtigt wurde, folgt nun die Bilanzierung des Regenrückhaltebeckens im Ordnungsbereich C auf dem Flurstück 90tlw., Flur 11, Gemarkung Singhofen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Ordnungsbereichs C (FS 90, Flur 11, Gemarkung Singhofen)

Flächengröße [m²]: 3.146

Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme:

Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
EB1	Fettweide, wenig artenreich	10	3.146	31.460
Summe Eingriff:			3.146	31.460

Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme:

Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
ED1	Magergrünland, mäßig artenreich	17	1.608	27.336
EA1/FS0	Regenrückhaltebecken mit Extensivgrünland	15	1.538	23.070
Summe Eingriff:			3.146	50.406

Externer Kompensationsbedarf

Biotopwert vor Umsetzung der Planung	31.460
Biotopwert nach Umsetzung der Planung	50.406
Kompensationsdefizit:	- 18.946

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung des Regenrückhaltebeckens

Im Ist-Zustand stellt sich die Wiese des Ordnungsbereichs C weiterhin als wenig artenreiche Fettweide dar und wird weiterhin mit 10 Biotopwertpunkten bilanziert.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der Eingriffsfläche für das Regenrückhaltebecken ein Biotopwert von **31.460 Punkten vor dem Eingriff**.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung des Regenrückhaltebeckens

Das Regenrückhaltebecken (FS0/EA1) benötigt für sein vorgeschriebenes Stauvolumen eine Fläche von etwa 1.538 m². Gemäß des rheinland-pfälzischen Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs hat die Bewertung von Rückhaltebecken „nach Biotoptyp bzw. nach jeweilige(r) Nutzung“ zu erfolgen. Laut Textfestsetzung für den Ordnungsbereich C ist die Fläche innerhalb des Erdbeckens als Extensivgrünland (EA1) zu entwickeln und zu pflegen. Demnach wird die Fläche mit 15 Biotopwertpunkten berechnet. Die umliegende Fläche ist als Magergrünland, angelehnt an die Festsetzungen der Ökokontofläche, zu entwickeln und entsprechend mit 17 Biotopwertpunkten zu bilanzieren.

26. September 2025

Durch die Planung des Regenrückhaltebeckens ergibt sich insgesamt ein Biotopwert von 50.406 Punkten nach der Umsetzung.

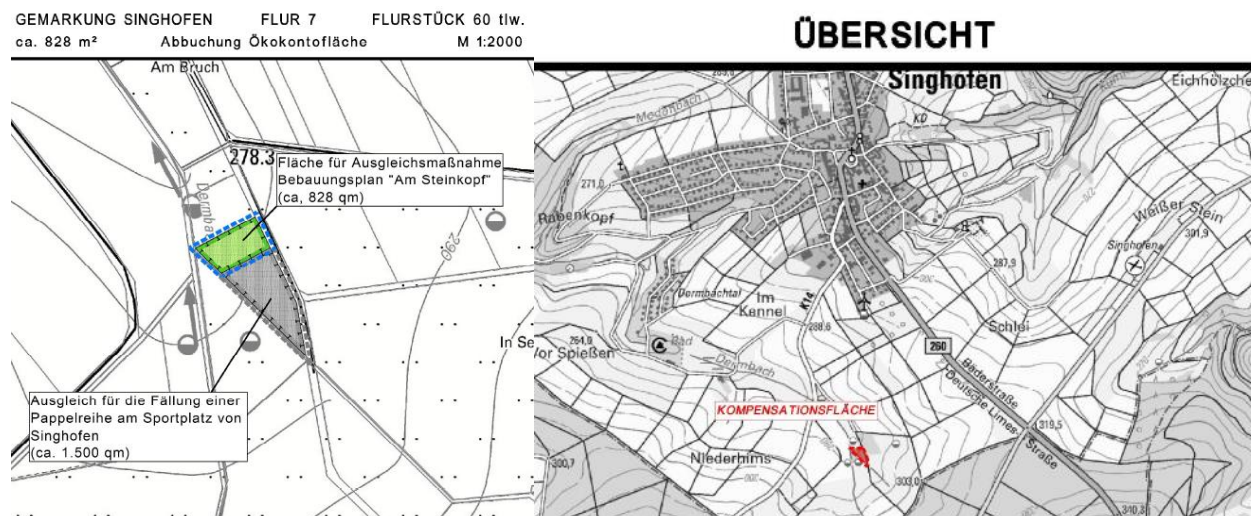
Ergebnis der Bewertung

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor dem Eingriff (31.460 Biotopwertpunkte) und nach Umsetzung der Planung (50.406 Biotopwertpunkte) wird ersichtlich, dass sich ein **Kompensationsüberschuss von 18.946 Biotopwertpunkten** ergibt, unter Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz.

Dieser Überschuss kann mit dem bisherigen Kompensationsdefizit von 54.505 Biotopwertpunkten verrechnet werden, sodass sich ein **verbleibendes Defizit von 35.232 Punkten** ergibt ($54.505 - 18.946 = 35.559$).

Somit sind weitere externe Kompensationsmaßnahmen nötig, um den Eingriff auszugleichen.

Für den weiteren benötigten Ausgleich stehen **eine Ökokontofläche der Gemeinde Singhofen sowie eine im Gemeindeeigentum befindliche Fläche** zur Verfügung. Es handelt sich dabei um die Ökokontofläche auf dem Flurstück 60 der Flur 7 in der Gemarkung Singhofen. Das im Gemeindeeigentum befindliche Flurstück 41 der Flur 4 in der Gemarkung Singhofen wird ebenfalls herangezogen. Bei dem Flurstück 60, Flur 7, stehen nur noch 828 m² der Gesamtfläche von etwa 2.398 m² zur Verfügung. Die Bilanzierungen folgen nachstehend.



Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des FS 60, Flur 7, Gem. Singhofen

Flächengröße [m²]: 828

Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme:

Code	Biototyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
HJ9	Fichtenschonung	6	828	4.968
Summe Eingriff:			828	4.968

Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme:

Code	Biototyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
BA1	Feldgehölz aus heimischen Laubbaum- und Straucharten	16	828	13.248
Summe Eingriff:			828	13.248

Verbleibender Kompensationsbedarf nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme	4.968
Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme	13.248
Kompensationsdefizit:	-8.280

Erläuterung zur Bewertung des Zustands vor Umsetzung der Ökokontoflächen-Maßnahme

Das Flurstück ist insgesamt 2.398 m² groß. Etwa 1.500 m² wurden bereits für die Fällung einer Pappelreihe am Sportplatz von Singhofen von der Ökokontofläche abgebucht. Es stehen noch 828 m² zur Verfügung stehen. Die Fläche stellte sich laut Beschreibung im Datenblatt der Ökokontofläche als Fichtenschonung im Ausgangszustand dar. Diese wird entsprechend mit 6 Biotopwertpunkten bilanziert.

Demnach ergibt sich für die Ökokontofläche ein Biotopwert von 4.968 Punkten vor Umsetzung der Maßnahme.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Maßnahme

Die Fläche soll sich laut Beschreibung der Ökokontofläche nach Abtrieb der Fichten und Mulchen der Fläche zu einem natürlichen Feldgehölz aus Laubbäumen und Sträuchern (BA1) entwickeln. Die Bestandsaufnahme im März 2024 hat dies bestätigt. Da es sich um ein Feldgehölz auf feuchtem bis nassem Standort handelt wurden 2 Punkte als Aufwertung hinzugefügt. Folglich wird die Fläche mit 16 BWP bilanziert.

Insgesamt ergibt sich somit ein Biotopwert von 13.248 Punkten nach der Maßnahmenumsetzung.

Ergebnis der Bewertung

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor dem Eingriff (4.968 Biotopwertpunkte) und nach Umsetzung der Maßnahme (13.248 Biotopwertpunkte) wird ersichtlich, dass sich ein **Kompensationsüberschuss von 8.280 Biotopwertpunkten** ergibt, unter Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz.

Dieser Überschuss kann mit dem bisherigen Kompensationsdefizit von 35.559 Biotopwertpunkten verrechnet werden, sodass sich ein **verbleibendes Defizit von 27.279 Punkten** ergibt (35.559 – 8.280 = 27.279).

