

ORTSGEMEINDE GEISIG
VERBANDSGEMEINDE BAD EMS-NASSAU

Begründung
zum Bebauungsplan
„Brunnenstraße“

Fassung für die
Beteiligungsverfahren
gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE GEISIG

Stand: 30. April 2026
Projekt-Nr.: 13 044

KARST INGENIEURE GMBH
STADTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

Inhaltsverzeichnis

I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	5
1	AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	5
2	LAGE UND BESTANDSSITUATION	6
3	REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD	10
4	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	12
5	UMWELTBEOZUGENE ÜBERGEORDNETE VORGABEN	14
6	VORSTELLUNG DER PLANINHALTE	15
6.1	Städtebauliche Konzeption	15
6.2	Verkehrliche Erschließung	17
6.3	Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten	20
6.4	Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	21
6.5	Bauweise	25
6.6	Überbaubare Grundstücksflächen	25
6.7	Grünordnerische Festsetzungen	26
6.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	29
6.9	Ver- und Entsorgung	30
6.10	Bodenbelastungen	35
6.11	Bergbau/Altbergbau	35
6.12	Immissionsschutz	35
6.13	Bodenordnung	37
6.14	Denkmalschutz und Archäologie	37
6.15	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	39
7	LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	42
7.1	Gesetzliche Vorgaben	42
7.2	Bestandssituation	42
7.3	Artenschutzrechtliche Belange	47
7.4	Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	56



7.5	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	57
7.6	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	59
II	UMWELTBERICHT	69
1	EINLEITUNG	69
1.1	Anlass und Zielsetzung der Planung	69
1.2	Kurzdarstellung der Planinhalte	70
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	71
2.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	71
2.2	Flächennutzungsplan	73
2.3	Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben	75
3	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	76
4	BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	78
4.1	Naturräumliche Gliederung	78
4.2	Lage und Relief	79
4.3	Geologie und Böden	79
4.4	Wasserhaushalt	80
4.5	Klima	80
4.6	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	80
4.7	Landschaftsbild und Erholung	86
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)	86
6	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENZIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)	86
6.1	Schutzgut Fläche	87
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	87
6.3	Schutzgut Boden	89
6.4	Schutzgut Wasser	91

6.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	93
6.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	94
6.7	Schutzgut Landschaft	95
6.8	Natura 2000-Erheblichkeitsvorprüfung	96
6.9	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	97
6.10	Schutzgut Sachwerte	98
6.11	Schutzgut kulturelles Erbe	98
6.12	Wechselwirkungen	100
6.13	Summationswirkungen	101
7	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN	101
8	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN	101
9	ALTERNATIVENPRÜFUNG	102
10	ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	103
11	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	104
12	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	104
13	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	104
14	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	105

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Am 31.03.2025 hat der Ortsgemeinderat Geisig den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Brunnenstraße“ gefasst. Vorgesehen ist am östlichen Siedlungsrand die Schaffung von Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO - als Erweiterung der bestehenden Siedlungsbebauung. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der kurz- bis mittelfristigen Deckung des spezifischen, wohnnutzungsbezogenen Baugrundstücksbedarfs und weist nach der städtebaulichen Konzeption insgesamt 17 neue Baugrundstücke aus.

Die Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb.: Lageübersicht zum Bebauungsplan „Brunnenstraße“

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Brunnenstraße“ soll dem steigenden Wohnraumbedarf entgegenkommen. Die Ortsgemeinde besitzt keine gemeindeeigenen Baugrundstücke. Weiterhin gilt es hierbei zu berücksichtigen, dass unbebaute und in Privatbesitz befindliche Grundstücke in der Ortslage oftmals von den Eigentümer:innen für die nachfolgenden Generationen vorgehalten werden, dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinde durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte

30. April 2026

Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Baulücken nicht gewährleistet werden kann.

Kurz- und mittelfristig soll jedoch eine Erweiterungsmöglichkeit für wohnbauliche Zwecke sichergestellt werden. Auch dient die Planung dazu familiäre Bindungen und soziale Infrastrukturen des Ortes zu erhalten, über die insbesondere die Versorgung der älteren Generation über Generationen-, Nachbarschafts- und Freundschaftshilfen sowie Vereine und weitere ehrenamtliche Strukturen sichergestellt werden können. Innerörtlich sind zurzeit keine Leerstände der Bestandsbebauung vorhanden und die Ortsgemeinde ist nicht im Besitz weiterer Bauplätze, die sie vergeben könnte. Anstoß zur vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans war somit der aktuelle Baugrundstücksbedarf. Der Ortsgemeinde liegen zwischenzeitlich zudem mehrere Anfragen für Baugrundstücke vor (Stand April 2026).

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

§ 1 a (2) BauGB enthält jedoch keine „Baulandsperrung“ 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.

Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen zur Bedarfsbegründung und der zu wenigen zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotentiale hat sich die Ortsgemeinde im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung dazu entschieden, am Siedlungsrand in einem flächenhaft geringen Umfang ein sehr kleines Baugebiet zu entwickeln. Der Plankonzeption wird damit der planerische Vorrang eingeräumt.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im 2-stufigen Regelverfahren. Im Rahmen dessen wird ein Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB erforderlich, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB sowie die Zusammenstellung von Umweltinformationen nach § 3 (2) Satz 4 BauGB bei der amtlichen Bekanntmachung der Offenlage. Die Landschaftsplanung ist mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abzarbeiten. Entsprechende Belange werden im Planaufstellungsverfahren beachtet und sind Teil der vorliegenden Planunterlagen.

2 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet ist in östlicher Randlage des bebauten Siedlungsbereichs der Ortsgemeinde Geisig zu verorten. Der Geltungsbereich beläuft sich auf rund 1,70 ha Bruttogebietsfläche und stellt sich derzeit als intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Im südwestlichen Teil befindet sich ein Maisacker (zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme) während sich der restliche Teil des Plangebiets als Grünland zur Futtermittelherstellung darstellt. Das Grünland stellt sich artenarm dar, wenn es auch keine klassische intensiv genutzte Fettwiese ist. Begrenzt wird das Plangebiet in Richtung Norden durch die bestehende Wohnbebauung. Der von West nach Ost durch das Plangebiet verlaufende

30. April 2026



Wirtschaftsweg ist geschottert, die restlichen Wirtschaftswege sind mit Gras bewachsen. In etwa 90 m Entfernung südlich des Plangebietes fließt der Hombach, welcher ein Gewässer III. Ordnung darstellt und von der Planung nicht tangiert wird. Dieser mündet in den etwa 500 m entfernten Mittelgebirgsbach „Mühlbach“.

Die Höhe des Plangebietes beläuft sich zwischen ca. 220 m NHN und 210 m NHN. Das Gelände fällt von Nord nach Süd-Südwest ab.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende „Brunnenstraße“. Über diese besteht eine Anbindung an die Kreisstraße K 12 („Römerstraße“) und im weiteren Verlauf, u.a. auch über die K 9 und K 11, an die L 335. Somit besteht Anschluss an das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung durch die geradlinige Erweiterung der vorhandenen Brunnenstraße als Stichstraße, die in das Plangebiet hineinführt. Die Planung dient der Erschließung von 17 geplanten Baugrundstücken.

Aus der nachfolgenden Abbildung kann die zuvor beschriebene Umgebungsstruktur entnommen werden. Ferner werden im Anschluss daran Bestandsaufnahmen vom Oktober 2023 abgebildet, um den Ist-Zustand vor Ort zu veranschaulichen.



Abb: Luftbild mit nachträglich eingezeichnetem Geltungsbereich

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

30. April 2026



Abb.: geschotterter Wirtschaftsweg (eigene Aufnahme, Oktober 2023)



Abb.: vorhandene Wohnbebauungen im nördlichen Gebietsanschluss
(eigene Aufnahme, Oktober 2023)

30. April 2026



Abb.: Plangebiet mit Blick in Richtung Norden (eigene Aufnahme, Oktober 2023)



Abb.: Plangebiet mit Blick in Richtung Süden (eigene Aufnahme, Oktober 2023)

30. April 2026



Abb.: Plangebiet mit Blick in Richtung Westen (eigene Aufnahme, Oktober 2023)

3 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD

Geisig ist Teil der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau und liegt im Landkreis Rhein-Lahn-Kreis. Die Ortsgemeinde ist demnach Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald.

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

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

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

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

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

30. April 2026

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

Grundsätzlich gilt, dass die Städte und Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich somit an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren.

Aus der Gesamtkarte des RROP 2017 ist zu entnehmen, dass Geisig im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus liegt. Das in Rede stehende Plangebiet liegt allerdings nicht innerhalb regionalplanerischer Vorranggebiete.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG der jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Das bedeutet, Vorbehaltsgebiete sind solche Flächen, für die noch nicht abschließend eine bestimmte Nutzung gesichert ist, aber bei der Abwägung ein besonderes Gewicht erhalten soll.

Bei der Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus handelt es sich um eine großräumige Ausweisung auf regionalplanerischer Ebene. Bei der in Rede stehenden Änderungsfläche sind keine touristischen Attraktionen in direkter Nähe zum Plangebiet vorhanden. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Fläche, auf welcher im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortsgemeinde ein Wohnbaugebiet vorgesehen ist. Die Erweiterung des Bebauungsplans beinhaltet eine geringfügige Flächeninanspruchnahme. In der Umgebung bleiben ausreichend landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen. Der Tourismus und die Erholung wird daher durch die Planänderung nicht beeinträchtigt.

Des Weiteren handelt es sich bei Vorbehaltsgebieten um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Da Grundsätze der Raumordnung Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, liegt kein Zielkonflikt vor. Die Entwicklung des Wohngebiets aufgrund des gegebenen Wohnraumbedarfs wird damit der planerische Vorrang eingeräumt.

Aus der Gesamtkarte des RROP von 2017 ist für die Siedlungsbebauung von Geisig überwiegend die Flächendarstellung „Wohnen“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans unterliegt hingegen keiner zeichnerischen Darstellung (siehe nachfolgende Abbildung, weiße Darstellung innerhalb der nachträglich blau umkreisten Plangebietsfläche).



Abb.: Ausschnitt des gültigen RROP Mittelrhein-Westewald – mit blau umkreistem Plangebiet (unmaßstäblich/verändert)

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.

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen VG Nassau wurde eine landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPIG eingeholt. Diese liegt mit Datum vom 09.06.2023 vor. Im Ergebnis wurde konstatiert, dass Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung durch die Planung offensichtlich nicht tangiert werden.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für die vom Plangebiet betroffene Fläche derzeit überwiegend landwirtschaftliche Nutzung vor. Im Westen ist ein kleiner Teilbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der in Rede stehende Bebauungsplan kann somit formal nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Im Rahmen des laufenden Verfahrens zur 10. Änderung der ehemaligen VG Nassau ist in der Ortsgemeinde Geisig die Neudarstellung einer Wohnbaufläche am östlichen Siedlungsrand vorgesehen (ca. 1,2 ha Wohnbaufläche mit begleitenden 0,2 ha für kombinierte Flächennutzung Landespflege und Regenrückhaltung sowie weiteren 0,2 ha Landespflegeflächen).

30. April 2026

Zur Berücksichtigung der aus dem Regionalen Raumordnungsplan resultierenden wohnbauflächenbezogenen Schwellenwertthematik, die einen Flächentausch in mindestens gleicher Größenordnung erfordert, werden im Bereich der Ortslage Geisig zusätzlich Flächenumwidmungen vorgesehen, so dass der Flächentausch erfüllt wird.

Für die geplante W-Neuausweisung am östlichen Ortsrand (ca. 1,2 ha) wurden daher Rücknahmeflächen identifiziert, die bislang als Wohnbaufläche (teils Mischbaufläche) im wirksamen FNP dargestellt waren. Diese Flächen werden künftig als Grünflächen, Mischbauflächen oder landschaftspflegerische Flächen ausgewiesen. Die Flächenumwidmungen entsprechen in ihrer Summe der Neudarstellung von ca. 1,2 ha Wohnbaufläche und gewährleisten damit die Einhaltung der regionalplanerischen wohnbauflächenbezogenen Schwellenwertregelung.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den relevanten Ausschnitt des sich derzeit in Änderung befindlichen Flächennutzungsplans der ehemaligen Verbandsgemeinde Nassau (im Verfahrensstand gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB bzw. § 6 BauGB) und soll den zuvor beschriebenen Sachverhalt veranschaulichen. Von einer hinreichenden Deckungsgleichheit kann somit mit der übergeordneten Planungsebene ausgegangen werden.

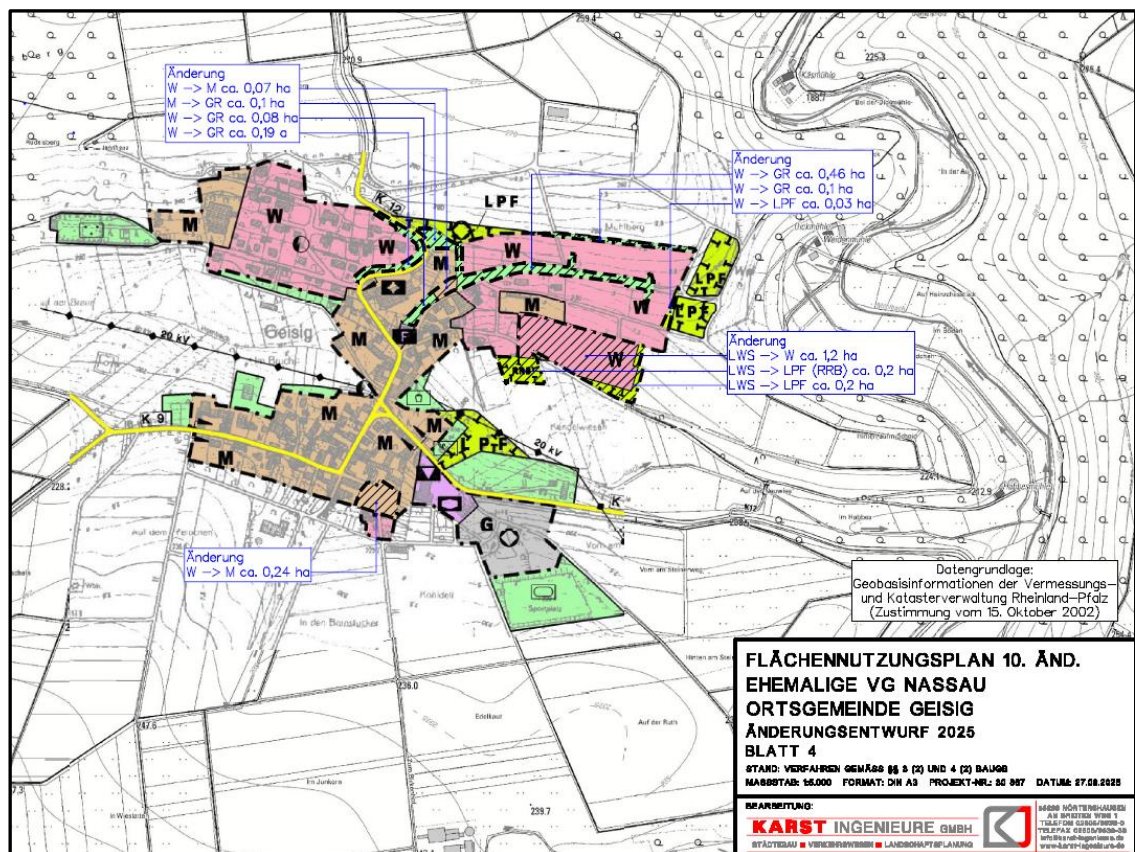


Abb.: Auszug aus der 10. Änderung des FNP der ehemaligen VG Nassau, Blatt 4, OG Geisig
(Quelle: FNP 10. Änd der ehemaligen VG Nassau, 27.08.2025, unmaßstäblich/eigene Bearbeitung)

30. April 2026

5 UMWELTBEZOGENE ÜBERGEORDNETE VORGABEN

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

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

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotop gemäß § 30 BNatSchG:	nicht betroffen
Kartierte Biotop gemäß § 15 LNatSchG:	nicht betroffen
Biotopkomplexe:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasser-/Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Gewässer 3. Ordnung:	Hombach (nicht tangiert)

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Nassau“. Die Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30. Oktober 1979 (RVO-7000-19791030T120000) besagt in § 1 (2): „Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesgesetzes sind nicht Bestandteile des Naturparks. (...)“. Somit stehen die in Ziele des Naturparks nicht mit der in Rede stehenden Planung im Konflikt.