26. September 2025

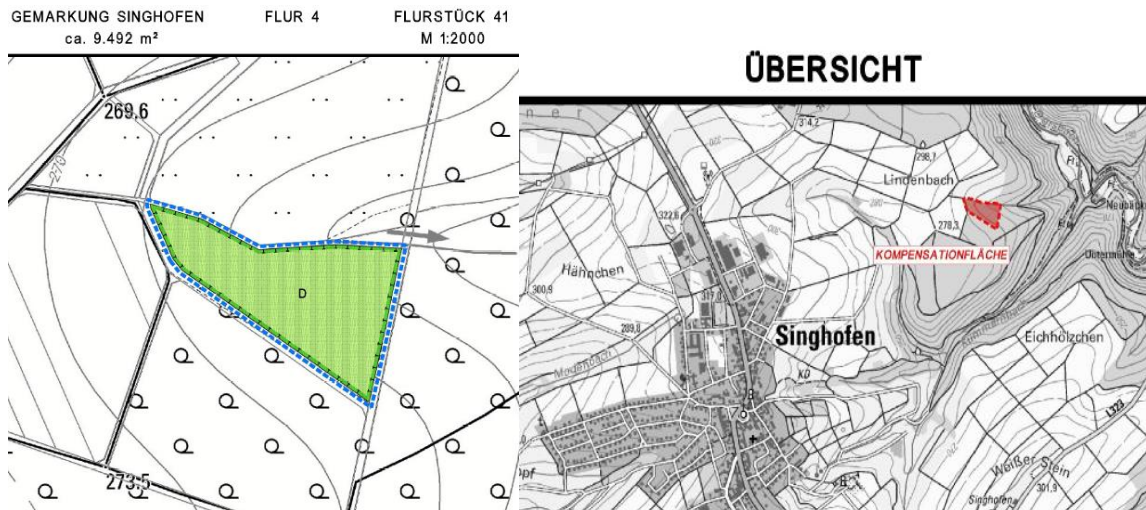


Abb.: Lageübersicht zur externen Kompensationsfläche des Ordnungsbereichs D

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des FS 41, Flur 4, Gem. Singhofen

Flächengröße [m²]: 9.492

Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme:

Code	Biotoptyp	BW/m ²	Fläche[m ²]	BW
E	Grünland	12	8.864	106.368
AG2	Holzung	13	628	8.164
Summe Eingriff:			9.492	114.532

Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme:

Code	Biotoptyp	BW/m ²	Fläche[m ²]	BW
EA1	Extensivwiese, mäßig artenreich	15	7.198	107.970
AV	Stufiger Waldrand	17	2.294	38.998
Summe Eingriff:			9.492	146.968

Verbleibender Kompensationsbedarf nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme	114.532
Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme	146.968
Kompensationsdefizit:	-32.436

Erläuterung zur Bewertung des Zustands vor Umsetzung der Maßnahme

Laut der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 28.04.2025 handelt es sich bei dem Flurstück „nicht um ein behördlich anerkanntes Ökokonto“, wie bisher angenommen. Weiter heißt es: „Der Aktenlage ist zu entnehmen, dass es sich um ein um 1996 geplantes Ökokonto handelt, der Landpacht- und Bewirtschaftungsvertrag jedoch gekündigt wurde.“ Nach aktuellem Kenntnisstand handelt es sich tatsächlich nicht um eine seitens der Kreisverwaltung anerkannte Ökokontofläche.

26. September 2025

Es besteht dennoch die Möglichkeit, die Fläche mit einer entsprechenden Ausgleichsmaßnahme in der Planung vorzusehen. Es handelt sich um eine Fläche im Eigentum der Ortsgemeinde. Die inhaltliche Maßnahme sieht die Umwandlung wenig artenreichen Grünlands und „Holzung“ in mäßig artenreiche Extensivwiese vor und den Aufbau eines stufigen Waldrands.

Die Fläche wird als externe Kompensationsfläche in die Planurkunde aufgenommen (Festsetzung als Ordnungsbereich D). Inhaltlich sieht die Festsetzung folgende Maßnahme vor: *„Die Fläche des Ordnungsbereichs D auf dem Flurstück 41 der Flur 4 in der Gemarkung Singhofen wird als extensives Dauergrünland und stufigem Waldrand festgesetzt.“* Weitergehende Herstellungs- und Pflegehinweise erfolgen am Ende der Festsetzung in der Planurkunde.

Die Fläche stellte sich laut der ursprünglichen Beschreibung der Ökokontofläche auf 8.864 m² als Grünland (E) und auf 628 m² als Holzung (AG2) dar. Das Grünland wird mit 12 Biotopwertpunkten bewertet, da keine weiteren Angaben dazu getroffen werden und nicht nachvollziehbar ist, wie artenreich der Ausgangszustand ist. Es handelt sich dabei um einen Mittelwert zwischen intensiv genutztem, artenarmen Grünland (EA3) mit 8 Punkten und mäßig artenreichem Grünland (EA1) mit 15 Punkten. Die Holzung (AG2) wird mit 13 Biotopwertpunkten bilanziert. Auch hier werden keine genaueren Angaben zur Artenzusammensetzung oder dem Zustand getroffen.

Demnach ergibt sich für die Fläche ein Biotopwert von 114.532 Punkten vor Umsetzung der Maßnahme.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Maßnahme

Das Entwicklungsziel der Fläche ist die „Erhaltung eines Wiesenbachtals ohne Baumbestand“. Die Begehung im März 2024 zeigte eine mäßig artenreiche Extensivwiese (EA1), welche mit 15 Biotopwertpunkten bilanziert wird. Die Fläche des Grünlands ist etwas kleiner als im Ausgangszustand, da sich die Holzung hin zu einem gut entwickelten, stufig aufgebauten Waldrand entwickelt hat. Folglich wird der Bereich dem Biotoptypen AV zugeordnet und mit 17 Biotopwertpunkten bewertet.

Insgesamt ergibt sich somit ein Biotopwert von 146.968 Punkten nach der Maßnahmenumsetzung.

Ergebnis der Bewertung

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor dem Eingriff (114.532 Biotopwertpunkte) und nach Umsetzung der Maßnahme (146.968 Biotopwertpunkte) wird ersichtlich, dass sich ein **Kompensationsüberschuss von 32.436 Biotopwertpunkten** ergibt, unter Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz.

Dieser Überschuss kann mit dem bisherigen Kompensationsdefizit von 27.279 Biotopwertpunkten verrechnet werden, sodass der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden kann und **ein Kompensationsüberschuss von 5.157 Biotopwertpunkten verbleibt** ($27.279 - 32.436 = -5.157$).

Der Eingriff gilt somit als vollständig ausgeglichen.

II

UMWELTBERICHT

1

EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung ermittelt, bzw. prognostiziert und bewertet.

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

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

1.1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Ortsgemeinde Singhofen sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Steinkopf“ am südöstlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde, angrenzend an die bestehende Siedlungsbebauung, vor. Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der kurz- und mittelfristigen Deckung des spezifischen wohnnutzungsbezogenen Baugrundstücksbedarfs und weist insgesamt 35 neue Baugrundstücke aus.

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

1.2 Kurzdarstellung der Planinhalte

Der Bebauungsplan „Am Steinkopf“ dient der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung eines Bauplatzangebots für freistehende Einzelhäuser in Fortführung der angrenzenden Bestandsbebauung. Hierzu erfolgt eine Ringerschließung mittels Anbindung an die bereits bestehende „Schwimmbadstraße“, um die konzipierten Baugrundstücke zu erschließen. Ferner sieht der Bebauungsplan einen Spielplatz, eine öffentliche Grünfläche sowie eine öffentliche Parkplatzfläche am Spielplatz und eine weitere entlang der Erschließungsstraße im nordöstlichen Bereich des Plangebiets vor. Zudem ist eine weitere öffentliche Grünfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen.

Die Gesamtgröße des in Rede stehenden Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 3,6 ha, wobei ca. 3.146 m² auf die Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung entfallen. Die eigentliche

26. September 2025

Plangebietsgröße beläuft sich somit auf rund 3,25 ha. Auf dieser Fläche sollen circa 35 neue Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von etwa 685 m² verwirklicht werden.

Das Plangebiet wird so konzipiert, dass max. II-geschossige Gebäude zulässig sind. Zudem wird die absolute Gebäudehöhe beschränkt. Dies in Abhängigkeit verschiedener Dachneigungen und Gebäudetypen. Zulässig sind Pultdächer sowie geneigte Dächer. Damit wird das bestehende Orts- und Landschaftsbild hinreichend berücksichtigt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird zudem eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um die maximalen Frontlängen der Hauptgebäude zu beschränken und damit die Höchstwerte nach BauNVO in der offenen Bauweise zu reduzieren. Zulässig ist lediglich die Errichtung von Einzelhäusern, um dem ländlichen Gebietscharakter weiterhin Rechnung zu tragen. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Somit soll zudem der übermäßige Mietwohnungsbau unterbunden werden.

Ferner werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgewiesen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung wird eine Fläche westlich des eigentlichen Wohnbaugebiets festgelegt. Zusätzlich wird im Ordnungsbereich B eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Außengebietswasser“ festgesetzt. Des Weiteren wird zur Gebietseingrünung der Ordnungsbereich A zeichnerisch festgesetzt, dessen Anteil je Baugrundstück auf eine vorgesehene pauschale Grundstücksbegrünung von 20 % angerechnet werden kann.

Die Kompensation der in Rede stehenden Planung erfolgt zudem mittels externer Kompensationsflächen in den Ordnungsbereichen C und D sowie durch die Abbuchung von Öko-kontoflächen in der Gemarkung Singhofen.

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

• Geltungsbereichsgröße:	ca. 35.532 m ²
• Nettobauland	ca. 22.910 m ²
• Straßenverkehrsfläche	ca. 4.401 m ²
• Wirtschaftsweg	ca. 44 m ²
• Parkplatz	ca. 109 m ²
• Fußweg	ca. 334 m ²
• Spielplatz	ca. 571 m ²
• Mülltonnensammelstelle	ca. 5 m ²
• Fläche für die Transformatorenstation	ca. 48 m ²
• Öffentliche Grünfläche	ca. 380 m ²
• Randliche Eingrünung (OB A)	ca. 891 m ²
• Öffentliches Grün - Außengebietswasserableitung (OB B)	ca. 2.839 m ²

26. September 2025

- | | |
|--|--------------------------|
| • Fläche für das Regenrückhaltebecken (OB C) | ca. 3.146 m ² |
| • Ökokontofläche | ca. 828 m ² |
| • Externe Kompensationsfläche OB D | ca. 9.492 m ² |

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

Die Ortsgemeinde Singhofen gehört der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau und damit dem Rhein-Lahn-Kreis an. Somit ist sie Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald, weshalb nachfolgend näher auf den Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald eingegangen wird.

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

Gemäß Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt Singhofen im verdichten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Die Ortsgemeinde wird keinem zentralen Ort zugeordnet; das nächsterreichbare (kooperierende) Mittelzentrum ist die Stadt Nastätten. Näher gelegen sind hingegen die Städte Nassau und Katzenelnbogen, die jedoch lediglich ein Grundzentrum darstellen.

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

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

Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehören insbesondere die Befriedigung des Wohnungsbedarfs für die ortsgebundene Bevölkerung und der daraus resultierende Bauflächenbedarf. Der Ortsgemeinde Singhofen wird vor diesem Hintergrund eine wohnbauliche Weiterentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs zugestanden. Der aktuelle Bedarf kann dahingehend konkretisiert werden, dass aktuell rund 40 Bauwillige ihr Bauinteresse gegenüber der Ortsgemeinde bekundet haben. Hinzu kommt die verkehrsgünstige Lage der Ortsgemeinde über

26. September 2025

die Anbindung an das überregionale Straßennetz (Anbindung an die Bundesstraße B 260), sodass aus infrastrukturellen Gesichtspunkten dem nichts entgegen steht.

Aus der Gesamtkarte des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans kann entnommen werden, dass die Plangebietsfläche in Weiß dargestellt wird und somit keiner Nutzungsstruktur unterliegt. Lediglich die bestehende Siedlungsbebauung wird in Rot als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Zudem liegt die gesamte Ortsgemeinde innerhalb eines großflächigen „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“. Umgeben ist die Siedlungslage von einem großflächig dargestellten „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“. Es ist jedoch anzumerken, dass den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich der nicht parzellenscharfen Darstellungen überlassen werden.

Östlich des Plangebietes verläuft eine überregionale Straßenverbindung (die B 260), weshalb trotz der ländlichen Lage der Ortsgemeinde eine gute infrastrukturelle Anbindung an das Straßennetz besteht.

Bezüglich der Darstellung der zuvor aufgeführten Vorbehaltsgebiete gilt es zu berücksichtigen, dass es sich hierbei lediglich um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe handelt. Da Grundsätze Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, liegt kein Zielkonflikt vor.

Im vorliegenden Planungsvorhaben sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) den Belangen von Freizeit und Erholung (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) sowie den Belangen des Umwelt-, einschließlich Naturschutzes und der Landschaftspflege gegenüberzustellen und abzuwägen. Da die Schaffung von neuem Wohnraum der Gemeindeentwicklung zu Gute kommt, wird diesen Belangen der planerische Vorrang eingeräumt. Zudem wird im vorliegenden Bebauungsplan ein Spielplatz zeichnerisch festgesetzt, wodurch der Erholungswert sogar noch gesteigert wird. Hinsichtlich der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt durch die Ausweisung eines „Vorbehaltsgebietes regionaler Biotopverbund“ ist hingegen anzumerken, dass es sich vorliegend flächenmäßig um eine kleinflächige Überplanung handelt. Mittels artenreicher Hausgärten können zudem neue Lebensräume geschaffen werden.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung widerspricht und die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets auf der Fläche des Plangebiets realisiert werden kann.



Abb.: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP von 2017 mit nachträglich grob rot umkreistem Geltungsbereich (unmaßstäbliche Darstellung)

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Nassau wird die Fläche des Plangebietes - ebenso wie in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans - als „Wohnbaufläche“ dargestellt (siehe nachfolgende Abbildungen). Der in Rede stehende Bebauungsplan kann somit entsprechend des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



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

2.3 Übergeordnete „Umweltplanungen“

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000 Gebiet** (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Das nächstgelegene Natura 2000 – Gebiet ist das FFH-Gebiet „Lahnhänge“. Dieses liegt mehr als 440 m weiter in Richtung Nordosten von der vorgesehenen Bebauung entfernt. Der nördliche und weiter östlich gelegene Teil des Siedlungsgebietes liegen bereits deutlich näher am FFH-Gebiet. Darüber hinausgehende oder erhebliche zusätzliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des großräumigen „Naturpark Nassau“. Die Landesverordnung zum Naturpark Nassau besagt gemäß § 2, dass 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 Baugesetzes nicht Bestandteile des Naturparks sind. Somit liegen seitens des ausgewiesenen Naturparks keine der vorliegenden Planung entgegenstehenden Vorgaben vor. Da die vorgesehene Bebauung im räumlichen Zusammenhang zur Bestandsbebauung liegt, wird das Landschaftsbild und die Schutzziele des Naturparks nicht beeinträchtigt. Da der Bebauungsplan zudem aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, besteht auch aus diesem Grund kein planungsrechtlicher Konflikt mit der Lage im Naturpark Nassau.

Wasserschutzgebiete (Trinkwasserschutzgebiet) und andere Schutzgebiete werden nicht tangiert.

Ferner weist das Plangebiet keine im Sinne des § 30 BNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. **Kartierte Biotope** liegen im Plangebiet und dessen Umgebung ebenfalls nicht vor. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Damit stehen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans keine umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben entgegen.