Auf die Lage im Naturpark Nassau wird im Bebauungsplan zudem durch folgende plankonzeptionelle Aspekte eingegangen, um eine möglichst gute Integration der geplanten Siedlungsbebauung in den Naturpark und das Landschaftsbild vorzusehen: Beschränkung der Höhenentwicklung auf max. II Vollgeschosse bei zusätzlicher Beschränkung der absoluten Höhenentwicklung gemäß detaillierten Festsetzungen im Bebauungsplan (vgl. TF Nr. 2.4). Vorgabe einer niedrigen GRZ unter dem empfohlenen Höchstwert gemäß BauNVO für ein WA-Gebiet. Beschränkung der Frontlängen zulässiger Gebäude. Zusätzlich werden randliche Gebietseingrünungen in den Ordnungsbereichen B und C vorgesehen mit der Vorgabe von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern. Die Neigung der Dächer wird auf ein Maximalmaß von 15° bis 45° beschränkt und bei Gebäuden mit Pultdächern auf max. 15° bis 30°. Des Weiteren werden Einschränkungen bei der Dachgestaltung gemacht. Es werden Dachbegrünungen für Garagen, Carports und Hauptgebäude empfohlen und darüber hinaus baugestalterische Empfehlungen gegeben, um eine möglichst harmonische Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

In etwa 90 m Entfernung östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet „Lahn- hänge“. Die Erhaltungsziele des Gebietes sind:

„Die Erhaltung oder Wiederherstellung

30. April 2026



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

Sie werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

In etwa 90 m Entfernung befindet sich der Hombach. Es handelt sich um ein Gewässer III. Ordnung welches von der Planung nicht tangiert wird.

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

6 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE

6.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan „Brunnenstraße“ dient der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung eines kleinen Bauplatzangebots für freistehende Einzel- und Doppelhäuser in der Ortsgemeinde Geisig, um weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Plangebiet schließt sich an die Bestandsbebauung in westlicher Erweiterung der Brunnenstraße und südlich der Bebauung entlang der Mühlbachtalstraße an. Es erfolgt eine Stichstraßenerschließung mittels Anbindung an die westlich bereits bestehende „Brunnenstraße“, um die konzipierten Baugrundstücke zu erschließen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überplant primär landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Wirtschaftswege. Die Gesamtgröße des vorgesehenen Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 1,70 ha. Dabei sollen auf der Fläche 17 neue Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von etwa 652 m² verwirklicht werden.

Das Plangebiet wird so konzipiert, dass max. II-geschossige Gebäude zulässig sind. Zudem wird die absolute Gebäudehöhe gemäß dem Gefälle (bergseitig und talseitig) unterschiedlich beschränkt. Dies in Abhängigkeit verschiedener Dachneigungen und Gebäudetypen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird zudem eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um die maximale Frontlänge der Hauptgebäude zu beschränken und damit die Höchstwerte nach BauNVO in der offenen Bauweise zu reduzieren. Zulässig ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Pro Wohngebäude als Einzelhaus bzw. je Wohngebäude als Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Somit soll ein übermäßiger Mietwohnungsbau unterbunden werden.

30. April 2026





Abb.: Auszug städtebaulicher Gestaltungsentwurf
(Quelle: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich,
eigene Bearbeitung)

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 von ca. 1.515 m² im Südwesten des Plangebietes festgelegt (Ordnungsbereich B). Zur randlichen Gebietseingrünung sind im Ordnungsbereich A Baumpflanzungen mit heimischen standortgerechten Bäumen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Im Kreuzungsbereich zwischen in das Plangebiet hineinführender Stichstraße und weiterführendem Wirtschaftsweg entsteht eine kleine Restfläche, die für eine Wohnbebauung zu schmal ist. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsr Grünfläche“ konzipiert. Hier kann eine straßenbegleitende, ansprechend gestaltete öffentliche Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern und ggf. Sitzgelegenheit geschaffen werden. Zudem ist anschließend an die Fläche die Errichtung einer Transformatorenstation vorgesehen. Hierzu wird eine Versorgungsfläche ausgewiesen bzw. festgesetzt.

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

30. April 2026



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

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Westen angrenzende „Brunnenstraße“. Über diese besteht eine Anbindung an die Kreisstraße K 12 und im weiteren Verlauf, u.a. auch über die K 9 und K 11, an die L 335. Somit besteht ein Anschluss an das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz. Hierüber ist das nächstgelegene kooperierende Mittelzentrum Nastätten, das Grundzentrum Nassau und auch das Grundzentrum Braubach in kurzer Zeit erreichbar.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung durch die relativ geradlinige Erweiterung der vorhandenen „Brunnenstraße“ als Stichstraße mit einer Gesamtverkehrsflächenbreite von 7,0 m, die in das Plangebiet hineinführt. Es wird somit eine hinreichende Breite für den maßgeblichen Begegnungsverkehr PKW/PKW oder PKW/LKW geschaffen. Hinsichtlich der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RAST 06) wird bei einem Begegnungsfall von PKW und LKW mindestens eine reine Fahrbahnbreite von 5,00 m und bei einem Begegnungsfall von PKW und PKW eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,10 m empfohlen. Durch die Berücksichtigung von Entwässerungsmulden, Fahrradien und Details der Straßenraumgestaltung, die der nachfolgenden Erschließungsplanung überlassen bleibt, wird im Bebauungsplan die Breite von 7,0 m in der Stichstraße vorgesehen. Im Übergangsbereich zwischen der bisherigen Brunnenstraße und dem Plangebiet selbst verbleibt es bei der Bestandsbreite von 6,0 m. So sind auch die Hausmüllentsorgung sowie die Anfahrt für den Rettungsdienst innerhalb der Plangebietsfläche gewährleistet.

30. April 2026

Am östlichen Ende der innergebietlichen Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage eingeplant. Diese ermöglicht das Wenden in drei Zügen für die Hausmüllentsorgung und vergleichbar große Fahrzeuge. Die Wendeanlage bzw. Straßenverkehrsfläche wird so konzipiert, dass eine Öffnung der Straßenverkehrsfläche nach Osten vorgesehen ist. Dies bietet die Option, das Plangebiet langfristig nach Osten zu erweitern. Perspektivisch kann mit einer Kurvenführung nach Norden eine verkehrliche Verbindung zum bestehenden Wohngebiet oberhalb geschaffen werden (Anbindung an die Straße „Mühlbachstraße“). Es sei an dieser Stelle auf die konzeptionellen Überlegungen hingewiesen, so dass den zukünftigen Gebietsbewohnern die zukünftigen Weiterentwicklungsmöglichkeiten siedlungsbezogen und verkehrsplanerisch bewusst werden.

Wie eingangs erläutert, erfolgt die äußere Erschließung aus westlicher Richtung über die bestehende, gemeindliche Erschließungsstraße „Brunnenstraße“. Diese weist in Teilbereichen einen engen Straßenquerschnitt auf. Es wird daher auf folgenden Hinweis hingewiesen, der in die Bebauungsplanurkunde aufgenommen worden ist:

Verkehrliche Gebietserschließung über die Brunnenstraße: *Bei der Brunnenstraße handelt es sich um eine historisch bedingte enge Gemeindestraße, die auch reduzierte Lichtraumprofile aufweist. Es wird darauf hingewiesen, dass diese äußere Erschließungssituation bei öffentlichen und privaten Bau- und Gebietserschließungsmaßnahmen Auswirkungen auf die Wahl des Anlieferungsverkehrs / Andienungs- und Baustellenverkehrs hat. Dieser muss auf die örtlich vorhandenen Straßenbreiten und die allgemeine Straßensituation abgestellt werden. Dies kann entsprechend Auswirkungen auf die maximale Fahrzeuggröße (insbesondere Breite, Länge, Gewicht) und in diesem Zusammenhang stehende Rahmenbedingungen für die Baugebietserschließung und Grundstücksbebauung haben. Bauherren*innen werden um eine entsprechende Beachtung gebeten.*

Die Ortsgemeinde hat sich mit der historisch bedingten Enge der Brunnenstraße intensiv im Planaufstellungsverfahren befasst. Nachfolgend werden einige Verbesserungsmöglichkeiten für Begegnungsverkehre aufgezeigt, die im Zuge der städtebaulichen Maßnahmenumsetzung und/oder im Rahmen allgemeiner verkehrsbezogener, verkehrsordnungsrechtlicher Maßnahmen umgesetzt werden können (die konkrete Entscheidung hierüber obliegt der Ortsgemeinde bzw. zuständiger Fachbehörden außerhalb der Bauleitplanung).

Verbesserungsmöglichkeiten für Begegnungsverkehre:

- Verkehrsordnungsrechtliche Anordnungen:
 - Ausdrückliches Parkverbot im Straßenraum im relevanten Abschnitt der Brunnenstraße
 - Regelung von Vorrang (Vorfahrt) und Nachrang (Vorfahrt gewähren) bei der Befahrung der Brunnenstraße
- Unterstützung durch technische Einrichtungen (z.B. LED-Tafel-Anzeige oder Leuchte in Verbindung mit Videoerfassung ankommendes Fahrzeug oder Induktionsschleifensystem)
- Ergänzung durch Verkehrsspiegel (bei Grundstücksausfahrten)
- Bei der konkreten Gebietserschließung:
 - Einrichtung einer Ampelanlage (LZA)

30. April 2026



- Anforderungen/Beschränkungen für Baufahrzeuge werden bereits in die Ausschreibung der öffentlichen Baumaßnahmen aufgenommen.

An der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs wird ein Fuß-/Radweg von ca. 3,50 m Breite vorgesehen (aufgrund der Steilheit des Weges ist er eher nur als Fußweg geeignet). Der Weg wird aus dem mit Gras bewachsenem Wirtschaftsweg entwickelt und verbindet die „Mühlbachstraße“ mit der „Brunnenstraße“. Die bisherige Funktion als Teil des Wirtschaftswegenetzes kann entfallen, da hierüber keine landwirtschaftlichen Flächen mehr erschlossen werden.

Im östlichen Bereich quert von Nord nach Süd ein bestehender Wirtschaftsweg das Plangebiet. Die Trasse wird aufrechterhalten, da in diesem Weg Entsorgungsleitungen aus dem oberhalb gelegenen Wohngebiet Mühlbachstraße verlaufen.

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

Vertiefte Bewertung zum einzuschätzenden Verkehrsaufkommen:

Zur Abschätzung der Verkehrsmengenzunahme wurde seitens der Karst Ingenieure GmbH eine verkehrsplanerische Abschätzung der Verkehrsmengenentwicklung vorgenommen (siehe Anhang der Begründung und nachfolgende Wiedergabe):

Verkehrsplanerische Abschätzung Verkehrsmengenentwicklung

Die Ortsgemeinde Geisig plant die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und sieht hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplans vor. Es sind nach der städtebaulichen Konzeption 17 Baugrundstücke geplant. Es soll eine Abschätzung des zu erwartenden Mehrverkehrs, der durch die Baugebietsentwicklung ausgelöst wird, vorgenommen werden. Hierzu können nachfolgende Aussagen und Bewertungen vorgenommen werden:

Da für die betreffenden innerörtlichen Straßen innerhalb von Geisig keine amtlichen, behördlichen Zählraten (z. B. DTV-Wert) vorliegen, die ausgewertet werden können, kann lediglich eine Abschätzung der Verkehrsmehrbelastung aufgezeigt werden. Die Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt aus westlicher Richtung aus der Ortslage heraus, unter Anschluss an die Mühlbachstraße.

Der zu erwartende Mehrverkehr ist bei rund 17 Baugrundstücken aufgrund der geringen Gebietsgröße als zumutbar einzuschätzen. Vorgesehen ist im Bebauungsplan eine Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaushälfte – und damit je Baugrundstück – auf zwei. Dementsprechend wird gemäß städtebaulichem Gestaltungs-entwurf in Verbindung mit dem aktuell vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Annahme getroffen, dass maximal 20 % der vorgesehenen Baugrundstücke als Doppelhäuser realisiert werden. Somit werden rund 4 Grundstücke mit potenziell gegebener Doppelhausbebauung berücksichtigt ($17 \text{ Grundstücke} \times 20 \% = 3,4 \approx 4 \text{ Grundstücke mit Doppelhausbebauung}$; $17 \text{ Grundstücke} \times 80 \% = 13,6 \approx 14 \text{ Grundstücke mit Einzelhausbebauung}$). Zur Berücksichtigung der möglichen Doppelhausbebauung wird ein Zuschlagsfaktor von 1,5 angewandt. Daraus ergibt sich, dass aufgrund von evtl. 4 Doppelhausgrundstücken evtl. insgesamt 6 Baugrundstücke entstehen ($4 \times 1,5 = 6$). Zusammen mit den 14 Einzelhausgrundstücken ergibt sich in diesem Annahmefall eine Gesamtzahl von geschätzt 20 Wohngebäuden.

30. April 2026



Zur Ermittlung der Mehrbelastung einer Erschließungsstraße durch die Erschließung eines Baugebietes werden die Angaben der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, herangezogen, da die aktuelle „Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen“ (RAST 2006) keine Angabe zur Prognosemehrbelastung enthält. Kernangabe der EAE ist, dass in der **morgendlichen Spitzenstunde** zwischen 7.00 und 8.00 Uhr etwa die Hälfte der Berufstätigen die Wohnung verlässt. Demnach ist wie folgt zu rechnen:

20 Baugrundstücke bei zugelassenen max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus/Doppelhaushälfte = rund 40 Wohneinheiten

40 Wohneinheiten x 2,5 durchschnittliche Wohnungsbelegung = 100 Einwohner

100 Einwohner x 38 % Erwerbsquote x 50 % Arbeitsstättenweg in der morgendlichen Spitzenstunde x 95 % Pkw-Anteil dividiert durch 1,2 Personen je Pkw =

rechnerisch: 15,04 Fahrzeuge in der Spitzenstunde bzw.

gerundet: 15 Fahrzeuge in der Spitzenstunde.

Durch die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz mit lediglich einer Gebietszufahrt bzw. Abfahrt, können sich die Verkehre nicht verteilen und die maximale Verkehrsbelastung entspricht in der Spitzenstunde nach wie vor etwa 15 Fahrzeuge.

Damit ergibt sich in etwa ein Wert von einem zusätzlichen Fahrzeug alle 4 Minuten in der Spitzenstunde. Dies ist als eine geringe und zumutbare Mehrbelastung einzustufen, zumal die planungsrelevante Mehrbelastung temporär auf 1 Stunde (die Spitzenstunde) beschränkt stattfindet. Eine Überschreitung der immissionschutzrelevanten Orientierungswerte gemäß Beiblatt der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ist aufgrund der geringen Mehrbelastung nicht gegeben.

Neben der Höhenlagefestsetzung der Unteren Maßbezugspunkte erfolgt im Bebauungsplan auch die zeichnerische Festsetzung der zu erwartenden Einschnitt- und Auftragsböschungen, die im Zuge der zu erwartenden Herstellung der Erschließungsanlagen anfallen. Einzelheiten können der Bebauungsplanurkunde entnommen werden. Die Werte wurden dabei auf Grundlage einer Straßenvorentwurfsplanung der Karst Ingenieure GmbH (Sept. 2024) ermittelt und berechnet.

6.3 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. Um die Wohnqualität innerhalb des Gebiets zu erhöhen, werden jedoch folgende allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gemäß Textfestsetzung Nr. 1.2 sind damit Wohngebäude, Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden) und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Dadurch wird auch ein möglichst geringer Ziel- und Quellverkehr ausgehend vom Plangebiet sichergestellt, sodass die Engstelle im Bereich der bestehenden Brunnenstraße außerhalb des Plangebiets hinreichend berücksichtigt wird.

Weiterhin sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Gleichzeitig enthält Festsetzung Nr. 1.3 eine klarstellende Regelung, wonach der Ausschluss des Beherbergungsgewerbes nicht für Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden gilt. Diese Regelung wurde getroffen, um Ferienwohnungen im Plangebiet ausdrücklich zu ermöglichen.

30. April 2026

Zulässig sind ferner nur die gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, da hierdurch weder die Wohnqualität gemindert noch erheblicher Mehrverkehr verursacht wird. Gleichzeitig wird so die Möglichkeit geschaffen, gewerbliche Nutzungen in maßvollem Umfang zuzulassen. Die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets (WR) ist seitens der Ortsgemeinde nicht beabsichtigt.

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 wiederum 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 Bauungs- und Nutzungsstrukturen in der Siedlungsrandlage als nicht verträglich angesehen und sind daher mit dem städtebaulichen Konzept der vorliegenden Planung nicht vereinbar.

6.4 Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Es erfolgt im Bebauungsplan die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen und ermöglicht den zukünftigen Bauherr*innen somit einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken. Gleichzeitig wird seitens der Plangeberin sichergestellt, dass ausreichende Freiflächen zur Durchgrünung des Gebietes erhalten bleiben. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen korrespondiert dabei mit dem Verlauf der Straße. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen.

Zum Verständnis: Während Baugrenzen die räumliche Lage der Gebäude auf dem Grundstück lenken, dienen die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) der quantitativen Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen.

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

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

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 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. Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus sowie je Wohngebäude als Doppelhaushälfte zulässig.