3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

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

Fachgesetze/ -Pläne	Inhalt	Berücksichtigung in vor- liegender Planung durch
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung und Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken

26. September 2025

		- Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplatzflächen - Festsetzung einer randlichen Eingrünung sowie einer pauschalen Grundstücksbegrünung - Flächen für die Ableitung von Außengebietswasser - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Festsetzung interner und externer Kompensationsmaßnahmen
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 2240 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung.	Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung und Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplatzflächen - Festsetzung einer randlichen Eingrünung sowie einer pauschalen Grundstücksbegrünung - Flächen für die Ableitung von Außengebietswasser - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Festsetzung interner und externer Kompensationsmaßnahmen
Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.	Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Be-	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung und Hinweis zur Rückhaltung von Nieder-

26. September 2025



	eintrüchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen	schlagswasser auf den Privatgrundstücken - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplatzflächen - Festsetzung einer randlichen Eingrünung sowie einer pauschalen Grundstücksbegrünung - Flächen für die Ableitung von Außengebietswasser - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Festsetzung interner und externer Kompensationsmaßnahmen
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), in der derzeit geltenden Fassung.	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Festsetzung interner und externer Kompensationsmaßnahmen
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung und Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplatzflächen - Festsetzung einer randlichen Eingrünung sowie einer pauschalen Grundstücksbegrünung - Flächen für die Ableitung von Außengebietswasser - Hinweis zu Eingriffen in den

26. September 2025



		Baugrund und in den Boden - Festsetzung interner und externer Kompensationsmaßnahmen - Hinweise zu einem ausreichenden Abstand vom Gewässer
Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118), in der derzeit geltenden Fassung.	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung und Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplatzflächen - Festsetzung einer randlichen Eingrünung sowie einer pauschalen Grundstücksbegrünung - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Flächen für die Ableitung von Außengebietswasser - Festsetzung interner und externer Kompensationsmaßnahmen - Hinweise zu einem ausreichenden Abstand vom Gewässer
Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543), in der derzeit geltenden Fassung.	Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen	- Hinweis auf Benachrichtigungspflicht der Denkmalschutzbehörde

Weitere Fachgesetze:

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung.**(Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge)
- **Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. 2000, 504), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 98), in der derzeit geltenden Fassung.**(Erhalt, Schutz, gegebenenfalls Mehrung und Pflege von Wald durch Leistungen der Forstwirtschaft)

26. September 2025



- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in der derzeit geltenden Fassung**
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340), in der derzeit geltenden Fassung.**(Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen)

Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung sowie weiterer umweltrelevanter übergeordneter Planungen betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. -objekte berücksichtigt.

4 BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

4.1 Naturräumliche Gliederung

Die Ortsgemeinde Singhofen liegt in der Großlandschaft Taunus. Der Taunus ist der östlich des Rheins und südlich der Lahn gelegene Teil des rheinischen Schiefergebirges. Der rheinland-pfälzische Anteil des Taunus wird als westlicher Hintertaunus bezeichnet.

Im Kern präsentiert sich dieser als wellige Hochfläche mit Höhen zwischen ca. 300-500 m über NN. Die Ortsgemeinde Singhofen ist genauer in der Untereinheit Unterlahnhöhen (304.7) zu verorten. Die Untereinheit „Unterlahnhöhen“ präsentiert sich als bis auf 350 m Höhe ansteigender und tief eingekerbter Nordwestrand der Taunushochflächen. Hier fällt die Taunushochfläche fast 300 m tief zum verhältnismäßig niedrig gelegenen Lahntalboden ab. Das Gebiet ist walddreich und beherbergt eine Reihe bewaldeter Kämme, Sporne und Rücken mit kurzen, feucht-schattigen Talschluchten. Im sanfter geformten Ostflügel der Unterlahnhöhen findet sich ausreichend Raum für Siedlungen, während der übrige Teil weitgehend siedlungsfrei ist. Der Mühlbach durchbricht in einem engen, gewundenen Felsental von 150 m Tiefe die Gebirgssperre und verbreitert seinen Talgrund erst in der Nähe der Lahn.

4.2 Lage und Relief

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung von Singhofen und ist mit einem Gefälle von ca. 15,3 % in Richtung Nordwesten exponiert.

4.3 Geologie und Böden

Die Plangebietsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Lößlandschaften des Berglandes. Es handelt sich gemäß den Kartierungen der Bodengroßlandschaften um einen Standort mit mittlerem bis hohem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Bodenarten im Plangebiet sind Lehm und sandiger Lehm, im Bereich der Regenrückhaltefläche lehmiger Sand. Das Ertragspotential wird überwiegend als „hoch“ eingestuft.

Die potentielle Erosionsgefährdung ist von der Geländeneigung sowie der derzeitigen Nutzung der Fläche abhängig. Das Plangebiet hat insgesamt überwiegend eine geringe bis mittlere Erosionsgefährdung. Lediglich im nördlichsten Bereich gibt es einen Bereich mit einer hohen Erosionsgefährdung.

26. September 2025

Durch die intensive Ackernutzung sind die Flächen deutlich anthropogen überformt und die natürlichen bodenökologischen Verhältnisse stark beeinträchtigt. Durch das Befahren mit Maschinen und landwirtschaftlichen Geräten sind die Böden bereits verdichtet und das Bodengefüge und die biologische Bodenaktivität gestört. Infolge von Pflügen ist auch die natürliche Horizontabfolge des Bodens nicht mehr erhalten.

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

4.4 Wasserhaushalt

Die Grundwasserlandschaft des Plangebietes wird durch devonische Schiefer und Grauwacken bestimmt. Es liegen Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit vor. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei ca. 64 - 72 mm/a. Wasserschutzgebiete und Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der intensiven Landwirtschaft ist die Versickerungsrate im Plangebiet bereits beeinträchtigt.

Die Plangebietsfläche besitzt insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

4.5 Klima

Die Ortsgemeinde Singhofen liegt im Bereich des Klimabezirks "Taunus". Folgende Kennwerte charakterisieren den Klimabezirk:

mittlere Jahrestemperatur:	7 - 8° C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	14 - 15° C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (<0° C)	20 - 30 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (>25 °C)	10 - 20 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	700 - 750 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	180 - 200 mm
Hauptwindrichtung bezogen auf das Jahr:	Südwest

(Quelle: Klimaatlas von Rheinland-Pfalz).

Lokalklimatisch stellt das Plangebiet durch die Ausprägung als Offenland ein Kaltluftproduktionsgebiet dar. Die entstehende Frischluft fließt dem Geländegefälle folgend zunächst in Richtung Nordwesten, dann aber weiter in Richtung Westen ab und hat somit keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage, jedoch eine Bedeutung als Frischluftkorridor. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden nicht vorbereitet.

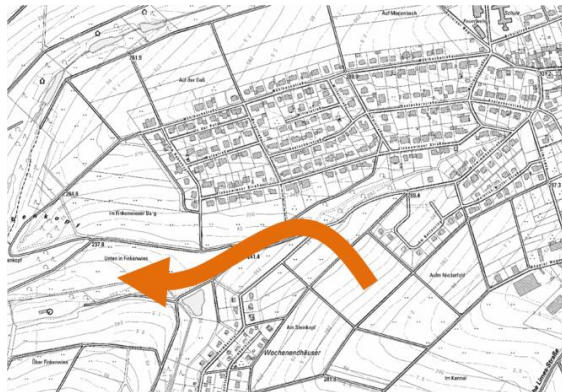


Abb.: Darstellung der Fließrichtung der abfließenden Frishluft (eigene Darstellung auf Kataster, Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich)

4.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) stellt die Pflanzengesellschaft dar, die sich unter heutigen Standortgegebenheiten ohne Einfluss des Menschen entwickeln würde. Da Pflanzengesellschaften nur an Standorten wachsen, die ihren ökologischen Ansprüchen genügen, ist die hpnV ein Indikator für die Standortverhältnisse am Ort ihres Vorkommens.

Ohne menschlichen Einfluss würde sich im gesamten Plangebiet ein Perlgras-Buchenwald (*Melico-Fagetum*) auf frischen mäßig basenreichen Standorten der Hochlagen und des Hügellandes entwickeln.

4.7 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Die Bestandsaufnahme fand im März und Mai 2021 sowie September 2023 bei sonniger Wetterlage statt.

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Siedlungslage von Singhofen - zwischen der bestehenden Siedlungsbebauung und dem Campingplatz weiter südlich.

Die Fläche stellte sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme überwiegend als intensiv genutzte artenarme Ackerfläche dar. Die Fläche nördlich des quer verlaufenden Wirtschaftsweges stellt sich als Einsaat-Ackerbrache dar.

Ferner ist die Fläche in Richtung Nordwesten exponiert. Das Gefälle beträgt ca. 15,3 %.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet unmittelbar an ein bestehendes, bereits überwiegend bebautes Neubaugebiet. In Richtung Südosten, Süden und Südwesten grenzen weitere intensiv genutzte Ackerflächen an. Nördlich der Erschließungsstraße „Schwimmbadstraße“ befindet sich ein tiefer Einschnitt, dessen Böschungen dicht mit heimischen Gehölzen bewachsen ist.