Um eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, wird etwa gemäß § 16 (2) Ziffer 3 BauNVO die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgelegt. Zur Berücksichtigung der topographischen Ausgangssituation im Plangebiet mit nach Süden hin abfallendem Urgelände wird eine Regelung zu Kellergeschossen aufgenommen. Danach gilt:

„Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt. Ein Kellergeschoss ist zulässig, es wird auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.“

Zusätzlich wird zur Beschränkung der absoluten Höhenentwicklung der Hauptgebäude im Plangebiet 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 für unterschiedliche Bautypen wie folgt festgesetzt:

I. Gebäudetyp mit geneigtem Dach und einer Minstdachneigung von 15° bis 45° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeldach):

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

- Traufhöhe: maximal 6,75 m
- Firsthöhe: maximal 10,00 m

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

- Traufhöhe: maximal 7,75 m
- Firsthöhe: maximal 11,00 m

II. Gebäudetyp mit einseitig durchgehendem Pultdach mit einer Neigung zwischen 15° und maximal 30° (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst):

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

- Traufhöhe: maximal 5,50 m
- Firsthöhe: maximal 8,00 m

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

- Traufhöhe: maximal 6,50 m
- Firsthöhe: maximal 8,50 m

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

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Bebauungsplan nur Baugrundstücke mit einer tal- oder bergseitigen Erschließungssituation vorliegen. So gilt für die Baugrundstücke unterhalb bzw. südlich der geplanten zentralen West-Ost verlaufenden Erschließungsstraße der Fall der bergseitigen Erschließung und für die Baugrundstückszeile oberhalb bzw. nördlich der geplanten Erschließungsstraße der Fall der talseitigen Erschließung. Entsprechend zählt auch das Baugrundstück im direkten östlichen Anschluss an die Flächen „Verkehrsgrün“ und „Transformatorfläche“ unter den Fall der bergseitigen Erschließung. Im Bereich der Wendeanlage im Osten ist zwar ein kurzer nasenförmiger Fortsatz der Straße in Richtung Norden mit dem Geländegefälle vorgesehen. Dies führt jedoch nicht zu einer bergseitigen Erschließungssituation. Durch diesen kurzen Straßenabschnitt wird das Grundstück an der Seite nicht in Gänze erfasst und es wird auch nicht bergseitig umfahren. Somit würde hier eine bergseitige Erschließungssituation entstehen. Es gilt für die beiden (nördlich gelegenen) Grundstücke an der östlichen Wendeanlage nach wie vor die talseitige Erschließungssituation.

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

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

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (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.

Als unterer Maßbezugspunkt für Garagengebäude und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende öffentliche Erschließungsstraße (abweichend von § 8 Abs. 9a LBauO Rheinland-Pfalz).

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 (Sept. 2024) ermittelt und berechnet. Die Tabelle mit den Zahlenwerten ist der Planurkunde zu entnehmen. Werden zwischen den Punktangaben liegende Höhenwerte benötigt, so sind diese zu interpolieren.

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

30. April 2026

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

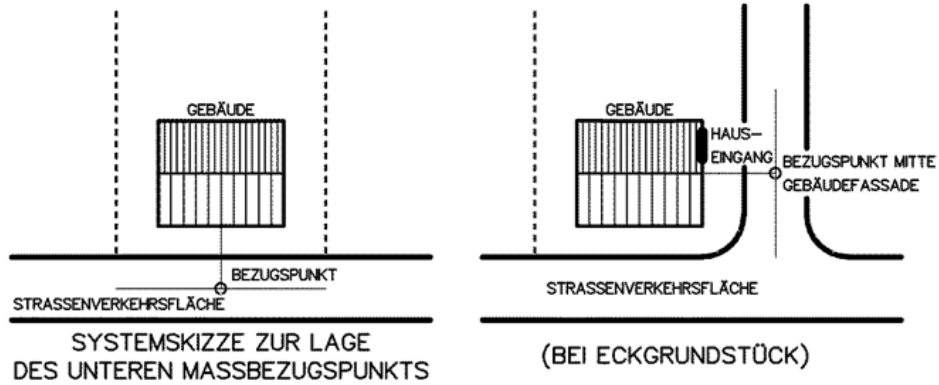


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes.

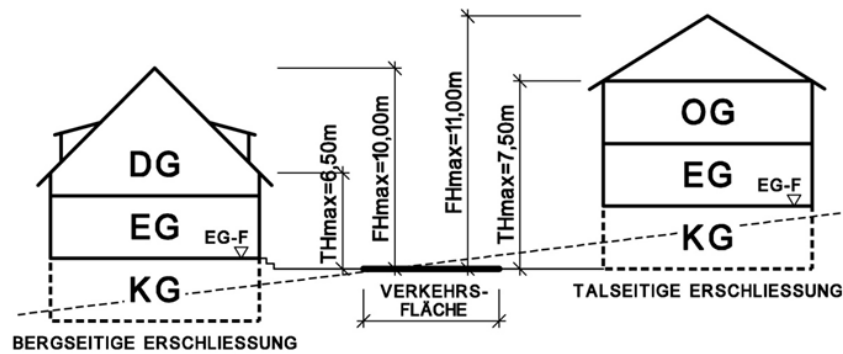


ABB.: GEBÄUDETYP MIT GENEIGTEM DACH MIT EINER DACHNEIGUNG > 10°

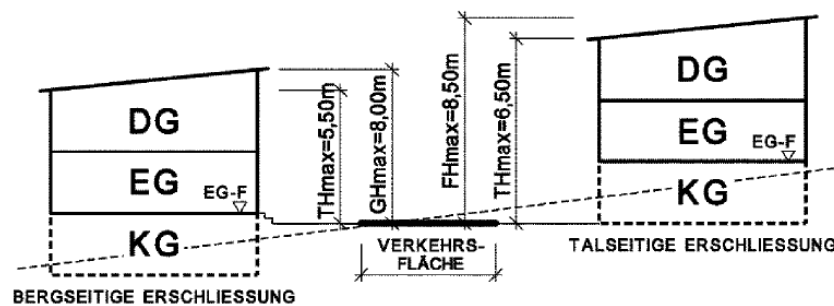


ABB.: GEBÄUDETYP MIT EINSEITIG DURCHGEHENDEM PULTDACH (10° BIS 30°)

Abb.: Systemskizze zur Höhenentwicklung (Hinweis: beispielhafte Gebäude- und Geländedarstellung, keine Festsetzung)

Die maximale Traufhöhe darf bis 50 % der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (z.B. durch Zwerggiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerrchhäuser). Durch die Festsetzung wird die Errichtung von Zwerggiebel oder die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerrchhäuser ermöglicht.

6.5 Bauweise

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

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

Unberücksichtigt bleiben hierbei baulich direkt an das Gebäude angeschlossene Garagengebäude.

Mit der Festsetzung wird eine Einschränkung der ansonsten geltenden Regelung der offenen Bauweise vorgenommen, in der bis zu 50 m lange Wohngebäude zulässig wären, um diese theoretisch denkbaren Gebäude von vornherein auszuschließen.

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

Zur Erläuterung:

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

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

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der vorgesehenen Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen hat der/die Bauherr*in genügend Möglichkeit, das Eigenheim innerhalb der zulässigen Ausweisung zu platzieren. Man wird an dieser Stelle nicht über Gebühr eingeschränkt und die Ortsgemeinde behält sich dennoch die Möglichkeit

30. April 2026

vor, die Standorte der Hauptgebäude in einem gewissen Maß zu steuern. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen korrespondiert mit dem Straßenverlauf. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen. Es wird festgelegt, dass in Richtung der angrenzenden Straßenflächen der Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze 3,00 m betragen muss. Somit wird den Vorgaben der Landesbauordnung zum Mindestgrenzabstand Rechnung getragen.

Im Plangebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Mit den genannten Anlagen darf die rückwärtige Baugrenze nicht überschritten werden. Mit der zeichnerischen Festsetzung besteht im Bebauungsplan eine eindeutige räumliche Aussage über die Zulässigkeit der zuvor genannten Anlagen.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO (mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO (ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen wie z.B. Mauern und Zäune) sind auch nicht zwischen der vorderen, zur Erschließungsstraße orientierten Baugrenze und der Erschließungsstraße zulässig.

Entlang von Wirtschaftswegen (maßgeblich ist hierbei die katasteramtliche Flurstücksgrenze) ist mit baulichen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO (ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen wie z.B. Mauern und Zäune) ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Regelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes (LNRG) gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) bleiben hiervon unberührt. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (gemäß § 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Das Forstamt Lahnstein, Lahnstein, weist in seiner Stellungnahme vom 02.05.2024 darauf hin, dass ein Abstand von ca. 20 m zwischen der Bebauung und den vorhandenen Waldstrukturen zu empfehlen ist. Des Weiteren wird auf die Notwendigkeit einer Haftungsverzichtserklärung hingewiesen. Aus den Planunterlagen geht jedoch hervor, dass ein hinreichender Abstand von etwa 30 m zu den im Südosten beginnenden fingerförmig nach Osten verlaufenden Gehölzbeständen eingehalten wird. Somit ist aus Sicht der Ortsgemeinde kein Erfordernis für Haftungsausschlussklärungen vorhanden.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu grünordnerischen und landschaftsplanerischen Aspekten getroffen, um die Belange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Hinblick auf eine Eingrünung des Plangebiets werden textliche Festsetzungen zur randlichen Eingrünung vorgegeben. In der zeichnerisch festgesetzten Fläche des Ordnungsbereichs A ist ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Innerhalb des Ordnungsbereichs sind in einem Mindestabstand von 10 m mindestens 12 Laubbäume II. Größenordnung oder hochstämmige Obstbäume zu setzen. Die unterlagerte Fläche ist mit Regiosaatgut aus dem zutreffenden Ursprungsgebiet einzusäen. Weitere Herstellungs- und Pflegehinweise sind der Planurkunde zu entnehmen.

Ferner wird im Südwesten des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche als Ordnungsbereich B festgesetzt, die auch Funktionen für die Niederschlagswasserbeseitigung hat. Hier wird ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise errichtet. Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Erdbeckens und in Randbereichen sind als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind randlich verteilt mindestens 4 Bäume II. Größenordnung und 15 Sträucher standortgerechter, heimischer Arten anzupflanzen. Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor

30. April 2026



Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Als externe Ausgleichsflächen werden der Ordnungsbereich C und D festgesetzt. Hier soll jeweils extensiv genutztes, artenreiches Grünland entwickelt werden. Dazu sind die Flächen mit einer Initialsaat mit Regiosaatgut einzusäen und durch eine entsprechende zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Es ist Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 zu wählen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Mulchen oder Häckseln ist nicht zulässig. Die Verwendung von chemisch-synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie der Umbruch der Wiese sind ebenfalls unzulässig. Die Baumreihe im Ordnungsbereich D wird zum Erhalt festgesetzt und ist durch artgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

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

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

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

Artenschutz: Vermeidungsmaßnahme V1 Jahreszeitliche Bauzeitenregelung: Der Zugriff auf Acker- und Grünlandflächen bzw. sich entwickelnde, künftige Brachflächen im Plangebiet muss in Abstimmung auf die Lebenszyklen der betroffenen Tierarten erfolgen. Im vorliegenden Fall sollte der Baubeginn in der Vegetationszeit liegen, in der Reptilien und Insekten fluchtfähig sind. Grundsätzlich ist auch in diesem Zeitraum, aber besonders außerhalb davon, eine Baufeldfreigabe durch die ökologische Baubegleitung (V2) immer dann erforderlich, wenn die Bauflächen Zeit hatten, sich gemäß ihrem natürlichen Potenzial zu entwickeln.

Vermeidungsmaßnahme V2 Ökologische Baubegleitung: Die Ökologische Baubegleitung muss im genehmigten Vorhaben sicherstellen, dass durch jahreszeitliche Bauzeitenregelung Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach §44 BNatSchG vermieden werden. Für die streng geschützten Fledermäuse ist anhand der Bauablaufplanung zu dokumentieren, dass es zu keiner Störung während der Quartierzeiten kommt und bisherige Distanzen zu den Quartieren baubedingt nicht unterschritten werden. Die Quartiere in der Brunnenstraße und in der Mühlbachstraße werden von der Ökologischen Baubegleitung in Augenschein genommen. Mögliche Überwinterungsstätten von Wildbienen und Hummeln werden durch die Ökologische Baubegleitung nach Möglichkeit zur Schonung festgesetzt. Wo dies nicht möglich ist, wird geprüft, ob eine erhaltende Umsetzung der Strukturen an eine ungefährdete Stelle möglich ist. Im Rahmen der Maßnahme V2 ist eine intensive Überwachung der Flächenentwicklung im Gebiet erforderlich. Oft bilden sich im Rahmen der Bautätigkeiten Habitats, die vorher im Naturraum nicht vorhanden waren. So kann es zum Beispiel vorkommen, dass Amphibien in entstehende Wasserstellen einziehen. Es können allerdings auch für Vögel oder Reptilien interessante Strukturen entstehen und besiedelt werden. Die Ökologische Baubegleitung muss sicherstellen, dass im Plangebiet ablaufende Prozesse biologisch observiert und auftretende Konflikte mit dem Artenschutz in Abstimmung mit den Bauverantwortlichen und der Naturschutzbehörde gelöst werden. Der ökologischen Baubegleitung müssen sämtliche dazu erforderlichen zeitnahen Informationen (Bauphasenbeginn, vorbereitende Maßnahmen etc.), Rechte und Kompetenzen mit der Auftragserteilung eingeräumt werden. Artspezifische Maßnahmen wie zum Beispiel das Verbringen von

30. April 2026

abgesammelten Individuen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Ökologische Baubegleitung erstellt an jedem Tag mit Baustellenpräsenz einen Bericht über die gemachten Beobachtungen und die durchgeführten Tätigkeiten. Dieser ist auch der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden.

(Ergänzender Hinweis: Gemäß den Bestandsaufnahmen 2025 sind Sonderbiotope in Form von aufgesetztem Brennholz am Rand des Plangebiets zu verzeichnen. Sollten diese im Rahmen der Baufeldfreimachung beseitigt werden, hat dies unter Aufsicht der ökologischen Baubegleitung zu erfolgen, gemäß Vorgaben des Artenschutzgutachtens.)

Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktatbestände sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

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

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche an Gebäuden und in den Gärten angebracht werden.

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante ein Abstand von 15 cm besteht. Dies dient der Kleintierdurchlässigkeit.

Fenster- und Kellerschächte sowie Aufgänge sind nach Möglichkeit so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen. Zudem sollten Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abgedeckt werden.

Dachbegrünungen: Es wird empfohlen Garagen und Carports mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen. In Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gewählten Dachneigung sollte die Anlage von Dachbegrünungen auch bei Haupt- und sonstigen Nebengebäuden bauherr*innenseitig geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und /oder Solarmodulen auf oder an Gebäuden empfohlen.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geo-technische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 zu berücksichtigen.

6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet ist nur die Errichtung von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 15° bis 45° sowie Pultdächer mit einer Dachneigungsspanne von 15° bis 30° zulässig. Damit wird sehr steil geneigten Dächern entgegengewirkt und gleichzeitig werden extrem flache Dachneigungen, die den Charakter von Flachdachgebäuden bewirken, ausgeschlossen. Gebäude mit versetzten Pultdächern sind auch zulässig. Der Versatz bei Pultdächern darf jedoch höchstens 1,5 m betragen.

Grundsätzlich gilt, dass für Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO die Dachform und Dachneigung frei wählbar sind, da diese Anlagen nicht die prägenden Gebäude im Wohngebiet sein werden. Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Mit der Regelung sollen übergroße und allzu wuchtig wirkende Dachaufbauten ausgeschlossen werden, die baugestalterisch negativ wirken würden.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig. Durch die Festsetzung sollen überdimensioniert wirkende Gesamtgebäudevolumina, insbesondere durch die Wirkung der Dachraumgestaltung unterbunden werden. Üblicherweise wird ein Gebäude im Stadthaustyp ohne Dachgauben errichtet, dennoch soll andersartigen Vorhaben, die als städtebauliche Fehlentwicklung angesehen werden, ein planerischer Riegel vorgeschoben werden.

Um einer Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr vorzubeugen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen und dauerhaft vorzuhalten sind. Es wird darauf hingewiesen, dass „gefangene Stellplätze“ hierbei nicht angerechnet werden. Das heißt jeder nachzuweisende Stellplatz muss direkt anfahrbar sein.

Im Bebauungsplan wird außerdem geregelt, dass Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) der Grundstücke an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig sind. Dabei ist eine Einfriedung mit sichtundurchlässigen Materialien nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig. An allen übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Regelung der Landesbauordnung. Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben. Zudem wird empfohlen, einen Abstand von 15 cm zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante einzurichten, um Kleintieren die Durchgängigkeit zu gewährleisten.

30. April 2026



Im Übrigen sind **Gestaltungsvorgaben bzw. Einschränkungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen** seitens der Plangeberin vorgesehen, um eine anteilige Gebietsdurchgrünung sicherzustellen und damit letztendlich auch einen gewissen Beitrag zum Natur- und Umweltschutz zu leisten. So wird im vorliegenden Bebauungsplan geregelt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, zur Gebäudeerschließung oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/ Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen wird für unzulässig erklärt.

Mittels der vorstehenden Regelung soll der zunehmenden klimaschädlichen Entwicklung flächenhafter Schottergärten und Gärten mit vergleichbaren Materialien hoher Versiegelungsgrade entgegen gewirkt werden. Es soll durch die Regelung eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Freiflächen- bzw. Gartengestaltung vorgenommen werden.

6.9 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 ergänzender Ausbau ist erforderlich. Die Abstimmung hierzu hat zu gegebener Zeit im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu erfolgen.

Strom und Telekommunikation

Im mittleren westlichen Bereich des Bebauungsplans, im Bereich der Aufgabelung der Verkehrsflächen wird eine Fläche für die Errichtung einer Transformatorenstation planungsrechtlich festgesetzt. Standort der Fläche und ihre Größe (ca. 6,0 m × 6,0 m) wurden mit dem Versorgungsträger Syna GmbH abgestimmt (dies wurde telefonisch am 28.01.2026 gegenüber dem Planungsbüro nochmals bestätigt).

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.“

Aus der Stellungnahme der Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, ein Unternehmen der Unternehmensgruppe Deutsche Glasfaser, in Saarlouis, vom 15.04.2024 geht hervor, dass Bestandsleitungen innerhalb der „Brunnenstraße“ und im weiteren Verlauf im bestehenden Wirtschaftsweg verlaufen. Des Weiteren verläuft eine Leitung im bestehenden Wirtschaftsweg im Osten des Plangebietes, der von Nord nach Süd führt. Es handelt sich um die Querverbindung zwischen

30. April 2026



der Straße „Mühlbachstraße“ und dem südlich verlaufenden Wirtschaftsweg. Alle Trassen sind im Bebauungsplan Teil öffentlicher Verkehrsflächen bzw. von Flächen für Wirtschaftswege. Die Bestandsleitungen liegen somit nicht auf privaten Grundstücksflächen, sodass es nicht der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bedarf.

Trink- und Löschwasser

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

Die Wasserversorgung des Gebiets kann gemäß der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, Nassau, vom 16.05.2024 über die Bestandsleitungen der Brunnenstraße sowie der Mühlbachstraße hergestellt werden. Der Anschluss in der Mühlbachstraße ist als Ringschluss zur Erhöhung der Versorgungssicherheit gedacht. Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden gemäß Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. kann im gesamten Planungsgebiet gewährleistet werden.

Ergänzend werden gemäß Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises vom 19.12.2025 folgende ergänzenden Hinweise für die spätere Gebietserschließungsplanung und Maßnahmenumsetzung gegeben:

Der Feuerwehr muss innerhalb eines Laufweges von maximal 75 m (gemessen ab den jeweiligen Grundstückszufahrten), eine erste Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung stehen bzw. gestellt werden. Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über tragbare Leitern der Feuerwehr, wird als Rettungsgerät die vierteilige Steckleiter zugrunde gelegt. Anleiterstellen sind demnach nur bei Gebäuden möglich, bei denen der Fußboden keines Geschosses in dem Aufenthaltsräume möglich sind, im Mittel nicht mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt. Anmerkung der Plangeberin: Im Bebauungsplan beträgt die max. zulässige Zahl an Vollgeschossen nur II. Selbst bei einem ausgebauten Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist kann davon ausgegangen werden, dass der höchste Fußboden nicht höher als 7 m liegt. Details sind im Rahmen der objektbezogenen Baugenehmigungsplanung zu berücksichtigen.

Die Erschließung des Wohngebietes mit Fahrwegen und Wendemöglichkeit in drei Zügen zum Zwecke der Entsorgung des Hausmülls, ist für die Feuerwehr auskömmlich. Anmerkung der Plangeberin: Dies wird über die Bebauungsplankonzeption und vorgesehene Wendeanlage ermöglicht.

Gebietsentwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Schmutzwasserbeseitigung:

Die Entwässerung des Plangebietes ist im modifizierten Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden in der verlängerten Erschließungsstraße gesammelt und dem Bestandskanalsystem (Mischkanal in der Brunnenstraße, Schacht 0502KS020) zugeführt.

Aus der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, Nassau, vom 16.05.2024 geht hervor, dass aufgrund des geringen Gefälles bei den talseitigen Grundstücken eventuell jeweils

30. April 2026

eine Hebeanlage benötigt wird. Hierauf wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Von der Brunnenstraße aus gelangt das Schmutzwasser über das RÜ Geisig und mit Hilfe der Pumpstation Geisig zur Kläranlage Mühlbachtal (VG Nastätten).

Niederschlagswasserbeseitigung:

Es wird zunächst empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toiletten-spülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Volumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Bad Ems-Nassau und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

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

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

Da nicht zu erwarten ist, dass sämtliches Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zurückgehalten wird oder zurückgehalten werden kann, wird im Bebauungsplan eine öffentliche Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt (Ordnungsbereich B).

In den Bebauungsplan wurde hierzu folgende Festsetzung aufgenommen (kursiver Text):

„Anfallendes Oberflächenwasser ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich B) zurückzuhalten. Details sind im Rahmen der entwässerungstechnischen Fachplanung festzulegen.“

Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Erdbeckens und in Randbereichen sind als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen.

Innerhalb der Fläche sind randlich verteilt mindestens 4 Bäume II. Größenordnung und 15 Sträucher standortgerechter, heimischer Arten anzupflanzen.

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

Der geplante öffentliche Bereich zur Niederschlagswasserbeseitigung wird gemäß entwässerungstechnischen Vorüberlegungen und unter Berücksichtigung der überhaupt zur Verfügung stehenden Standortflächenbereiche im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Am östlichen Rand der Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung wird mit der Abgrenzung der Fläche ein Abstand von 8 m zur östlichen Grundstücksgrenze eingehalten. Dies ermöglicht weiterhin die Erreichbarkeit der südlich verbleibenden landwirtschaftlichen Ackerfläche für den bewirtschaftenden Landwirt.

Das leitungsgebundene Niederschlagswasser aus der Erschließungsstraße wird dem geplanten Regenrückhaltebecken auf der planerisch ausgewiesenen Fläche des Ordnungsbereichs B zugeführt und von dort gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal hin zur Vorflut (Hombach) eingeleitet. Der Anschluss des Drosselablaufs vom RRB soll in südlicher Richtung über das gleiche Flurstück Parzelle 47 bis zum Hombach erfolgen. Hierfür wird außerhalb des Verfahrens der Bauleitplanung noch eine entsprechende Dienstbarkeit mit dem Privateigentümer geschlossen werden.

Die vier östlichen Bauplätze im Plangebiet können ggf. direkt an einen bestehenden Regenwasserkanal, welcher letztlich in den Hombach entwässert, angeschlossen werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Bauherr*innen (...) *vor Einleitung von Niederschlagswasser in die belebte Bodenzone ein entsprechendes Gutachten in Auftrag zu geben (haben) (siehe Regelwerk DWA-A 138). Die mögliche Versickerung ist im Anschluss mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Es ist stets ein Notüberlauf von der jeweiligen Rückhaltung (Zisterne, Mulde etc.) an den vorverlegten Regenwasserhausanschluss vorzusehen.*

Auf Grundlage eines Abstimmungsgesprächs am 10. Juli 2024 können die entwässerungstechnischen Überlegungen wie folgt ergänzt werden:

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass ein zehnjähriges Niederschlagsereignis mit entsprechendem Überflutungsnachweis im zentralen Erdbecken zurückgehalten werden muss.

Um eine Vernässung unterliegender Grundstücksbereiche zu vermeiden soll die Beckensohle und Böschungen der Erdmulde/des Beckens eine circa 50 cm starke Tonabdichtung erhalten, um gerade dem Aspekt der unkontrollierten Teilversickerung Rechnung zu tragen. Der Notüberlauf wird derart konzipiert, dass Wasser, das bei einem stärkeren Niederschlagsereignis zuläuft, schadlos über Bauwerke und Kanal-Haltungen in Richtung Vorflut abgeleitet werden kann. Ein breitflächiger Überlauf über die Dammkrone ist nicht vorgesehen.

Die Ableitung des Drosselabflusses sowie des Notüberlaufs wird haltungsgebunden hergestellt. Die Ableitung soll in ihrer Trassenführung an der westlichen Grenze der Parzelle 47 außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen, um dann in Richtung Vorfluter (Hombach) zu gelangen. Bei dieser Trassenführung sind die Haltungen unterhalb eines Pflug- bzw. Bewirtschaftungshorizontes zu verlegen. Auf Schächte in Knickpunkten wäre generell zu verzichten. Da es sich hier um Regenwasserhaltungen handelt, könnten diese auch mit Bögen realisiert werden.

Einzelheiten zur Gebietsentwässerung ergeben sich aus der konkreten entwässerungstechnischen Fachplanung und sind dieser vorbehalten. Im Bebauungsplan erfolgen im erforderlichen Umfang flächenhafte Sicherungen und bodennutzungsbezogene Festsetzungen, um die Entwässerungskonzeption umzusetzen.

Gemäß Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises in Bad Ems, Abteilung Untere Wasserbehörde, vom 15.05.2024 werden ergänzend folgende Hinweise gegeben: *„Sofern eine Einleitung in den Hombach (Gewässer III. Ordnung) erfolgen soll, sollte die maximal zulässige Einleitungswassermenge, unter Berücksichtigung weiterer in der Nähe befindlicher Einleitstellen (z.B. Einleiterlaubnis WB-Nr. N061715), im Rahmen der Prüfung der Gewässerverträglichkeit ermittelt werden. Für die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder die Einleitung über die belebte Bodenzone in das Grundwasser ist ein Antrag zur Einleitung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen.“*

Gemäß Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Montabaur vom 09.04.2024 werden folgende Hinweise gegeben: *„Das anfallende Schmutzwasser wird der Gruppenkläranlage Mühlbachtal (VG Nastätten)*

30. April 2026

zugeführt. Diese kann als ausreichend leistungsfähig angesehen werden. Der Kanalstauraum Geisig mit Pumpstation wurde in den vergangenen Jahren umgebaut. Das anfallende Niederschlagswasser soll zum Teil auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden, weiterhin ist ein zentrales Regenrückhaltebecken vorgesehen. Für dieses Regenrückhaltebecken ist rechtzeitig unter Vorlage der entsprechenden Planunterlagen die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltung Rhein-Lahn-Kreis, untere Wasserbehörde, zu beantragen.“

Abschließend wird noch einmal der Hinweis gegeben, dass Details der Entwässerungsplanung der konkreten Fachplanung vorbehalten sind. Im Bebauungsplan erfolgt entsprechend der Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung eine Sicherung der benötigten Flächen und eine verbindliche Festsetzung der Bodennutzungsart.

Außengebietswasser / Starkregen:

Es wird auf folgenden Abschnitt aus dem Leitfaden Starkregen hingewiesen: „[...] Nach DWA-M 119 (2016) ist eine verantwortungsvolle Überflutungsvorsorge eine Gemeinschaftsaufgabe der beteiligten kommunalen Akteure (insbesondere Entwässerungsbetrieb, Tiefbauamt, Grünflächenamt, Straßenbaulastträger, Stadtplanungsamt) sowie der Grundstückseigentümer. [...] In den Grenzen des Bemessungsregens sind vor allem öffentliche Entwässerungssysteme (kommunale Verantwortlichkeit und Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung und Rückstausicherung der Grundstücksentwässerung nach DIN 1986100) entscheidend, während bei seltenen Ereignissen ein vorübergehender Einstau des Wassers auf Verkehrs- und Freiflächen (und eine schadensfreie Ableitung im Straßenraum, kommunale Aufgabe) notwendig werden. Um auch bei außergewöhnlichen Starkregenfällen die Schäden zu begrenzen, ist ein gezielter Objektschutz im privaten und öffentlichen Bereich unverzichtbar. Hier ist vor allem die Eigenverantwortung der Grundstückseigentümer entscheidend.

Verantwortlichkeiten, Zuständigkeiten und Einflüsse der verschiedenen Systeme hängen also von der Stärke des Regens ab. [...]“

Das Plangebiet liegt unterhalb des bestehenden Wohngebietes an der Mühlbachstraße. Bei Starkregenereignissen bestehen grundsätzlich potentielle Fließrichtungen von Nord nach Süd. Ein Notwasserweg besteht im Bereich des bestehenden Wirtschaftswegs am östlichen Rand des Plangebietes. Die Trasse bietet eine Wasserabflussmöglichkeit von Nord nach Süd durch das Plangebiet hindurch in Richtung Talraum.

Durch die bebauten Grundstücke und die bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Wohngebiet topographisch gesehen oberhalb des jetzigen Plangebietes erfolgt eine geordnete Gebietsentwässerung. Durch die horizontal verlaufende „Mühlbachstraße“ ist davon auszugehen, dass Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen nicht die Plangebietsfläche flutet. Eine besonders hohe Gefährdungssituation lässt sich aus dem Wasserportal Rheinland-Pfalz für das Plangebiet nicht ableiten.

Es wird seitens der Gemeinde grundsätzlich darauf hingewiesen, dass eine negative Beeinträchtigung der Plangebietsfläche bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird eine architektonische Gebäudebauweise und Grundstücksfreiflächengestaltung empfohlen, die eine möglichst schadensfreie Wasserableitung und Rückhaltung gewährleistet.

Es wird ergänzend folgender Hinweis gegeben:

Starkregenvorsorge: Neubauten sollten möglichst in einer an Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z. B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Es sollten gegebenenfalls Maßnahmen zum privaten

Objektschutz umgesetzt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

6.10 Bodenbelastungen

Altablagerungsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

6.11 Bergbau/Altbergbau

Gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau in Mainz vom 17.05.2024 wird das Plangebiet „von dem auf Blei, Eisen, Kupfer, Silber und Zink verliehenen Bergwerksfeld „Basselstein“ überdeckt [...]. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Umicore Mining Heritage GmbH, Rodenbacher Chaussee 4 in 63457 Hanau aufrechterhalten. [...]“

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Sollten Bauherr*innen bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfiehlt sich spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG):

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter: <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf den LGB-Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter: <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zu finden.

6.12 Immissionsschutz

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

Bewertungen bezüglich Straßenverkehrslärm



Abb.: Auszug Verkehrsstärkekarte – Straßenverkehrszählung 2021 der K 12 (unmaßstäblich)
(Quelle: Mobilitätsatlas, Straßenverkehrszählung 2021 (letzter Abruf: 01.10.2025))

Nordwestlich des Plangebietes verläuft in einem Mindestabstand von ca. 155 m die Kreisstraße K 12.

Seitens der KARST INGENIEURE GMBH wurde eine überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 vorgenommen, um immissionsschutztechnische Aspekte präziser bewerten zu können (siehe Anhang). In der Schallprognose für „lange gerade Straßen und die Lage des Immissionsortes über Straßenniveau“ wurden folgende wesentliche Rahmenparameter berücksichtigt:

- DTV-Wert aus dem Mobilitätsatlas (Straßenverkehrszählung 2021 der K 12):
 - DTV-Wert 723 KFZ/24 h, Schwerverkehrsanteil 5 %
- Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur K 12 von ca. 170 m (Emissionsband Straßenniveau).
- gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h (wenn auch der Straßenverlauf teils durch die Ortslage führt).
- zur Bewertung wurden entsprechend des Gebietstyps sowie der Umgebungsstruktur die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts herangezogen

Als Ergebnis der Berechnung ist festzuhalten, dass für das Wohnbaugebiet eine maximale Abweichung vom Tages- und Nachtorientierungswert von -10 dB(A) ermittelt wurde.

Die Berechnungsergebnisse basieren auf der Annahme einer freien Schallausbreitung. Faktisch liegt zwischen dem Plangebiet und der K 12 jedoch flächenhafte Siedlungsbebauung, die insgesamt zusätzlich schallabschirmend wirkt.

30. April 2026

Aufgrund keiner ermittelten Überschreitung der Orientierungswerte und den Ausführungen des vorausgegangenen Absatzes, wird ein grundsätzliches Erfordernis zur Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen nicht gesehen.

Landwirtschaftliche Vorbelastung

Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen und ist durch eine im Umfeld vorhandene intensive Acker- und Grünlandnutzung geprägt. Demnach können Belastungen, zum Beispiel durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schallimmissionen 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).

6.13 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB ist im Bereich des Plangebietes voraussichtlich nicht notwendig. Es haben bereits Abstimmungen zwischen Ortsgemeinde und Flächeneigentümer:innen stattgefunden. Durch privatrechtliche Grundstücksteilungen soll die zweckmäßig beabsichtigte Nutzbarkeit des Baulands erreicht werden.

Sollte ein Erwerb der Grundstücke nicht oder nicht im vollumfänglichen Umfang möglich sein, so besteht weiterhin die Möglichkeit des gesetzlichen Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB.