Aufgrund der intensiven Nutzung und der monotonen Bestellung der Ackerflächen, haben diese keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Offenlandflächen haben auch eine gewisse Bedeutung für Bodenbrüter und im Offenland und Halboffenland jagende Vögel.

26. September 2025

Die Flächen selbst besitzen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Siedlungslage. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Wegeflächen in den Randbereichen des Gebietes von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden.

Insgesamt hat das Plangebiet für das **Landschaftsbild** sowie die **Erholungseignung** eine **mittlere Bedeutung**.

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

Bei Nichtumsetzung des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass sich keine Veränderungen ergeben. Es käme zu keiner zusätzlichen Bodenversiegelung durch Baumaßnahmen. Die landwirtschaftliche Nutzung würde voraussichtlich weiter betrieben werden.

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

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

6.1 Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenz- über-
anlagebe- dingt	Flächeninanspruchnahme von ca. 4 ha landwirtschaftlicher Nutzflächen.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
baubedingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
betriebsbe- dingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
Abschließende Bewertung					
Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten, da hierdurch Flächen für den Nahrungs- oder Futtermittelanbau verloren gehen und meist nicht an anderer Stelle neu ausgewiesen werden. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist aufgrund der Größe der beanspruchten Fläche als erheblich zu bewerten.					

26. September 2025

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenz- über-
anlagebe- dingt	Verlust von Offenlandflächen als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Verdrängungseffekte gegenüber der Feld- lerche.		☒ ☐ ☐	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☐
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten.		☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐
betriebsbe- dingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe und geringfügig erhöhten Ziel- und Quellverkehr.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☐
Maßnahmen		positive Auswir- kungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Vermei- dungsmaß- nahmen	Hinweis, dass aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzen ohne ökologische Baubegleitung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig ist.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☐
	Die Verwendung insek- tenfreundlicher Stra- ßenbeleuchtung (z.B. Natriumdampf- Niederdrucklampen) wird empfohlen.	Zur Vermeidung von Kollisionen zwischen dem Straßenverkehr und insektenja- genden Fleder- mäusen	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Sind großflächige Glasfronten an Gebäu- den geplant, müssen diese durch geeigne- te Maßnahmen gegen Vogelschlag gesi- chert werden (z.B. Verwendung entspiegel-		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐

26. September 2025

	ter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegendem Mobile o.ä.).					
Ausgleichsmaßnahmen	Entwicklung von Extensivgrünland (öffentliche Grünfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung) innerhalb des Erdbeckens sowie von Magergrünland im Randbereich mit Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 im OB C.	Neue Teillebensräume für Flora und Fauna (z.B. Gehölze als Nist- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse, Wiesen und Blütenpflanzen für Schmetterlinge und andere Insekten)	☐ ☐ ☒	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche dienen.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Randliche Eingrünung mit Sträuchern in OB A		☐ ☐ ☒	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Anlage von Ziergärten und Hinweis, dass bei der Pflanzgestaltung neu angelegter Gärten einheimische Laubgehölze zu verwenden sind		☐ ☐ ☒	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Entwicklung von extensivem Grünland sowie stufigem Waldrand im OB D und Aufwertung der Ökotothfläche auf dem Flurstück 60 der Flur 7 in der Gemarkung Singhofen (Externe Kompensationsfläche)		☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zum derzeitigen Stand der Planung						

26. September 2025

nicht zu erwarten.

Es ist zum jetzigen Stand der Planung nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

6.3 Schutzgut Boden

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

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenz- über-
anlagebe- dingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung von bisherigen Ackerflächen.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge..	☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐
betriebsbe- dingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch parkende und Fahrende Fahrzeuge.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☐
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
Die Eingriffe erfolgen nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Boden. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung insbesondere der Ackerflächen sind die Böden bereits verdichtet und das Bodengefüge und die biologische Bodenaktivität sowie der Bodenwasserhaushalt gestört. Infolge von Pflügen ist auch die natürliche Horizontabfolge des Bodens nicht mehr erhalten. Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden dennoch qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff in eine versiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich. So ist das auch im Fall der vorliegenden Planung.					
Maßnahmen	positive Aus- wirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzü- ber- schreitend
Minimie-	Der Oberboden ist ge-	☒ ☐ ☐	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☐

26. September 2025

rungsmaß- nahmen	mäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Ver- dichtung o.ä. zu schüt- zen.					
Aus- gleichs- maßnah- men	Entwicklung von Exten- sivgrünland (öffentliche Grünfläche zur Nieder- schlagswasserbeseiti- gung) im OB C	Boden gelockert und das Boden- gefüge verbes- sert. Damit wer- den auch die bio- logische Aktivität und die Filter- funktionen des Bodens verbes- sert.	☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☐
	Randliche Eingrünung mit Sträuchern in OB A		☐ ☒ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Anlage von Ziergärten und Hinweis, dass bei der Pflanzgestaltung neu angelegter Gärten einheimische Laubge- hölze zu verwenden sind					
	Entwicklung von exten- sivem Grünland sowie stufigem Waldrand im OB D und Aufwertung der Ökokontofläche auf dem Flurstück 60 der Flur 7 in der Gemar- kung Singhofen (Exter- ne Kompensationsflä- che)		☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Grundsätzlich sind zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.						

6.4 Schutzgut Wasser

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

26. September 2025

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenz- über-
anlagebe- dingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunk- tionen der Fläche durch Versiegelung von Ackerflächen		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Beeinträchtigungen des Grundwasser- haushaltes und der Grundwasserneubil- dung aufgrund des veränderten Abflussre- gimes		☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☒ ☐	☐
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser		☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐
	Wasserverbrauch zum Betrieb von Bauma- schinen		☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐
betriebsbe- dingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☐
	Zusätzlicher Trinkwasserverbrauch		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☐
Maßnahmen		positive Auswir- kungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Vermei- dungsmaß- nahmen	Minimierung der der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung un- nötiger zusätzli- cher Auswirkun- gen auf den Wasserhaushalt.	☐ ☐ ☒	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Minimie- rung- und Aus- gleichs- maßnah- men	Empfehlung der Rück- haltung des unbelaste- ten Oberflächenwas- sers in Zisternen	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermei- dung bzw. Min- derung von Ab- flussspitzen.	☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☐
	Festsetzung, dass Ge- bäudezuwege, Hofflä- chen, Zufahrten und Stellplätze sind mit of- fenporigen, versicke- rungsfähigen Belägen	Verringerung der versiegelten Flä- che, dadurch noch Versicke- rung möglich.	☐ ☐ ☒	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐

26. September 2025



	zu befestigen sind					
	Rückhaltung des nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene Niederschlagswassers in das geplante Regenrückhaltebecken	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	☐ ☐ ☒	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Entwicklung von Extensivgrünland (öffentliche Grünfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung) im OB C	Boden wird gelockert und das Bodengefüge sowie die Puffer- und Filterfunktionen verbessert. Damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert.	☐ ☐ ☒	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Randliche Eingrünung mit Sträuchern in OB A		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Anlage von Ziergärten und Hinweis, dass bei der Pflanzgestaltung neu angelegter Gärten einheimische Laubgehölze zu verwenden sind		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Entwicklung von extensivem Grünland sowie stufigem Waldrand im OB D und Aufwertung der Ökokontofläche auf dem Flurstück 60 der Flur 7 in der Gemarkung Singhofen (Externe Kompensationsfläche)		☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Ohne Berücksichtigung der in den Planunterlagen aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wäre das Schutzgut Wasser erheblich betroffen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der vorgesehenen bzw. festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.						

26. September 2025

6.5 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

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

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenz- über-
anlagebe- dingt	Verlust von Kaltluftproduktionsfläche.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen und –fahrzeugen.		☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐
betriebsbe- dingt	Schadstoffemissionen durch Heizungen der Wohnhäuser und Fahrzeuge.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☐
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Aufgrund der Geländeneigung haben die Flächen keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der bebauten Siedlungslage, jedoch eine Bedeutung als Frischluftkorridor. Durch eine innere Durchgrünung des Baugebiets können die Auswirkungen auf den Frischluftkorridor minimiert werden.						
Maßnahmen		positive Aus- wirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzü- berschreitend
Vermei- dungsmaß- nahmen	Minimierung der der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Aus- gleichs- maßnah- men	Randliche Eingrünung mit Sträuchern in OB A	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung des Wohngebietes.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Anlage von Ziergärten und Hinweis, dass bei der Pflanzgestaltung neu angelegter Gärten einheimische Laubgehölze zu verwenden sind		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Entwicklung von exten-		☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☐

26. September 2025

	sivem Grünland sowie stufigem Waldrand im OB D und Aufwertung der Ökokontofläche auf dem Flurstück 60 der Flur 7 in der Gemarkung Singhofen (Externe Kompensationsfläche)					
Abschließende Bewertung						
Erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren sind nicht zu erwarten.						

6.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

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

negative Auswirkungen			direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüber-
anlagebedingt	Verlust von überwiegend arten- und strukturalarmen Ackerflächen, sowie einer Ackerbrache		☒	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☐	☐
bau- und betriebsbedingt	Keine.		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Entwicklung von Extensivgrünland (öffentliche Grünfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung) im OB C	Erhöhung des Artenpotentials von Flora und Fauna	☒	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☐	☐
	Anlage von Ziergärten und Hinweis, dass bei der Pflanzgestaltung neu angelegter Gärten einheimische Laubgehölze zu verwenden		☒	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☐	☐

26. September 2025

sind					
Entwicklung von extensivem Grünland sowie stufigem Waldrand im OB D und Aufwertung der Ökokontofläche auf dem Flurstück 60 der Flur 7 in der Gemarkung Singhofen (Externe Kompensationsfläche)		☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung					
Aufgrund der geringen Vielfalt und Wertigkeit des Ausgangsbiotops sind durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Im Gegenteil: Durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Hausgärten wird die Strukturvielfalt im Plangebiet erhöht.					

6.7 Schutzgut Landschaft

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

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenz- über-
anlagebe- dingt	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Erweiterung des Siedlungskörpers in bisherige Offenlandfläche.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Das Plangebiet schließt im Osten unmittelbar an das Plangebiet „Auf dem Niederfeld“ an und bildet räumlich eine Brücke in Richtung Wochenendausgebiets Dermbachtal. Der in Richtung Norden gegenüberliegende Hang ist ebenfalls bereits vollständig durch Wohnbebauung bebaut und somit baulich vorbelastet.						
Maßnahmen	positive Aus- wirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzü- berschreitend
Minimie- rungsmaß- nahmen	Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen	u.a. Größenbe- grenzung bauli- cher Anlagen	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐

26. September 2025

		und Landschaftsbildverträgliche Farbgebung				
	Randliche Eingrünung	Minimierung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Bei Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie der festgesetzten randlichen Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren. Erhebliche, negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.						

6.8 Natura2000 - Verträglichkeitsvorprüfung

Gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie, 21. Mai 1992) sollen die Mitgliedstaaten dazu beitragen, die Artenvielfalt zu sichern, indem die natürlichen Lebensräume sowie die wildlebenden Tiere und Pflanzen erhalten werden.

Grundsätzlich ist also eine Verträglichkeitsprüfung (VP) immer schon dann durchzuführen, wenn die Möglichkeit nicht auszuschließen ist, dass ein Projekt einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen (Summationswirkung) ein FFH- oder Vogelschutzgebiet erheblich beeinträchtigen könnte. Wesentlich für die Unzulässigkeit eines Projektes oder Planes ist, ob es sich um eine **erhebliche** Beeinträchtigung des FFH-Vogelschutzgebiets handelt.

Entscheidend ist dabei die Beantwortung der Frage, ob und inwieweit die relevanten Lebensräume und Arten des Gebietes durch das Projekt / den Plan erheblich beeinträchtigt werden. Dies ist der Fall, wenn sie entweder verschwinden oder derartig gestört oder verändert werden, dass sie ihre Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck, die zu ihrer Auswahl als FFH- oder Vogelschutzgebiete geführt haben, nicht mehr oder nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen können.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebietes und nicht in räumlich relevanter Nähe zu einem solchen. Das nächste Natura 2000 Gebiet, das FFH-Gebiet Lahnhänge liegt ca. 465 m entfernt von der geplanten Bebauung und ca. 290 m entfernt von der geplanten Fläche für die Regenwasserrückhaltung.

Weiter nordwestlich ist die Wohnbebauung bereits viel näher, bis auf ca. 40 m an das FFH-Gebiet herangerückt. Des Weiteren wird die Straße unmittelbar nördlich des Plangebietes und der Regenrückhaltefläche als Zufahrt zum Campingplatz und Schwimmbad frequentiert.

Ferner handelt es sich bei den Zielarten des FFH-Gebiets überwiegend um waldgebundene Arten. Durch die vorliegende Planung wird in entsprechende Lebensräume nicht eingegriffen. Der Eingriff erfolgt in Offenlandflächen.

Durch die Verhältnismäßig geringe Anzahl an neuen Bauplätzen und den damit verbundenen Nutzungen sowie dem Ziel- und Quellverkehr sind aufgrund der Entfernung und der bestehenden

26. September 2025



Vorbelastungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und seine Zielarten zu erwarten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten.

6.9 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

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

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenz- über-
anlagebe- dingt	Lärmbelastungen der zukünftigen Bewohner aufgrund der relativen Nähe zur B260	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Lärm- und Geruchsbelästigungen aufgrund der im Umfeld stattfindenden landwirtschaftlichen Nutzung	☐ ☒ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten	☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐
betriebsbe- dingt	Erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Umgebung durch erhöhten Ziel- und Quellverkehr.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☐
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
Lärmprognose: Die Entfernung zwischen der B 260 und der nächstgelegenen, schützenswerten Wohnbaufläche beträgt circa 445 m, sodass unzulässige Emissionen ausgehend von der B 260 in ihrer Wirkung auf die zukünftigen Baugrundstücke in kleinem Umfang potentiell möglich sind. In der Schallprognose für „lange gerade Straßen und die Lage des Immissionsortes über Straßen-niveau“ wurden folgende wesentliche Rahmenparameter berücksichtigt: - DTV-Wert aus der Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP von 2021: DTV-Wert 5.205 KFZ/24 h, Anteil Schwerverkehr 5 % - Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur Straße von circa 445 m (Emissionsband Straßenmitte)					

26. September 2025

- gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h
- zur Bewertung wurden entsprechend des Gebietstyps sowie der Umgebungsstruktur die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts herangezogen

Zu der vorliegend durchgeführten Lärmprognose ist hier ergänzend darauf hinzuweisen, dass das allgemeine Verkehrswachstum nur noch sehr gering bis sinkend ausfällt und daher der Prognosefaktor mit 1,0 angesetzt worden ist. In vielen Bereichen sind bereits seit Jahren Verkehrsabnahmen zu verzeichnen. Vorstehende Aussagen gehen aus langjährigen Auswertungen von Langzeitzählstellen anderenorts hervor und werden unter anderem erfahrungsgemäß in der derzeit durchgeführten verkehrsplanerischen Begleituntersuchungen von der VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik in Koblenz entsprechend berücksichtigt. Aufgrund dessen wird auf eine allgemeine Verkehrsprognose auf einen bestimmten Planungshorizont hinaus verzichtet (beispielhaft³). Vielmehr werden die verkehrlichen Auswirkungen des Planungsvorhabens in die Verkehrsprognose integriert. In Anlehnung an den zuvor erläuterten Ausführungen entspricht der zu berücksichtigende Faktor für die Verkehrsprognose im Jahr 2041 1,0, das heißt der DTV-Wert für 2041 ändert sich grundsätzlich nicht zur Ist-Situation bzw. zum Kartierungszeitpunkt von 2021.

Als Ergebnis der Berechnung ist festzuhalten, dass eine maximale Abweichung (Unterschreitung) vom Tages- und Nachtorientierungswert von -13 dB(A) festzustellen ist. Genauer gesagt wurde eine Abweichung vom Tageswert um -14 dB(A) und vom Nachtwert um -13 dB(A) ermittelt.

Aufgrund der ermittelten Unterschreitung der Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht, besteht kein Erfordernis zur Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

Landwirtschaftliche Vorbelastung

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

Abschließende Bewertung

³ Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Bebauungsplan „Industriegebiet westliche Erweiterung“ in der Ortsgemeinde Weinsheim, VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Koblenz, Juni 2020;
Verkehrsplanerische Stellungnahme, vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlforte“ in der Stadt Nassau, VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Koblenz, Februar 2020

26. September 2025

Es sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen zu erwarten.