6.14 Denkmalschutz und Archäologie

Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. In den Bebauungsplan wurde unter der Rubrik „Hinweise“ ein Hinweis zum Denkmalschutz aufgenommen (siehe Planurkunde).



Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz meldete in ihrer Stellungnahme vom 14.05.2024 wie folgt Bedenken an: „*In der Nähe des angegebenen Planungsbereiches sind der Direktion Landesarchäologie archäologische Fundstellen bekannt. Daher ist zu vermuten, dass auch innerhalb des Planungsbereiches archäologische Befunde vorhanden sind.*“ Aus der Stellungnahme geht hervor, dass die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, in dem überplanten Gelände die Durchführung einer geophysikalischen Prospektion, um Art und Umfang der ggf. vorhandenen archäologischen Befunde festzustellen, fordert. „*Die Ergebnisse dieser zerstörungsfreien Prospektion bieten die Möglichkeit, im Vorfeld einer Baumaßnahme die reibungslose Zusammenarbeit zwischen dem Baubetrieb und der Archäologie zu planen. Die Kosten dieser Untersuchung sind durch den Veranlasser der Bau- und Erschließungsmaßnahme zu tragen. Es wird an dieser Stelle auf § 21, Abs. 3 DSchG RLP verwiesen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz als zuständige Denkmalfachbehörde ist bei der inhaltlichen und zeitlichen Planung wie auch bei der Vergabe der Prospektionsarbeiten nachrichtlich zu beteiligen. Die Ergebnisse der Prospektion sind dieser Dienststelle zu übermitteln. Für die Durchführung der Prospektion benötigt die/der Vorhabenträger/in eine an die ausführende Fachfirma weiterzuleitende projektspezifische Nachforschungsgenehmigung gemäß § 21 Abs. 1 DSchG RLP. Diese wird durch die Untere Denkmalschutzbehörde der zuständigen Kreisverwaltung ausgestellt, an die vorliegende Stellungnahme in Kopie übersendet wird. Durch die Forderung nach einer geophysikalischen Voruntersuchung des Plangebietes stimmt die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz der Erteilung dieser Nachforschungsgenehmigung im Sinne des § 13a, Abs. 3 DSchG RLP zu.*“

Die geophysikalische Prospektion wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Der Ergebnisbericht vom 13.09.2024 wurde nach Fertigstellung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz übersandt. Weitere mögliche Sondierungen sowie das künftige Vorgehen werden in enger Abstimmung mit der GDKE festgelegt.

In der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege Koblenz vom 21.11.2025 wurde u.a. ausgeführt, dass der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt sind. Gegen das Bauvorhaben bestehen daher seitens der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine Bedenken.

Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Daher werden seitens der fachbehördlichen Stelle folgende Anforderungen definiert:

Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege zu Eingriffen in den Boden ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) zu informieren. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die unten genannte Telefonnummer.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Punkt 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

30. April 2026



4. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die GDKE ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

In den Bebauungsplan wurde zudem folgender Hinweis in die Rubrik „Hinweise“ aufgenommen:

Gemäß der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rhein-land-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege Koblenz vom 21.11.2025 wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet potenziell fossilführende Gesteine vorhanden sein könnten. Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist daher über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) zu informieren. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an Tel.: 0261-6675-3032.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP).

6.15 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind gemäß §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 5 BauGB sowie § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) als öffentliche Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die zunehmende Häufigkeit und Intensität extremer Wetterereignisse – insbesondere Hitzeperioden sowie Starkregenereignisse mit lokalen Überflutungen – verdeutlichen die Notwendigkeit, Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte auch im Rahmen der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt diesen Anforderungen Rechnung. Die Berücksichtigung klimarelevanter Belange ergibt sich dabei aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept, wie es bereits in den vorhergehenden Kapiteln der Begründung dargelegt ist. Ziel der Planung ist es, im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der Bauleitplanung einen Beitrag zur Minderung klimarelevanter Auswirkungen sowie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu leisten, ohne dabei die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde zu vernachlässigen.

Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen zur Begrenzung der Flächenversiegelung, etwa durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl (von 0,3) sowie durch die Ausweisung von Grünflächen. Ergänzend wurden Regelungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke getroffen, unter anderem durch den Ausschluss flächenhafter Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen. Diese Festsetzungen tragen sowohl zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas als auch zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser bei.

Darüber hinaus wurden Aspekte des Regenwassermanagements in der Planung berücksichtigt. Ziel ist es, Abflussmengen und -spitzen zu reduzieren und damit sowohl den Wasserhaushalt als auch die Anpassung an Starkregenereignisse zu unterstützen (vgl. Kapitel „Ver- und Entsorgung“).

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans – dem planungsrechtlich regelmäßig Grenzen gesetzt sind – können durch die Bauherinnen und Bauherren weitere Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel umgesetzt werden. Hierzu zählen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie freiwillige Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen, die zur Verbesserung des sommerlichen Hitzeschutzes beitragen können. Auch eine klimaangepasste Gartengestaltung kann einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas leisten.

So wurde folgender Hinweis zur Anlage von Dachbegrünungen in den Bebauungsplan aufgenommen: *„Es wird empfohlen Garagen und Carports mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen. In Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gewählten Dachneigung sollte die Anlage von Dachbegrünungen auch bei Haupt- und sonstigen Nebengebäuden bauherr*innenseitig geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und /oder Solarmodulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.“*

Ergänzend können bauliche Gestaltungselemente einen wirksamen Beitrag zum sommerlichen Hitzeschutz leisten. Maßnahmen wie Dachüberstände, Laubengänge oder vergleichbare konstruktive Elemente können zur Reduzierung solarer Wärmeeinträge beitragen. Durch gezielte Verschattung heizen sich Fassaden und Freiflächen weniger auf, während bei geeigneter Ausgestaltung weiterhin ein ausreichender Lichteintrag in den Wintermonaten gewährleistet bleibt.

Für Bauherr:innen kann zudem die Errichtung energetisch optimierter Gebäude mit einem reduzierten Energieverbrauch einhergehen, was neben positiven Effekten für den Klimaschutz auch zu langfristigen Kosteneinsparungen führen kann. Darüber hinaus kann ein bewusstes und ressourcenschonendes Nutzungsverhalten der örtlichen Bevölkerung zu einer Reduzierung des Energie- und Trinkwasserverbrauchs beitragen, beispielsweise durch den Einsatz wassersparender Einrichtungen.

Die Nutzung und Speicherung von Niederschlagswasser, etwa durch Regentonnen, Zisternen oder ähnliche Anlagen, kann ebenfalls zur Entlastung des Wasserhaushalts beitragen. Gesammeltes Niederschlagswasser kann sowohl für die Gartenbewässerung als auch – bei entsprechender technischer Ausführung – für bestimmte innerhäusliche Nutzungen, etwa zur Toilettenspülung, verwendet werden. Auch die Verwendung nachwachsender und nachhaltiger Baustoffe kann einen zusätzlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Im Hinblick auf die Bepflanzung kann die Auswahl klimaresilienter Pflanzenarten sinnvoll sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass klimaangepasste Pflanzen nicht zwingend mit klassischen heimischen Arten identisch sind. Heimische Pflanzen haben sich über lange Zeiträume an die lokalen Boden- und Klimabedingungen angepasst und erfüllen wichtige ökologische Funktionen, etwa als Lebensraum und Nahrungsquelle für heimische Tier- und Insektenarten. Gleichzeitig können sie aufgrund veränderter klimatischer Rahmenbedingungen – insbesondere längerer Trockenperioden und steigender Temperaturen – manchmal an ihre Belastungsgrenzen stoßen.

Nicht heimische, klimaresiliente Pflanzenarten können unter Umständen robuster gegenüber klimatischen Veränderungen sein. Ihre Verwendung ist jedoch sorgfältig abzuwägen, da von ihnen invasive Wirkungen ausgehen können, die heimische Arten verdrängen und das ökologische Gleichgewicht beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund erscheint eine differenzierte Abwägung zwischen der Förderung heimischer Arten und der gezielten, kontrollierten Integration widerstandsfähiger Pflanzen sinnvoll, wobei invasive Entwicklungen zu vermeiden und die ökologischen Funktionen der Vegetation zu erhalten sind.

30. April 2026



Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen können die Themen „Klimaschutz“ und „Anpassungen an den Klimawandel“ im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sowie im Rahmen der nachfolgenden Bauausführung bzw. Objektplanung hinreichend sichergestellt werden. Die Bewertung der Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung auf das Schutzgut „Klima“ bzw. „klimatische Faktoren“ erfolgt im Detail im Umweltbericht (siehe Kapitel „Schutzgut Luft und klimatische Faktoren“).



7 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

7.1 Gesetzliche Vorgaben

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

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

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

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

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

7.2 Bestandssituation

Die Bestandssituation (Stand: Juli 2023, aktualisiert August 2025) wird in dem nachstehenden Biotop- und Nutzungstypenplan dargestellt. Im Rahmen der landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme wurden hierzu die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen während verschiedener Begehungen unter anderem im September 2023 detailliert erfasst und im Biotop- und Nutzungstypenplan kartographisch dargelegt. Zur Erfassung wurde die Biotoptypenkurzübersicht „Biotopkataster Rheinland-Pfalz - Kartieranleitung – Kurzübersicht der Biotoptypen“ des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten im Stand vom 25.10.2013 sowie die „LöKPlan GbR: Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, Stand: 03.05.2012“ herangezogen.

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Geisig und grenzt an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze an die vorhandene Bebauung. Die angrenzende Gemeindestraße „Brunnenstraße“ verläuft in einen geschotterten Wirtschaftsweg (VB1), welcher ausgebaut werden soll und zur verkehrlichen Erschließung des Gebiets dienen wird. Zusätzlich verläuft die „Mühlbachstraße“ nördlich des Plangebiets. Diese wird durch einen Fußweg am westlichen Plangebietsrand sowie einen unbefestigten Wirtschaftsweg im Osten des Plangebiets mit dem in Rede stehenden Plangebiet verbunden.

30. April 2026

Im Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich eine intensiv genutzte, artenarme Ackerfläche auf Silikatgestein (HA3) südlich des geschotterten Wirtschaftswegs (VB1). Diese Ackerfläche grenzt im Süden an den Hombach (FM4), welcher von der Planung jedoch nicht tangiert wird. Nördlich des geschotterten Wirtschaftswegs befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland (ED1). Dieses stellt sich im Bestand gemäß der Artenschutzprüfung der plan b GbR als artenarm und nicht in der typischen, schutzwürdigen Ausprägung dar. An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein unbefestigter, mit Gras bewachsener Wirtschaftsweg (VB2). Im östlichen Teil verläuft ebenfalls ein mit Gras bewachsener Wirtschaftsweg. An der südöstlichen Plangebietsgrenze beginnt ein Feldgehölzstreifen aus überwiegend einheimischen Baumarten. Dieser wird durch die Planung nicht verändert.



Abb.: Blick auf die südliche Ackerfläche (eigene Aufnahme)



Abb.: Blick in das Plangebiet auf den mittig verlaufenden Wirtschaftsweg und das Grünland (eigene Aufnahme)

Die nachfolgende Abbildung zeigt den zugrundeliegenden Biotop- und Nutzungstypenplan (BNT) und soll den zuvor beschriebenen Sachverhalt veranschaulichen bzw. untermauern. Der BNT im Maßstab 1:1000 mit zugehöriger Legende liegt der Begründung als separate Anlage bei.

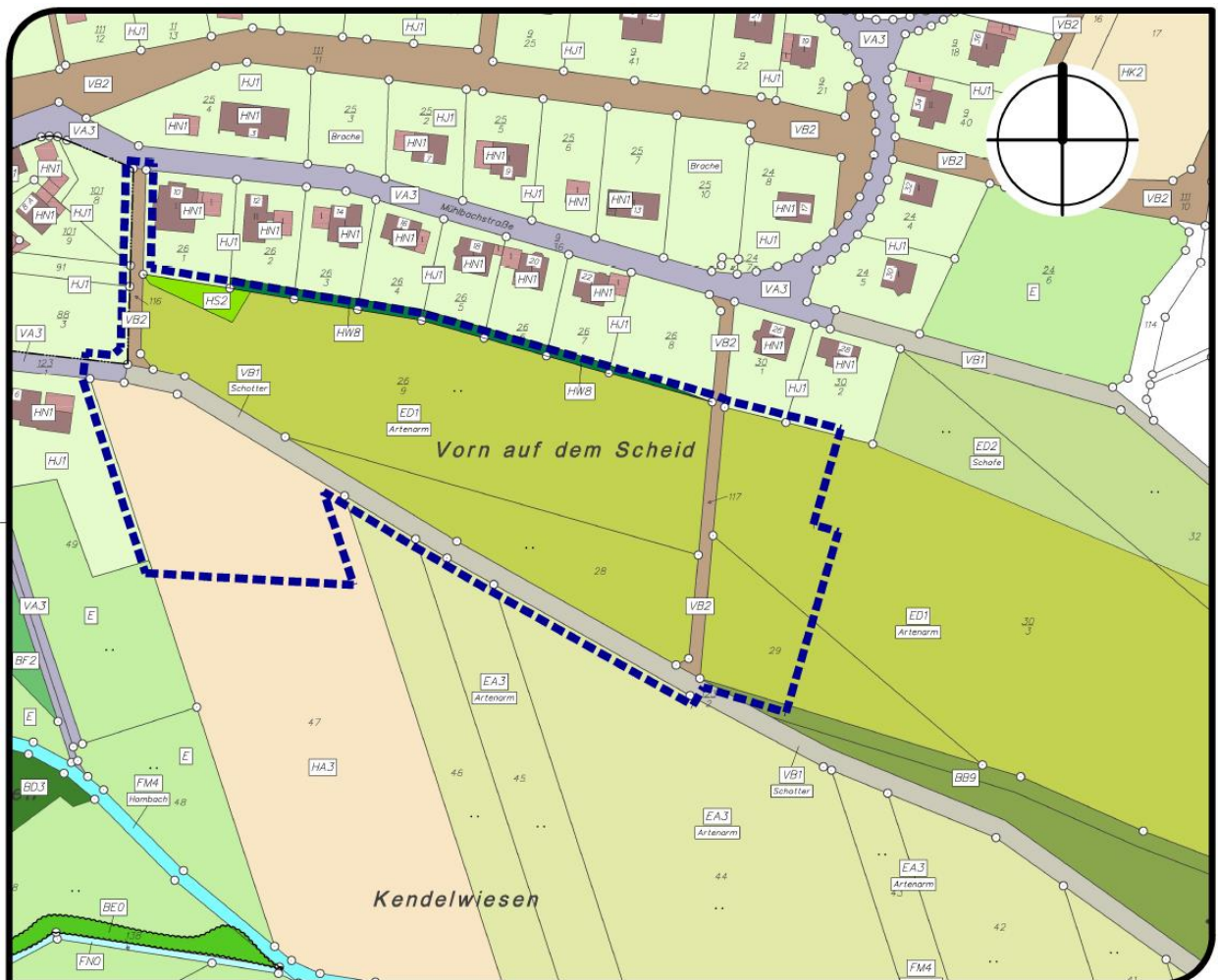


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan
(unmaßstäbliche Darstellung, Legende siehe Anhang)

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Nassau“. Die Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30. Oktober 1979 (RVO-7000-19791030T120000) besagt in § 1 (2): „Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Naturparks. (...)“. Somit stehen die Ziele des Naturparks nicht mit der in Rede stehenden Planung im Konflikt.

Auf die Lage im Naturpark Nassau wird im Bebauungsplan zudem durch folgende plankonzeptionelle Aspekte eingegangen, um eine möglichst gute Integration der geplanten Siedlungsbebauung in den Naturpark und das Landschaftsbild vorzusehen: Beschränkung der Höhenentwicklung auf max. II Vollgeschosse bei zusätzlicher Beschränkung der absoluten Höhenentwicklung gemäß detaillierten Festsetzungen im Bebauungsplan (vgl. TF Nr. 2.4). Vorgabe einer niedrigen GRZ unter dem empfohlenen Höchstwert gemäß BauNVO für ein WA-Gebiet. Beschränkung der Frontlängen zulässiger

30. April 2026

Gebäude. Zusätzlich werden randliche Gebietseingrünungen in den Ordnungsbereichen B und C vorgesehen mit der Vorgabe von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern. Die Neigung der Dächer wird auf ein Maximalmaß von 15° bis 45° beschränkt und bei Gebäuden mit Pultdächern auf max. 15° bis 30°. Des Weiteren werden Einschränkungen bei der Dachgestaltung gemacht. Es werden Dachbegrünungen für Garagen, Carports und Hauptgebäude empfohlen und darüber hinaus baugestalterische Empfehlungen gegeben, um eine möglichst harmonische Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebiets (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). In rund 90 m Entfernung - östlich des Plangebiet - befindet sich das FFH-Gebiet „Lahnhängen“. Die Ziele des Gebietes sind:

„Die Erhaltung oder Wiederherstellung

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

Die Zielarten des FFH-Gebiets sind: Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Kamm-Molch (*Triturus cristatus*), Bitterling (*Rhodeus amarus*), Groppe (*Cottus gobio*), Lachs (*Salmo salar*), Hirschkäfer (*Lucanus cervus*), Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*), Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctaria*) sowie Prächtiger Dünnpfarn (*Trichomanes speciosum*).

Aufgrund der Lage außerhalb des Schutzgebiets sowie der bestehenden Vorprägung durch Siedlungsrand, Wegeführung und landwirtschaftliche Nutzung bestehen keine funktionalen Beziehungen, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Zielarten erwarten lassen.

1. Fledermäuse (Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*))

- Lebensraumsprüche: Die Bechsteinfledermaus nutzt großflächige strukturreiche Laubwälder mit Alteichen und Höhlenbäumen als Wochenstubenquartiere. Das Große Mausohr nutzt als Wochenstubenquartier Dachböden von alten Gebäuden. Jagdhabitats sind vor allem Wälder und extensiv genutzte Offenlandflächen.
- Plangebiet: Das Plangebiet selbst weist keine großflächigen Waldstrukturen oder Quartierbäume auf. Es grenzt lediglich im Südosten an einen schmalen Feldgehölzstreifen.
- Bewertung: Quartierstandorte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Jagdhabitats sind aufgrund der Vorprägung durch Siedlungsnähe und intensiv genutzte Agrarflächen nur eingeschränkt gegeben.

2. Amphibien (Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Kamm-Molch (*Triturus cristatus*))

30. April 2026

- Lebensraumsprüche: Beide Arten benötigen strukturreiche Kleingewässer (z. B. Tümpel, wasserführende Senken) sowie ein Mosaik aus Offenland, extensivem Grünland und Gehölzen.
- Plangebiet: Im Plangebiet und unmittelbaren Umfeld sind keine Kleingewässer oder potenziellen Fortpflanzungshabitate vorhanden. Der nahegelegene Hombach wird durch die Planung nicht tangiert.
- Bewertung: Es sind keine Fortpflanzungs- und Lebensräume im Plangebiet vorhanden und der Hombach bleibt unberührt.

3. Fische (Bitterling (*Rhodeus amarus*), Groppe (*Cottus gobio*), Lachs (*Salmo salar*))

- Lebensraumsprüche: Alle drei Arten sind an Fließgewässer mit geeigneten Substraten bzw. Muschelbeständen gebunden.
- Plangebiet: Es erfolgt kein Eingriff in Gewässer. Der Hombach im Süden bleibt unberührt; eine stoffliche Belastung oder Veränderung der Durchgängigkeit ist nicht zu erwarten.
- Bewertung: Eine Beeinträchtigung der Fischarten ist ausgeschlossen.

4. Käfer (Hirschkäfer (*Lucanus cervus*))

- Lebensraumsprüche: Der Hirschkäfer benötigt Alt- und Totholzstrukturen, insbesondere in Eichenbeständen, für die Larvenentwicklung.
- Plangebiet: Solche Strukturen sind nicht vorhanden. Der angrenzende Gehölzstreifen weist junge Gehölze ohne entsprechende Habitatstrukturen auf.
- Bewertung: Eine Beeinträchtigung von Lebensräumen oder Entwicklungsstätten liegt nicht vor.

5. Tagfalter (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*))

- Lebensraumsprüche: Art ist auf extensiv genutzte Feuchtwiesen mit Beständen des Großen Wiesenknopfs angewiesen.
- Plangebiet: Es liegt artenarmes Grünland vor, ohne Vorkommen des Großen Wiesenknopfs.
- Bewertung: Geeignete Habitate fehlen.

6. Nachtfalter (Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctaria*))

- Lebensraumsprüche: Die Spanische Flagge ist an strukturreiche Waldränder, lichte Auwälder und blütenreiche Säume gebunden.
- Plangebiet: Das Gebiet weist keine Waldrand- oder Auwaldstrukturen auf, lediglich einen schmalen Feldgehölzstreifen.
- Bewertung: Keine relevanten Lebensräume vorhanden.

7. Farne (Prächtiger Dünnfarn (*Trichomanes speciosum*))

- Lebensraumsprüche: Die Art wächst in feuchten, schattigen, meist felsigen Waldbereichen.

30. April 2026



- Plangebiet: Es sind keine Fels- oder feuchten Waldlebensräume vorhanden.
- Bewertung: Lebensraum fehlt vollständig, daher keine Beeinträchtigung.

Um eine mögliche Betroffenheit gesetzlich geschützter Arten auszuschließen wurde zudem ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Gutachtens liegen zwischenzeitlich vor und werden im nachfolgenden Kapitel Artenschutzrechtliche Belange wiedergegeben.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargelegt, 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.

Gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage: 25.09.2023) lässt sich bezüglich Reptilien und Amphibien kein Hinweis zum Vorkommen im Umkreis des Plangebiets entnehmen. Da lediglich ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen vorgenommen wird sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen jener Klassen nicht zu erwarten.

Hinweise zum Vorkommen der Haselmaus und der Wildkatze im Plangebiet und dessen Umkreis (1000 m) gibt es gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage 25.09.2023) nicht. Da sich der Eingriff lediglich auf landwirtschaftlich genutzte Flächen konzentriert, sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen dieser Arten ebenfalls nicht zu erwarten.

Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen haben aufgrund ihrer Strukturarmut keine offensichtliche besondere Bedeutung für geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Offenlandarten sind potentiell betroffen. Arten wie der Rotmilan oder Fledermäuse können die Fläche zur Nahrungssuche nutzen. Im Umfeld bleiben aber weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum und Jagdhabitat für diese Arten bestehen.

In einer privaten Stellungnahme wurde u. a. darauf hingewiesen, dass sich in der Mühlbachstraße hinter der Hausverkleidung unmittelbar an der Brunnenstraße seit vielen Jahren Fledermäuse aufhalten. Dieses Vorkommen liegt deutlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, jedoch im Bereich der Zufahrtsstraße zum Plangebiet. Daher werden nachfolgend ergänzende Bewertungen zu einzelnen potenziell betroffenen Tierarten - u.a. zu Fledermausquartieren - vorgenommen.

30. April 2026

Es sei jedoch auch darauf hingewiesen, dass bereits ein vollständiges Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben wurde. Die Ergebnisse liegen zwischenzeitlich vor und werden am Ende des Kapitels wiedergegeben.

1. Fledermausquartier bei Wohnbebauung in der Brunnenstraße

Es handelt sich meist um einen saisonalen Besatz des Quartiers, da sich die Fledermäuse während der Wintermonate von Oktober bis März in ihren Winterquartieren außerhalb von Siedlungen aufhalten. Nach Rückfrage beim NABU Rhein-Lahn-Kreis (27.06.2024) handelt es sich um eine Wochenstube der Art Zwergfledermaus.

Klaus Richarz (2012) gibt in dem Werk „Fledermäuse in ihren Lebensräumen“ folgendes zur Lebensweise an: *„Zwergfledermäuse sind typische Spaltenbewohner an Gebäuden. Die Quartiere der in Mitteleuropa häufigsten Art befinden sich hinter Schiefer- und Eternitverkleidungen, Verschalungen, Zwischendächern, Hohlblockmauern und sonstigen kleinen Spalten der Außenseite von Gebäuden. Wochenstubenkolonien wechseln regelmäßig ihr Quartier. Durchschnittlich alle 11-12 Tage beziehen die Tiere eine andere Spalte, wodurch ein Quartierverbund entsteht, der aus wechselnden Zusammensetzungen von Individuen besteht. Im Winter suchen Zwergfledermäuse unterirdische Höhlen, Keller oder Stollen zum Überwintern auf. (...)*

Als Jagdhabitats der Zwergfledermäuse werden häufig Waldränder, Hecken und andere Grenzstrukturen beschrieben, aber auch an und über Gewässern ist die Art regelmäßig anzutreffen. Die Jagdgebiete liegen meist in einem Radius von etwa 2 km um das Quartier. Die Art ernährt sich vorwiegend von kleinen Insekten wie Mücken oder Kleinschmetterlingen. Jagdflug meist in geringer bis mittlerer Höhe (2-8 m (-20) m).“

Zwergfledermäuse jagen folglich entlang von Vegetationsstrukturen und in Gewässernähe, offene Strukturen wie sie im Plangebiet großflächig vorhanden sind, werden gemieden. Mit einem Abstand von etwa 100 m zum Hombach wird das Jagdgebiet in Gewässernähe nicht beeinflusst. Die Gehölzbestände entlang des Wirtschaftsweges werden nicht beeinflusst. Die Anlage von Hausgärten mit Gehölzen sorgt für eine erhöhte Strukturvielfalt auf dem jetzigen Offenland, wodurch das Jagdhabitat an Attraktivität gewinnt, da offene Flächen gemieden werden. Die Textfestsetzung Nr. 12 soll eine gewisse Strukturvielfalt der privaten Grundstücke gewährleisten. In der Textfestsetzung heißt es: *„Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen unzulässig.“*

Zudem ist für den Ordnungsbereich B eine Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt. Hier wird extensiv genutztes Grünland entstehen. Durch das Extensivgrünland werden potenzielle Beutetiere wie Kleinschmetterlinge gefördert. Die randliche Pflanzung von mindestens 4 Bäumen und 15 Sträuchern unterstützt die Strukturvielfalt und eröffnet neue Jagdstrukturen.

Die benannte und bekannte Wochenstube ist in einer Entfernung von etwa 100 m vom Plangebiet an einer stärker frequentierten Kreuzung vorzufinden. Die Wochenstube befindet sich zudem innerhalb der bestehenden Wohn- und Siedlungsbebauung. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch den baustellenbedingten Verkehrslärm ist nicht zu erwarten, da sich die Tiere in einer bestehenden Siedlungsbebauung angesiedelt haben und somit Lärm- und Bewegungsunruhe grundsätzlich gewohnt sind und als sehr anpassungsfähig gelten. Dies gilt auch für den folgenden Anliegerverkehr des Plangebiets.

30. April 2026

Der entstehende Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes führt nicht zu unzumutbaren Belastungen der Wochenstube. Das Plangebiet hat mit 17 geplanten Baugrundstücken eine - im städtebaulichen Zusammenhang - geringe Größe.

Zur Abschätzung der Verkehrsmengenzunahme wurde seitens der Karst Ingenieure GmbH eine verkehrsplanerische Abschätzung der Verkehrsmengenentwicklung vorgenommen (siehe Anhang dieser Würdigung).

Im Ergebnis ist bei 17 Baugrundstücken (max. 34 Wohneinheiten) mit 13 zusätzlichen Fahrzeugen in der maßgeblichen morgendlichen **Spitzenstunde** zu rechnen. Damit ergibt sich ein Wert von etwa einem zusätzlichen Fahrzeug alle 4,6 Minuten in der Spitzenstunde auf der Brunnenstraße. Dies ist als eine geringe und zumutbare Mehrbelastung einzustufen, zumal die planungsrelevante Mehrbelastung temporär auf 1 Stunde (die Spitzenstunde) beschränkt stattfindet. Zudem ist auch zu berücksichtigen, dass Fledermäuse in den Sommermonaten nach Einbruch der Dämmerung jagen. Dies bedeutet, dass die Spitzenstunden des Verkehrs außerhalb der Flugzeiten stattfindet. Einzelne Autos nach Einbruch der Dämmerung stellen somit kein erhöhtes erhebliches Risiko für die Wochenstube dar.

Denkbare Beeinträchtigungen der Fledermauskolonie könnten baubedingt durch Stäube entstehen. Aufgrund der räumlichen Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung ist davon auszugehen, dass die Stäube sich bis zum Standort der Wochenstube verflüchtigt haben.

2. Feuersalamander

Feuersalamander besiedeln typischerweise feuchte Laubmischwälder mit hohem Strukturgehalt und Versteckmöglichkeiten. Sie sind nachtaktiv und verstecken sich tagsüber in Baumwurzeln, Steinhauten, Höhlen, Stollen oder Kleinsäugerbauten. Nur während und nach starkem Regen sind sie auch am Tag aktiv. Zur Fortpflanzungszeit benötigt die Art saubere und kühle Quellbäche, Quelltümpel und quellwassergespeiste Kleingewässer. Der Aktionsradius der Tiere beträgt bis zu 350 m. Aufgrund der fehlenden Strukturen innerhalb des Plangebietes ist nicht davon auszugehen, dass sich Feuersalamander im Gebiet tagsüber verstecken. Gemäß Abfrage (27.06.2024) im Portal Arten Analyse Rheinland-Pfalz sind für das Gebiet oder die nähere Umgebung keine Nachweise des Feuersalamanders gelistet. Die Abfrage im Artdatenportal des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (27.06.2024) ergibt mehrere gelistete Sichtungen mit dem aktuellsten Datum von 1993. Alle Sichtungen befinden sich außerhalb des Wirkungsbereichs des Plangebiets bezogen auf den Aktionsradius der Tierart. Die Artenschutzprüfung der plan b GbR kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen dieser Art nicht möglich ist (siehe dazu Tabelle 3 im Gutachten).

3. Taubenschwänzchen

Es handelt sich bei dem Taubenschwänzchen um eine nicht in Deutschland heimische Art. Sie gilt als Gewinner des Klimawandels und ist aus der Region südlich der Alpen nach Mitteleuropa eingewandert. Es ist davon auszugehen, dass die Tierart nach Anlage der Hausgärten weiterhin genug Nahrung finden. Unterstützend wirkt hierbei die Textfestsetzung Nr. 12 „Private Grundstücksflächen/Oberflächengestaltung“: *„Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen unzulässig.“*

4. Holzbienen

30. April 2026

Holzbiene halten sich bevorzugt in naturnahen Gärten mit alten Obstbäumen, Streuobstwiesen und strukturreichen Landschaften mit einem reichhaltigen Blütenangebot auf. Abgestorbene, sonnenbeschene Baumstämme stellen optimale Brutplätze dar. Die gegebenen Strukturen innerhalb des Plangebiets bieten keine Grundlage als Habitat der Holzbiene, da weder alte Obstbäume noch sonnenbeschene, abgestorbene Bäume innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden sind. Da es sich um eine Ackernutzung sowie intensivem Grünland handelt, ist auch nicht von einem reichhaltigen Blütenangebot auszugehen. Im Rahmen der Artenschutzprüfung der plan b GbR wurden Wildbienen und Hummeln in den Randstrukturen und Sonderbiotopen in den Gärten der nördlichen Bestandsbebauung nachgewiesen. Da sich diese Sonderbiotopie außerhalb des Geltungsbereichs befinden, ist nicht mit erheblich negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu rechnen. Die Entwicklung einer extensiven Grünlandwiese im Bereich des Regenrückhaltebeckens wirkt sich zudem fördernd auf das Nahrungsangebot der Holzbiene sowie der anderen Wildbienen und Hummeln aus. Die randliche Eingrünung und die Gestaltung der freien Grundstücksflächen schaffen neue Habitatmöglichkeiten für die Holzbiene.

5. Turmfalke

Der Turmfalke ist ein Kulturfolger und brütet gerne in vom Menschen geprägten Gebieten. Hohe Gebäudestrukturen oder Kirchtürme werden oft als Nistplatz genutzt. Die Tierart bevorzugt offene Landschaften wie Felder, Wiesen, Heidelandschaften oder sogar städtische Gebiete. Da Geisig nahezu vollständig von Acker- und Grünland umgeben ist, ist davon auszugehen, dass nach wie vor genügend Flächen zur Jagd zur Verfügung stehen.

6. Rotmilan

Das bevorzugte Habitat des Rotmilans setzt sich aus einer strukturreichen, landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft mit einem Mosaik aus freien Agrarflächen und (lichten) Waldbeständen zusammen. Auf frisch bearbeiteten Feldern sucht er häufig nach Nahrung. Das Jagdrevier von Rotmilan erstreckt sich typischerweise über mehrere Quadratkilometer. Auch hier ist anzumerken, dass Geisig nahezu komplett von Acker- und Grünland umgeben ist, weshalb nach wie vor genügend Flächen zur Jagd zur Verfügung stehen und die lokale Population nicht negativ beeinträchtigt wird.

Streng geschützte Arten dürfen nicht gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Die Nahrungshabitate, die beträchtliche Ausdehnungen erreichen können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen. So stellt für den Rotmilan das Plangebiet nur einen sehr kleinen potenziellen Teil seines Nahrungshabitats dar. Für den Rotmilan ist nicht von einem Verlust an Nahrungshabitaten auszugehen.