6.10 Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Sachwerte, wie in der oben aufgeführten Definition erfasst, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

6.11 Schutzgut kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter bekannt.

In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis zur vorsorgenden Berücksichtigung denkmalschützender und archäologischer Belange aufgenommen:

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

Von der Planung gehen aller Voraussicht nach keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte aus.

6.12 Wechselwirkungen

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

Die von dem Bebauungsvorhaben während und nach Abschluss der Baumaßnahmen ausgehenden Umwelteffekte wirken mit unterschiedlicher Intensität auf die einzelnen Schutzgüter und bestimmen das Gefüge von untersuchungsrelevanten Wechselbeziehungen zwischen Verursacher, Wirkung und Betroffenen. Die wesentlichen Wirkfaktoren der geplanten Wohnbebauung sind

26. September 2025

Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Überbauung, Versiegelung von Böden, Veränderung des Reliefs sowie Emissionen (Lärm, Staub, Abgase). Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf biotische und abiotische Schutzgüter und auf die Schutzgüter Mensch, Erholung und Landschaftsbild initiiert.

Im Fall der vorliegenden Planung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

6.13 Summationswirkungen

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

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine Planungen bekannt durch deren Zusammenwirkungen erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter zu erwarten sind.

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

Für das Baugebiet wird die Anwendung energiesparender Techniken für Hausbau und Energienutzung empfohlen. Die aktuellen rechtlichen Vorschriften für die Neuerrichtung von Gebäuden geben hinreichend hohe Standards für die Wärmedämmung und den Energieverbrauch vor. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Nutzung von Solaranlagen nicht unterbunden.

Die detaillierte Entwässerungsplanung ist der konkreten Fachplanung vorbehalten. Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser wird den dafür vorgesehenen Flächen in Ordnungsbereich C zugeführt und dort zurückgehalten. Außengebietswasser wird in den Flächen des Ordnungsbereichs B abgeführt und zurückgehalten.

Die Bereiche Emissionsvermeidung, Nutzung regenerativer Energien und Energieeinsparung sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

26. September 2025

Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prognostizieren:

- Fläche
- Boden
- Wasser

Die anderen Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltwirkungen (insbesondere Schutzgut Boden und Wasser) sind zu nennen (lediglich inhaltliche Wiedergabe):

Boden

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.		☒	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Entwicklung von Extensivgrünland (öffentliche Grünfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung) im OB C	Boden gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert.	☐	☒
	Randliche Eingrünung mit Sträuchern in OB A		☐	☒
	Anlage von Ziergärten und Hinweis, dass bei der Pflanzgestaltung neu angelegter Gärten einheimische Laubgehölze zu verwenden sind		☐	☒
	Entwicklung von extensivem Grünland sowie stufigem Waldrand im OB D und Aufwertung der Ökokontofläche auf dem Flurstück 60 der Flur 7 in der Gemarkung Singhofen (Externe Kompensationsfläche)		☐	☒

26. September 2025

Wasser

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	☒	☐
Minimierung- und Ausgleichsmaßnahmen	Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	☒	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung, dass Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind	Verringerung der versiegelten Fläche, dadurch noch Versickerung möglich.	☐	☒
	Rückhaltung des nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene Niederschlagswassers in das geplante Regenrückhaltebecken	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	☐	☒
	Entwicklung von Extensivgrünland (öffentliche Grünfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung) im OB C	Boden wird gelockert und das Bodengefüge sowie die Puffer- und Filterfunktionen verbessert. Damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert.	☒	☐
	Randliche Eingrünung mit Sträuchern in OB A		☐	☒
	Anlage von Ziergärten und Hinweis, dass bei der Pflanzgestaltung neu angelegter Gärten einheimische Laubgehölze zu verwenden sind		☐	☒
	Entwicklung von extensiv-		☐	☒

26. September 2025

	vem Grünland sowie stufi- gem Waldrand im OB D und Aufwertung der Ökokon- tofläche auf dem Flurstück 60 der Flur 7 in der Gemar- kung Singhofen (Externe Kompensationsfläche)			
--	---	--	--	--

Die verloren gehenden Flächen für die Landwirtschaft können im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht neu ausgewiesen werden. Innerörtliche Flächenverfügbarkeiten fehlen der Ortsgemeinde. Aufgrund mangelnder Alternativen wird daher an dieser Stelle **der städtebaulichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt**.

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

9

ALTERNATIVENPRÜFUNG

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

Der Planentwurf in der vorliegenden Fassung spiegelt den planerischen und gestalterischen Willen der Gemeinde wider.

Durch die gewählte Erschließungskonzeption erfolgt eine effektive und effiziente Gebietserschließung und damit unter Berücksichtigung des Planungsziels eine Minimierung der Erschließungswege und somit eine Minimierung der Flächenversiegelung.

Im Zuge der Planung wurden verschiedene städtebauliche Planalternativen erarbeitet. Andere Alternativen zur Erschließungsstraßenführung und Aufteilung der Baugrundstücke haben jedoch in etwa die gleichen umweltrelevanten Eingriffsfolgen. Die Unterschiede sind dabei nicht so wesentlich, dass eine andere städtebauliche Alternative zwingend gewählt werden müsste.



Abb.: Alternative Ideen zur Erschließungsplanung: oben links: mit Minikreisels; oben rechts: ohne Straßenast in Richtung Südwesten; unten links: mit zwei Straßenästen in Richtung Südwesten und einem Straßenast in Richtung Südosten; unten rechts: ebenfalls mit Straßenästen in Richtung Südwesten und Südosten, aber mit separater Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung (eigene Darstellungen)

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Gemeinde steht. Sie ist rechtlich nicht zwingend zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.

26. September 2025

10 UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE

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

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

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

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

11 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen, neben der Bestandsaufnahme, die im März und Mai 2021 sowie September 2023 bei sonniger Wetterlage durchgeführt wurde.

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

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

Die während und nach der erfolgten Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB erhaltenen zusätzlichen Erkenntnisse werden in die Darstellungen des Umweltberichtes zu den jeweiligen Schutzgütern eingearbeitet.

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

Gemäß § 4 c BauGB ist für Bebauungspläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet worden ist, die Durchführung eines sogenannten Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** der Planvorhaben um insbesondere **unvorhergesehene** nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können **sowie die Überwachung der Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen.**

26. September 2025

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

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

Folgende Monitoringmaßnahmen sind abzuleiten:

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

Für das Monitoring ist die Gemeinde nach dem BauGB zuständig. Sie ist jedoch auch auf den Sachverstand der zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde angewiesen.

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

13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Die Ortsgemeinde Singhofen sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Steinkopf“ am südöstlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde, angrenzend an die bestehende Siedlungsbebauung, vor. Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der kurz- und mittelfristigen Deckung des spezifischen wohnnutzungsbezogenen Baugrundstücksbedarfs und weist insgesamt 35 neue Baugrundstücke aus. Zudem wird ein Spielplatz auf einer öffentlichen Grünfläche ausgewiesen, an die sich unter anderem eine kleine Parkplatzfläche anschließt.

26. September 2025

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Siedlungslage von Singhofen - zwischen der bestehenden Siedlungsbebauung und dem Campingplatz weiter südlich und ist in Richtung Nordwesten exponiert. Im Nordosten grenzt das Plangebiet unmittelbar an ein bestehendes, bereits überwiegend bebautes Neubaugebiet. Dieses ist vornehmlich mit Einzelhäusern bebaut.

Die Fläche stellte sich zum Zeitpunkt der letzten Bestandsaufnahme (im September 2023) überwiegend als intensiv genutzte artenarme Ackerfläche dar. Die Fläche zwischen Wirtschaftsweg und Erschließungsstraße stellte sich als Brachfläche mit hochwachsenden Stauden und Gräsern etwas struktureicher dar, wohingegen sich die Fläche für die künftige Niederschlagswasserbeseitigung als intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche darstellte.

Im Zuge der Plan-Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und bewertet. Durch die vorliegende Planung sind, ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen, erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Fläche zu prognostizieren.