7. Mäusebussard

Der Mäusebussard ist flexibel, was die Wahl von geeigneten Habitaten angeht. Zur Brut wählt die Vogelart vor allem Feldgehölze, Waldränder, Alleen oder Einzelbäume, in denen er sein Nest baut. Er benötigt offene Flächen wie Schneisen oder Lichtungen in Wäldern oder Felder, auf denen er jagen kann. Ebenso wie das Jagdrevier des Rotmilans erstrecken sich die Jagdreviere von Mäusebussarden auch über mehrere Quadratkilometer. Da Geisig fast vollständig von Acker- und Grünland umgeben ist, ist auch hier davon auszugehen, dass dem Mäusebussard nach wie vor genügend Jagdflächen zur Verfügung stehen und die lokale Population nicht negativ beeinträchtigt wird.

Auch hier gilt: Streng geschützte Arten dürfen nicht gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Die Nahrungshabitate, die beträchtliche Ausdehnungen erreichen können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen. So stellt für den Mäusebussard das Plangebiet nur einen sehr kleinen potenziellen Teil seines

30. April 2026



Nahrungshabitats dar. Für den Mäusebussard ist nicht von einem Verlust an Nahrungshabitaten auszugehen.

8. Graureiher

Graureiher bevorzugen Feuchtgebiete wie Seen, Teiche, Flüsse, Sümpfe oder Marschland. Sie suchen nach Orten mit dichter Ufervegetation um Nester zu bauen. Ihre Hauptnahrung sind Fische, sie fressen aber auch Frösche, Kröten, Insekten und kleine Nagetiere. Graureiher gelten als anpassungsfähig und können in städtischen Umgebungen, Parks und Gärten gefunden werden, solange es Wasserquellen und geeignete Brutplätze gibt. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist nicht davon auszugehen, dass es sich um ein Brutrevier des Graureihers handelt. Vielmehr ist es zu erwarten, dass die gesichteten Graureiher als Nahrungsgäste vor Ort waren. Da sie in städtischen Umgebungen ebenfalls anzutreffen sind und sich das Plangebiet in etwa 90 m Entfernung zu dem Hombach befindet, ist nicht davon auszugehen, dass lokal gesichtete Individuen beeinträchtigt werden.

9. Silberreiher

Das typische Habitat von Silberreihern befindet sich an Flussmündungen, Seen und Teichen, Sumpfbereichen und Uferbereichen. Die Bruthabitate befinden sich in ausgedehnten Schilfflächen. Zum Jaggen begibt er sich in Flachwasserzonen von Seen aber auch auf Weiden und Äcker. Aufgrund der fehlenden flächigen Schilfvegetation am Hombach handelt es sich nicht um ein Bruthabitat in relevanter Nähe zum Plangebiet. Es ist auch hier davon auszugehen, dass es sich um einen Nahrungsgast handelt, der auch nach Umsetzung der Planung das Gebiet aufsuchen kann.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten und der allgemeinen Förderung des Naturhaushalts sind die folgenden Empfehlungen bereits in der Planurkunde unter der Rubrik „Hinweise“ eingearbeitet worden:

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

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.).

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

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

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche an Gebäuden und in den Gärten angebracht werden.

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante ein Abstand von 15 cm besteht. Dies dient der Kleintierdurchlässigkeit.

Fenster- und Kellerschächte sowie Aufgänge sind nach Möglichkeit so zu auszuführen, dass keine

30. April 2026

Tierfallen entstehen. Zudem sollten Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abgedeckt werden.

In Kapitel 4.1 der Artenschutzprüfung „Gemeinde Geisig, Bebauungsplan „Brunnenstraße““ der plan b GbR heißt es zum Flächenzustand: „Das nach Süd geneigte Plangebiet wird von Grünlandflächen dominiert. Die steileren Geländeabschnitte sind dabei als mageres Grünland anzusprechen. Südlich des Wirtschaftsweges ist das Gelände flacher und es kommen Acker- und intensive Wiesennutzungen vor. Das magere Grünland ist kräuterarm und weist nicht die gesellschaftstypische Artkombination für Grünlandflächen mit Pauschalschutz auf. Dies ist vor allem dem Umstand geschuldet, dass einerseits der Gräseranteil zu hoch, und andererseits Grünland-Kennarten nicht frequent auf den Flächen gefunden werden können. Dieser Umstand trifft sowohl für die Mähwiese, wie auch auf die Weide im Nordosten des Untersuchungsgebietes zu. Ungeachtet dessen konnte beim Begehungstermin im August ein lokaler Blühaspekt mit Glockenblumen festgehalten werden. Das Wirtschaftsgrünland und der Acker südlich des Wirtschaftsweges erreichen ebenfalls keinen Schutzstatus. Im Südosten wird der Wirtschaftsweg von einer sich geländebedingt nach Osten aufweitenden Schlehenhecke gesäumt. Am Rand zum bebauten Gebiet im Norden finden sich neben Hochstaudenstrukturen und Ruderalflächen auch blütenreiche Beetkulturen sowie Sonderbiotopie. Als Sonderbiotopie werden hier Holzstapel und Mauern bezeichnet, die eine besondere Bedeutung für wildlebende Tierarten aufweisen können. Diese Strukturen finden sich im Plangebiet grenznah, bzw. auf den bebauten Parzellen und dann außerhalb des Plangebiets. Das LANIS weist keine geschützten Biotopie im Untersuchungsbereich aus.“

In Kapitel 4.2 Vorkommen geschützter Arten heißt es weiter: „Für das Vorhaben wurden eigene Untersuchungen zu geschützten Tierarten durchgeführt. Die Termine für die Aufnahmen lagen außerhalb der Hauptvogelbrutzeit. Die eigenen Erhebungen werden ergänzt durch Angaben aus privaten Stellungnahmen. Das LANIS liefert für den Untersuchungsbereich keine relevanten Artdaten.“ Während den Terminen wurden laut Gutachten folgende Vögel beobachtet: Haussperling, Amsel, Blaumeise, Rabenkrähe (Futtersuche), Rauchschwalbe (jagend im Gebiet), Hausrotschwanz und Turmfalke (jagend im Gebiet). Für die Singvögel „sind Brutvorkommen an der Beobachtungsposition oder in der unmittelbaren Umgebung davon zu erwarten. Die anderen, genannten Arten sind im Gebiet als Nahrungsgäste zu bezeichnen. An den Sonderbiotopen in den angrenzenden Wohngrundstücken wurden solitärlebende Bienenarten und Erdhummeln beobachtet. Weiterhin sind Vorkommen von Reptilien (siehe auch Tabelle 3) nicht unwahrscheinlich. Die Liste von Arten aus den privaten Stellungnahmen kann wie folgt kommentiert werden:



Tabelle 3: Arten aus privaten Stellungnahmen

Art	Hinweis zum möglichen Vorkommen
Zwergfledermäuse	jagend im Gebiet zu erwarten, keine Quartierplätze vorhanden
Feuersalamander	keine Vorkommen möglich
Rotmilan	jagend im Gebiet zu erwarten, keine Nistmöglichkeiten im direkten Umfeld
Weißstorch	Nahrungssuche möglich, keine Nistplätze bekannt oder im direkten Umfeld zu erwarten
Grünspecht	keine Vorkommen möglich, Nahrungssuche möglich
Schwarzstorch	keine Vorkommen möglich, höchstens überfliegend
Turmfalke	selbst jagend nachgewiesen
Mäusebussard	jagend im Gebiet zu erwarten, keine Nistmöglichkeiten im direkten Umfeld
Graureiher	Nahrungssuche möglich
Silberreiher	Nahrungssuche möglich
Zauneidechse	Vorkommen möglich an Sonderbiotopen angrenzend an Plangebiet
Weinbergschnecke	kein eigener Nachweis, auf Grünland und Ackerland nicht zu erwarten, in den Gärten möglicherweise verbreitet
Große Wiesenameise	Vorkommen möglich
Blindschleiche	Vorkommen möglich an Sonderbiotopen, in Gärten und auf mageren Wiesen
Wildbienen und Hummeln	Vorkommen an Randstrukturen und Sonderbiotopen selbst nachgewiesen

Tab.: Auszug aus der Artenschutzprüfung der plan b GbR

Im Gebäude Brunnenstraße 2 ist eine Wochenstube von Zwergfledermäusen bekannt. Das Vorkommen ist bezüglich möglicher baubedingter Projektauswirkungen zu bewerten.“

In Kapitel 5 Bewertung und Maßnahmen wird folgendes festgehalten:

*„Biotopschutz: Im Plangebiet kommen keine geschützten, seltenen oder schützenswerte Biotope vor. Die Grünlandflächen sind in ihrer aktuellen Ausstattung nicht pauschal geschützt. Ein Verstoß gegen §30 (2) BNatSchG und §15 sowie §16 LNatSchG kann aufgrund der durchgeführten Untersuchung ausgeschlossen werden. **Es sind keine Maßnahmen erforderlich.***

*Artenschutz: Für nachgewiesene und streng geschützte Greifvogelarten ist das Plangebiet Teil des Nahrungsraumes. Nist- und Brutstätten sind im Gebiet und direkt angrenzend nicht zu erwarten. Für weitere und seltenere Greifvogelarten und Eulen mit potenziellem Vorkommen gilt diese Aussage entsprechend. Offenlandarten wie Feldlerche, Wiesenpieper und Wiesenschafstelze wurden im Gebiet nicht nachgewiesen. Auch aus weiteren Quellen gibt es keine Vorkommenshinweise. Nist- und Brutstätten sind im Gebiet und direkt angrenzend nicht zu erwarten. Brutvorkommen von Singvögeln wie Blaumeise und Amsel, aber auch weitere wie Kohlmeise, Rotkehlchen und Goldammer sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da es hier keine für die Brut geeigneten Gehölze gibt. **Da solche Strukturen aber direkt an das Plangebiet angrenzen sind Gehölzbrüter hinsichtlich möglicher baubedingter Projektwirkungen planungsrelevant.***

Besonders streng geschützte Reptilien kommen im Gebiet oder direkt angrenzend vor, auch wenn direkte Nachweise im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen nicht erbracht werden konnten.

30. April 2026

Fledermäuse benutzen das Vorhabensgebiet als Jagdgebiet, Quartierstätten sind aufgrund fehlender Strukturen nicht vorhanden. In diesem Zusammenhang ist diese Artengruppe nicht planungsrelevant. Eine bekannte Zwergfledermaus-Wochenstube kommt in der Brunnengasse 2 vor. Durch die Brunnengasse verläuft die Zufahrt zum Baugebiet und wird absehbar der Baustellenverkehr fließen. **Die Zwergfledermaus ist hinsichtlich möglicher baubedingter Projektwirkungen planungsrelevant.**

Hummeln, Wildbienen und weitere ggfls. Seltene Insektenarten können im Gebiet auf Wiesen, Weiden und in Sonderbiotopen vorkommen. Insektenarten sind in aller Regel ohne Schutz oder als besonders geschützt eingestuft. **Zu deren Schutz sind Maßnahmen zu ergreifen.“**

Weiter heißt es in diesem Kapitel zu den Auswirkungen:

„**Anlagebedingt** geht mäßig ausgestatteter Wiesenlebensraum verloren, in dem Nahrungserwerb für Sing- und Greifvögel möglich ist. Diese Arten finden im Außenbereich von Geisig auf großen Flächen vergleichbare Lebensraumbedingungen. **Anlagebedingt verstößt das Vorhaben für die Singvogelarten absehbar nicht gegen das Störungsverbot nach §44(1)2 BNatSchG.** Es entstehen neue Brutplätze für Gehölzbrüter in den Bereichen zur Gebietseingrünung. Für die im Gebiet beobachteten Greifvogelarten geht Nahrungsraum verloren. Der Verlust von ca. 1,7 ha ist gemessen am zur Verfügung stehenden Ackerlebensraum in der Gemeinde Geisig gering und kann vernachlässigt werden. Für die betroffenen Greifvogelarten ohne Brutvorkommen sind keine Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz erforderlich. Offenlandarten sind nicht betroffen. Anlagebedingt gehen keine Fledermausquartierplätze verloren. Vorkommen von Zauneidechsen werden am nördlichen Rand des Plangebiets in Ruderalfluren und Sonderbiotopen angrenzend an das Plangebiet vermutet. Der städtebauliche Plan sieht in diesen Bereichen keine Bebauung vor, so dass die Vorkommen hier geschont werden. Die besonders geschützte Blindschleiche kommt in diesen Bereichen ebenfalls vor, kann aber auch auf mageren Wiesen leben. Für die Blindschleiche, wie auch für im Offenland lebende Insekten geht Lebensraum verloren, der aber mit der Anlage des Regenrückhaltebeckens auf einer Ackerfläche zumindest teilweise kompensiert werden kann.

Baubedingt kann es dazu kommen, dass im Plangebiet nachgewiesene europäische Singvogelarten bei der Brut und der Jungenaufzucht durch Lärm- und Staubemissionen bei der Reproduktion gestört werden. **Es kann bei geringer Distanz zum Neststandort zum Verstoß gegen die Zugriffsverbote nach §44(1) BNatSchG kommen.** Die Gefahr solcher Verstöße gegen die Zugriffsverbote steigt stark an, falls die Bauparzellen im Plangebiet brachfallen und sich zu ausgedehnten Ruderalflächen entwickeln. Für die betroffenen Singvogelarten mit Brutvorkommen sind je nach Jahreszeit Minimierungsmaßnahmen zum Schutz erforderlich. Baubedingt können temporäre Sonderbiotope entstehen, die eine Bedeutung für wildlebende Tiere erlangen können. Es kommt nicht selten dazu, dass während der Bauphase seltene oder geschützte Tierarten auf Vorhabensflächen nachgewiesen werden können. Weiterhin ist zu erwarten, dass baubedingt Emissionen von Licht, Lärm, Staub u.ä. dazu führen, dass wildlebende Tiere in einem Bereich um das Vorhabensgebiet herum den vorhandenen Lebensraum nicht wie gewohnt nutzen können. Es kann beispielsweise zum Abbruch von begonnenen Bruten oder zu Einschränkungen bei der Nutzung des vorhandenen Nahrungsraums kommen. **Zur Minimierung des Einwirkungsbereiches von baubedingten Emissionen sind ggfls. Maßnahmen erforderlich.**

Betriebsbedingt ist zu erwarten, dass die geplante Gebietseingrünung Emissionen weitgehend absorbiert und damit Störungen in die offene Umgebung minimiert werden.“

Folgende Maßnahmen werden in dem Kapitel genannt:

„**Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind bei der Umsetzung des Vorhabens über die im Plan**

30. April 2026

bereits festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen keine zusätzlichen Aufwertungen des umliegenden Lebensraumes erforderlich. Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach §44BNatSchG zu vermeiden, sind die Maßnahmen V1 und V2 als Minderungsmaßnahmen zu ergreifen.

V1 Jahreszeitliche Bauzeitenregelung

Der Zugriff auf Acker- und Grünlandflächen bzw. sich entwickelnde, künftige Brachflächen im Plangebiet muss in Abstimmung auf die Lebenszyklen der betroffenen Tierarten erfolgen. Im vorliegenden Fall sollte der Baubeginn in der Vegetationszeit liegen, in der Reptilien und Insekten fluchtfähig sind. Grundsätzlich ist auch in diesem Zeitraum, aber besonders außerhalb davon, eine Baufeldfreigabe durch die ökologische Baubegleitung (V2) immer dann erforderlich, wenn die Bauflächen Zeit hatten, sich gemäß ihrem natürlichen Potenzial zu entwickeln.

V2 Ökologische Baubegleitung

Die Ökologische Baubegleitung muss im genehmigten Vorhaben sicherstellen, dass durch jahreszeitliche Bauzeitenregelung Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach §44BNatSchG vermieden werden.

Für die streng geschützten Fledermäuse ist anhand der Bauablaufplanung zu dokumentieren, dass es zu keiner Störung während der Quartierzeiten kommt und bisherige Distanzen zu den Quartieren baubedingt nicht unterschritten werden. Die Quartiere in der Brunnenstraße und in der Mühlbachstraße werden von der Ökologischen Baubegleitung in Augenschein genommen. Mögliche Überwinterungsstätten von Wildbienen und Hummeln werden durch die Ökologische Baubegleitung nach Möglichkeit zur Schonung festgesetzt. Wo dies nicht möglich ist, wird geprüft, ob eine erhaltende Umsetzung der Strukturen an eine ungefährdete Stelle möglich ist. Im Rahmen der Maßnahme V2 ist eine intensive Überwachung der Flächenentwicklung im Gebiet erforderlich. Oft bilden sich im Rahmen der Bautätigkeiten Habitats, die vorher im Naturraum nicht vorhanden waren. So kann es zum Beispiel vorkommen, dass Amphibien in entstehende Wasserstellen einziehen. Es können allerdings auch für Vögel oder Reptilien interessante Strukturen entstehen und besiedelt werden. Die Ökologische Baubegleitung muss sicherstellen, dass im Plangebiet ablaufende Prozesse biologisch observiert und auftretende Konflikte mit dem Artenschutz in Abstimmung mit den Bauverantwortlichen und der Naturschutzbehörde gelöst werden. Der ökologischen Baubegleitung müssen sämtliche dazu erforderlichen zeitnahen Informationen (Bauphasenbeginn, vorbereitende Maßnahmen etc.), Rechte und Kompetenzen mit der Auftragserteilung eingeräumt werden. Artspezifische Maßnahmen wie zum Beispiel das Verbringen von abgesammelten Individuen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Ökologische Baubegleitung erstellt an jedem Tag mit Baustellenpräsenz einen Bericht über die gemachten Beobachtungen und die durchgeführten Tätigkeiten.“ Dieser ist auch der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden.