Für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser kann durch geeignete Kompensationsmaßnahmen wie u.a. die Anlage von Ziergärten, Minimierung der Versiegelung, Pflanzung von Gehölzen, Anlage von extensiven Wiesenflächen und Rückhaltung noch Niederschlagswasser auf das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.

Die Inanspruchnahme von Flächen der Landwirtschaft können im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch nicht neu ausgewiesen werden. Innerörtliche Flächenverfügbarkeiten fehlen der Ortsgemeinde.

Lediglich die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche können nicht ausgeglichen werden, da die Inanspruchnahme von Flächen der Landwirtschaft im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht anderweitig ausgeglichen werden können. Aufgrund mangelnder Alternativen wurde von der Gemeinde jedoch **der städtebaulichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt**.

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

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Ortsgemeinde steht. Sie ist rechtlich nicht zwingend zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000 Gebiet** (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Lahnhänge“. Dieses liegt mehr als 440 m von der vorgesehenen Bebauung entfernt - in Richtung Nordosten. Der nördliche und weiter östlich gelegene Teil des Siedlungsgebietes liegt bereits deutlich näher am FFH-Gebiet. Darüber hinausgehende oder erhebliche zusätzliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

26. September 2025

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie unter Berücksichtigung der plangebietsexternen Kompensationsmaßnahmen überwiegend keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

26. September 2025



14 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Übergeordnete Pläne

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

Planungsgesellschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems – Nassau bzw. der Alt-VG Nassau

Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz: Planung vernetzter Biotopsysteme. Mainz 1993

Kartengrundlagen und Online-Kartendienste

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz: Digitales Wasserbuch. Karte der Wasserrechte Rheinland-Pfalz. URL: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8464>, [letzter Zugriff: 21.09.2021]

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15, [letzter Zugriff: 21.09.2021]

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem. URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz, [letzter Zugriff: 21.09.2021]

Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (LUWG RLP): Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV), Stand: 3/2011“. URL: <https://www.geoportal.rlp.de/search/>, [letzter Zugriff: 13.09.2021]

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung, in der derzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 2240 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.

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

26. September 2025

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

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340), in der derzeit geltenden Fassung.

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543), in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung.

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

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

26. Sept. 2025
Projektnummer:
Bearbeiter:
heu-bb-gra-ho-liu
12 758
Dipl.-Ing. Andy Heuser
Beatrix Busch M. Sc.
Sarah Grajewski M. Sc.
Maren Hoffmann B. Eng.
Yihan Liu M. Sc.

Singhofen, den.....

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Detlef Paul (Ortsbürgermeister)

Anlagen

- Schallprognose gemäß DIN 18005 bezüglich der Bundesstraße B 260
- Legende Biotop- und Nutzungstypenplan
- Pflanzlisten

Separate Anlagen

- Biotop- und Nutzungstypenplan, M. 1:1.000

26. September 2025



Schallprognose gemäß DIN 18005 bezüglich der Bundesstraße B 260

Lärmprognose		nach DIN 18005
(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)		
Proj.-Nr	12 758	BP "Am Steinkopf"
Straße:	B 260	Ortsgemeinde Singhofen
		Quelle:
DTV 2021	5.205 Kfz/24 h	aus Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP 2021
DTV 2041	5205 Kfz/24 h	(DTV 2021 * 1,0) (siehe Erläuterung in der Begründung)
p	5 %	aus Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP 2021
Faktor tags	0,06	gem. Angabe LBM RLP
Faktor nachts	0,008	gem. Angabe LBM RLP
M tags	312 Kfz/h	(DTV 2041 * Faktor tags)
M nachts	41 Kfz/h	(DTV 2041 * Faktor nachts)
Mittelungspegel		
Lm(25) tags	63,73 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	54,92 dB(A)	gem. Formel 5
Korrektur: Fahrbahnoberfläche		
L StrO	0 dB(A)	gem. Tabelle 2
Korrektur: Höchstgeschwindigkeit		
v	50 km/h	
L v	-4,87 dB(A)	gem. Formel 6
Korrektur: Steigung		
L Stg	0 dB(A)	gem. Tabelle 3
Emissionspegel		
L m,E tags	58,86 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	50,05 dB(A)	gem. Formel 25
Korrektur: Luftabsorption (Abstand)		
s	445 m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	0 m	aus B-Plan
x	5,30	Zwischenwert gem Formel 26
L s	18,77 dB(A)	gem. Formel 26
Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen		
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6
Beurteilungspegel		
Lr tags	40,10	gem. Formel 24
Lr nachts	31,29	gem. Formel 24
gerundet	41	gem. DIN 18005
gerundet	32	gem. DIN 18005
Orientierungswerte		
Gebietsart	WA	
Tagwert:	55 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	45 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Abweichung		
tags	-14 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	-13 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
Maximale Abweichung:		-13 dB(A)

26. September 2025

Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan

B KLEINGEHÖLZE

BB1	Gebüschstreifen, Strauchreihe
BE0	Ufergehölz
BF1	Baumreihe
BF2	Baumgruppe
BF3	Einzelbaum
BJ0	Siedlungsgehölz

E GRÜNLAND

E	Grünland
EA0	Fettwiese
EB2	frische bis mäßig trochene Mähweide

F GEWÄSSER

FN0	Graben
-----	--------

H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE

HA0	Acker
HB1	Einsaat–Ackerbrache
HH0	Böschung
HJ0	Garten, Baumschule
HJ1	Ziergarten
HN1	Gebäude

V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE

VA3	Gemeindestraße
VB0	Wirtschaftsweg
VB1	Feldweg, befestigt
VB2	Feldweg, unbefestigt

SONSTIGES

	Brache
--	--------

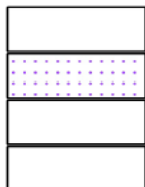
26. September 2025

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



Plangebietsgrenze

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN



§ 30 BNatSchG – Biotope : –

Schutzgebiete : Naturpark Nassau (07-NTP-071-002)

Prioritätsraum VBS : –

Biotopkartierung : –



Pflanzlisten:

Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume I. Größenordnung:

Spitzahorn
Bergahorn
Rotbuche
Traubeneiche
Winterlinde
Gemeine Esche

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Quercus petraea
Tilia cordata
Fraxinus excelsior

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Eberesche
Speierling

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica L.

LISTE REGIONALER OBSTSORTEN (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten:

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

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel

Pflaumen:

Hauszwetschge
Löhrpflaume

Sträucher: Pflanzempfehlung des BUND:

Lateinischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe	Standort/	Bedeutung für	
		(in m)	Boden	Insekten	Vögel
<i>Berberis vulgaris</i> *	Berberitze	8-15	normal/trocken	mittel	hoch
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe	5-10	normal	mittel	hoch
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2-4	normal/trocken	mittel	hoch
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	4-6	normal	hoch	mittel
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	1-2	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Ligustrum vulgare</i> *	Gewöhnlicher Liguster	1-3	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Lonicera xylosteum</i> *	Heckenkirsche	1-3	normal	hoch	hoch
<i>Prunus mahaleb</i> *	Steinweichsel	4-8	normal/trocken	hoch	hoch
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	8-12	normal/feucht	hoch	hoch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	2-3	normal	sehr hoch	sehr hoch
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	2-4	normal/feucht	mittel	mittel
<i>Ribes alpinum</i> *	Alpen-Johannisbeere	1-2	normal	mittel	mittel
<i>Rosa canina</i>	Wildrose	2-3	normal/trocken	sehr hoch	sehr hoch
<i>Rosa rubiginosa</i>	Zaunrose	2-3	normal/trocken	hoch	sehr hoch
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	1-2	normal	hoch	hoch
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	1-2	normal	hoch	hoch
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	4-6	feucht	mittel	mittel
<i>Salix caprea</i>	Salweide	4-8	normal/feucht	hoch	mittel
<i>Salix cinerea</i> *	Grauweide	4-6	feucht	mittel	mittel
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	2-8	feucht	mittel	mittel
<i>Salix purpurea</i> *	Purpurweide	2-3	trocken-feucht	mittel	mittel
<i>Sambucus nigra</i> *	Schwarzer Holunder	2-4	normal	mittel	hoch
<i>Sambucus racemosa</i>	Rote Holunder	2-4	normal	mittel	hoch
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	2-4	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	2-4	normal/feucht	mittel	hoch

* für Pflanzungen im Straßenbereich geeignet