Die Vermeidungsmaßnahmen wurden ebenfalls in der Rubrik Hinweise in die Planurkunde aufgenommen.

Die Untere Naturschutzbehörde weist im BP-Aufstellungsverfahren darauf hin, dass die Berichte, die von der ökologischen Baubegleitung erstellt werden, auch der Unteren Naturschutzbehörde zuzusenden sind.

Gemäß den Bestandsaufnahmen 2025 sind Sonderbiotope in Form von aufgesetztem Brennholz am Rand des Plangebiets zu verzeichnen. Sollten diese im Rahmen der Baufeldfreimachung beseitigt werden, hat dies unter Aufsicht der ökologischen Baubegleitung zu erfolgen, gemäß Vorgaben des

30. April 2026



Artenschutzgutachtens.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen ist 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.

7.4 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung

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

Bodenpotential

- Keine weitere Bodenversiegelung zum Erhalt der natürlichen bzw. naturnahen bodenökologischen Verhältnisse
- Entsiegelung von Bestandsflächen (soweit möglich)
- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünflächen

Wasserpotential

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

Klimapotalential

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

Arten- und Biotoppotential

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



Landschaftsbild und Erholung

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

Erhöhung der Strukturvielfalt

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

7.5 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Ausweisung des Plangebietes bzw. der Überplanung intensiv landwirtschaftlich genutzter Acker- und Grünlandflächen werden die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale der Fläche mehr oder weniger stark beeinträchtigt. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung beschrieben.

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

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

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Wohn- und Nebengebäuden in Abhängigkeit der festgesetzten GRZ und Erschließungsflächen. Durch die geringe Plangebietsgröße ist der Eingriff relativ gering. 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 intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ist die Qualität des Bodens bereits beeinträchtigt.

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

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

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

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

Ausgewiesene Flächen für die Bepflanzung und randliche Eingrünung des Plangebietes (Ordnungsbereich A), öffentliche Grünfläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich B) (Verbesserung der Puffer- und Filterfunktionen und der Wasserretentionsfunktion des Bodens).

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

Eingriff in den Boden ist als **mittel** zu bewerten.

Klimapotential:

30. April 2026

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung bisheriger Ackerflächen und Grünland. Die Fläche hat nur eine geringe Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage, da diese der natürlichen Geländeneigung folgend in Richtung Südosten und damit in die freie Landschaft abfließt.

Durch die Anlage von Hausgärten und die festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet wird die Anzahl der Kaltluftproduzenten erhöht.

Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden nicht vorbereitet.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung.

Festsetzung einer niedrigen GRZ 0,3, somit unter dem Höchstwert für ein WA-Gebiet gemäß § 17 (1) BauNVO.

Verbesserung des Lokalklimas durch ausgewiesene Flächen für die Bepflanzung und randliche Eingrünung des Plangebietes (Ordnungsbereich A), öffentliche Grünfläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich B). (Sauerstoffproduktion, Schadstoff-filterung, Temperaturengleich).

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

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

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch ausgewiesene Flächen für Begrünung und Bepflanzung (Ordnungsbereich A).

Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem. Ableitung und Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers in ein geplantes Rückhaltebecken für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich B).

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

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

Arten- und Biotoppotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

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

Aufgrund der Nähe zur Siedlung im Norden und Westen sowie dem Gehölzstreifen im Osten hat die Fläche keine Bedeutung als Lebensraum für die Feldlerche, da diese mehreren Studien zufolge einen größeren Abstand zu diesen Strukturen einhält.

Fehlende Krautpflanzen machen das Plangebiet auch unattraktiv für Insekten, die auf Gräser oder Blüten angewiesen sind.

Die Plangebietsfläche hat aufgrund seiner Ausstattung nur eine geringe Bedeutung für den Arten und Biotopschutz.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß.

Schaffung neuer (Ersatz-)Lebensräume durch die Ausweisung der Flächen für die Ordnungsbereiche A und B somit auch Schaffung neuer Vernetzungsstrukturen zu den Grünflächen und Gehölzen der Umgebung.

Auch die Anlage von Hausgärten wirkt sich positiv auf das Habitatpotential der Fläche aus.

Die Umwandlung bisheriger Ackerfläche in öffentliche Grünfläche im Südwesten und der Anlage eines Gehölzstreifens im Osten steigert ebenfalls die Lebensraum-eignung für Tiere und Insekten.

Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen aus der Artenschutzprüfung.

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

Landschaftsbild/ Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Bebauung vorbelastet. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ist es im Norden und Westen ebenfalls durch die Wohnbebauung mit Gärten geprägt. Das Gelände fällt in Richtung Südosten ab.

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

Das Plangebiet besitzt aufgrund der intensiven Acker- und Grünlandnutzung keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogene Erholung. Es ist anzunehmen, dass die Wegeflächen für die Naherholung genutzt werden. Diese Möglichkeit bleibt weiterhin bestehen, da keine Wegeverbindungen gekappt werden.

Durch die neu entstehenden Gärten werden viele Flächen erstmals einer Erholungseignung zugänglich gemacht.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

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

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

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

Eingriff in das Landschaftsbild und in die Erholungsfunktion **gering**.

7.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

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

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

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

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

30. April 2026

Integrierte Biotopbewertung

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



Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Plangebietsgröße [m²]: 17.335

Biotopwert vor dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
VB1	Wirtschaftsweg, geschottert	3	1.391	4.173
VB2	Wirtschaftsweg, unbefestigt	9	588	5.292
HA3	Acker auf Silikatgestein	6	2.837	17.022
HS2	Blütenreiche Beetkulturen	11	103	1.133
ED1	Magerwiese, artenarm	10	12.416	124.160
Summe Eingriff:			17.335	151.780

Biotopwert nach dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
VA3	Gemeindestraße	-	1.974	-
VB2	Wirtschaftsweg (geschottert)	3	1.063	3.189
VB5	Rad- und Fußweg (Natursteinpflaster, unverfugt)	5	248	1.240
	Transformatorstation	-	39	-
HC4	Verkehrsflächengrün, artenarm	7	99	693
Baugrundstücksbezogen				
HN1/HT4	Versiegelung durch Hauptgebäude (GRZ 0,3, d.h. 11.042 m² x 0,3)	-	3.313	-
HT2	Hofplatz (15 % teilversiegelte Flächen ohne bauliche Hauptanlagen; GRZ 0,3 gemäß Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO (d.h. 11.042 m² x 0,15))	4	1.656	6.624
HJ1	Garten bzw. nicht überbaubare Fläche (d.h. verbleibende 55 % der Wohnbaufläche; 11.042 m² x 0,55)	9	6.073	54.657
OB A - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern				
BD3	Gehölzstreifen	11	1.354	14.894
OB B - Fläche für Niederschlagwasserbeseitigung				
FS0/EA1	Extensivgrünland mit randlicher Gehölzpflanzung	17	1.516	25.772
Summe:			17.335	107.069

Externer Kompensationsbedarf

Biotopwert vor Umsetzung der Planung	151.780
Biotopwert nach Umsetzung der Planung	107.069
Kompensationsdefizit:	44.711

30. April 2026



Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 17.335 m².

Der Eingriff durch die spätere Realisierung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Erschließungsanlagen wird entsprechend der Wertigkeit der betroffenen Biotoptypen bewertet. Die Bestandsfläche wird durch einen geschotterten Wirtschaftsweg (VB1), welcher von West nach Ost verläuft, in eine nördliche und eine südliche Hälfte geteilt. Der Wirtschaftsweg selbst wird mit 3 Biotopwertpunkten (BWP) bilanziert. Südlich des Wirtschaftswegs befindet sich eine intensiv genutzte Ackerfläche auf Silikatgestein (HA3), welche mit 6 BWP bewertet wird. Oberhalb (nördlich) des Weges befinden sich im Westen und Osten des Plangebiets jeweils ein mit Gras bewachsener Wirtschaftsweg (VB2), welche mit 9 BWP bilanziert werden. Im Nordosten befindet sich ein kleiner Teilbereich welcher dem Biotoptypen HS2 Blütenreiche Beetkulturen zugeordnet wird. Dieser Bereich wird mit 11 BWP bilanziert. Die restliche Fläche des Plangebiets stellt sich als Magerwiese (ED1) dar. Die Wiese ist allerdings sehr artenarm und zeigt Anzeichen für eine regelmäßige Kalkung auf. Da es sich aber nicht um eine klassische, intensiv genutzte Wiese handelt aber auch keine typische, mäßig artenreiche Ausprägung vorhanden ist und somit auch der Schutzstatus nicht erreicht wird, wird der Biotoptyp ED1 gewählt, aber nur 10 Biotopwertpunkte angerechnet, um der Artenarmut im Vergleich zu einer mäßig artenreichen Wiese mit 17 Biotopwertpunkten gerecht zu werden.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der Eingriffsflächen ein Biotopwert von 151.780 vor dem Eingriff.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung

Durch die vorliegende Planung wird Baurecht für rund 17 Bauplätze im Allgemeinen Wohngebiet geschaffen. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Somit werden 3.313 m² als vollversiegelte Fläche für Gebäude und Hofflächen mit einem Biotopwert von 0 angerechnet (GRZ (0,3) x Nettobauland (11.042 m²) = 3.313 m² x 0 Biotopwertpunkte = Biotopwert 0).

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 geringerem Versiegelungsgrad mit 4 Biotopwertpunkten (Mittelwert von Natursteinpflaster unverfugt und geschotterter Belag) angerechnet. Dies entspricht 1.656 m² (d.h. 0,15 x 11.042 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. Dies entspricht einer Fläche von 6.073 m² (Nettobauland x 0,55).

Als **gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen** werden die randliche Eingrünung im Ordnungsbereich A und die Entwicklung einer artenreichen extensiv genutzten Wiese im Bereich der Niederschlagswasserbeseitigung in Kombination mit einer Gehölzpflanzung (OB B) festgesetzt und entsprechend bilanziert.

30. April 2026

Ordnungsbereich A ist als randliche Gebietseingrünung festgesetzt und mit mindestens 12 heimischen und standortgerechten Laubbäumen II. Größenordnung oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen (BD3). Da es sich zwar um autochthone Gehölze, jedoch junger Ausprägung handelt, wird hier – nicht wie bei solchen mit Überhältern mittlerer Ausprägung (BWP 15) – ein Biotopwert von 11 angesetzt. Die randliche Eingrünung schirmt das in Rede stehende Plangebiet im südöstlichen und östlichen Teil gegen die umliegenden Flächen ab. Die unterlagerte Fläche ist mit Regiosaatgut aus dem entsprechenden Ursprungsgebiet einzusäen und dauerhaft zu pflegen. Durch die Gehölzpflanzungen ist langfristig mit einer Verbesserung der Bodenstruktur durch Bodenwühler und Durchwurzelung zu rechnen. Die Gehölzpflanzungen erhöhen zudem die Wasserspeicherkapazität des Bodens und bieten Nahrungshabitat sowie Lebensraum für verschiedene Tiere.

Im Ordnungsbereich B wird gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung entstehen. Dafür soll ein möglichst naturnah gestaltetes Erdbecken (FS0) in Erdbauweise angelegt werden. Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Grünlandwiese (EA1) zu entwickeln und zu pflegen. Außerdem sind randlich verteilt mindestens 4 Bäume II. Größenordnung sowie 15 Sträucher standortgerechter, heimischer Arten anzupflanzen. Hier wären die Biotoptypen FS0/EA1 auszuwählen und mit 17 Biotopwertpunkten (Mittelwert aus mäßig artenreicher Wiese inklusive 2 Punkte Aufwertung durch Gehölzpflanzung) zu bewerten. Nach Fertigstellung der entwässerungstechnischen Einrichtungen ist die Fläche unter Verwendung von Regiosaatgut/autochthonem Saatgut zu entwickeln.

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

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

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

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

Die Gemeindestraße (VA3) im Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1.974 m². Hinzu kommt eine Fläche für eine Transformatorenstation mit 39 m². Diese und die Straßenverkehrsfläche werden aufgrund des Versiegelungsgras mit 0 BWP bilanziert. Im Nordwesten entsteht ein Fuß- und Radweg (VB5), welcher mit 5 BWP bilanziert wird. Zudem verbleiben in dem Gebiet Restflächen der Wirtschaftswege, diese werden mit 3 BWP bewertet.

Durch die Planung ergibt sich insgesamt ein Biotopwert von 107.069 Punkten nach Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens.

Ergebnis der Bewertung

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor dem Eingriff (151.780 Biotopwertpunkte) und nach Umsetzung der Planung (107.069 Biotopwertpunkte) wird ersichtlich, dass sich ein

30. April 2026

Kompensationsdefizit von 44.711 Biotopwertpunkten ergibt, unter Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz.

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

Ausgleich des ermittelten Restdefizits

Für den Ausgleich des ermittelten Restdefizits ist die Umsetzung einer geeigneten Kompensationsmaßnahme mit einer Wertigkeit von ca. 44.711 Biotopwertpunkten notwendig. Für den Ausgleich des ermittelten Defizits wird das Flurstück 48, Flur 5 in der Gemarkung Geisig herangezogen. Das Flurstück befindet sich südwestlich des Plangebiets und grenzt an den Hombach, ein Gewässer III. Ordnung. Zudem soll ein Teilbereich der Fläche des Sportplatzes (Flurstück 25/2, Flur 6, Gemarkung Geisig) als Ausgleichsfläche genutzt werden.

Ausgleichsmaßnahme Ordnungsbereich C:

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Flurstücks 48, Flur 5

Flächengröße [m²]: 1.770

Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme:				
Code	Biototyp	BW/m ²	Fläche[m ²]	BW
EA1	Fettwiese, wenig artenreich	10	1.770	17.700
Summe Eingriff:			1.770	17.700

Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme:				
Code	Biototyp	BW/m ²	Fläche[m ²]	BW
EA1	Fettwiese, mäßig artenreich unter Berücksichtigung des Time-Lag-Faktors von 1,2	13	1.770	23.010
Summe Eingriff:			1.770	23.010

Verbleibender Kompensationsbedarf nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen	
Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme	17.700
Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme	23.010
Kompensationsdefizit:	-5.310

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Das Flurstück 48, Flur 5 wird dem Ordnungsbereich C zugeordnet, ist etwa 1.770 m² groß und befindet sich südwestlich des eingriffsrelevanten Plangebiets. Es handelt sich um eine Fläche im Gemeindeeigentum, so dass ein dauerhafter Zugriff für Anlage und Pflege der Ausgleichsmaßnahme besteht.

Im Bestand stellt sich die Ausgleichsfläche als wenig artenreiche Fettwiese dar. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme konnten neben noch nicht bestimmbar Gräsern folgende Arten verzeichnet werden: Scharbockskraut (*Ficaria verna*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Wiesen-Sauer-Ampfer (*Rumex acetosa*) sowie Löwenzahn (*Taraxacum spp.*). Entlang des Ufers zum Hombach dominieren Brennesseln

30. April 2026

(*Urtica dioica*). Auf dem Flurstück befindet sich zudem ein bachbegleitendes Gehölz, es handelt sich dabei um eine junge Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*). Die Fläche wird dem Biototypen EA1 Fettwiese mit der Anmerkung wenig artenreich zugeordnet. Da es sich nicht um ein artenarmes, intensives Grünland (EA3, 7-8 BWP) handelt, aber auch nicht um mäßig artenreiches (EA1, 13 BWP), werden 10 Biotopwertpunkte für die Bilanzierung angesetzt.

Somit ergibt sich ein Biotopwert von 17.700 Punkten vor Umsetzung der Planung.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung

Auf der Fläche soll durch eine Initialsaat mit Regioaatgut und eine entsprechende Folgepflege artenreiches, extensiv genutztes Grünland entstehen. Zur Berücksichtigung der Etablierungsphase wird der Time-Lag-Faktor 1,2 angewendet, sodass statt 15 Biotopwertpunkten für mäßig artenreiches Grünland (EA1) 13 Biotopwertpunkte angesetzt werden.

Somit ergibt sich ein Biotopwert von 23.010 Punkten nach Umsetzung der Planung.

Ergebnis der Bewertung

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor der Planung (17.700 Biotopwertpunkte) und nach Umsetzung der Planung (23.010 Biotopwertpunkte) wird ersichtlich, dass sich ein Kompensationsüberschuss von 5.310 Biotopwertpunkten ergibt, unter Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz. Dieser kann mit dem durch den Bebauungsplan entstandenen Kompensationsdefizit verrechnet werden.

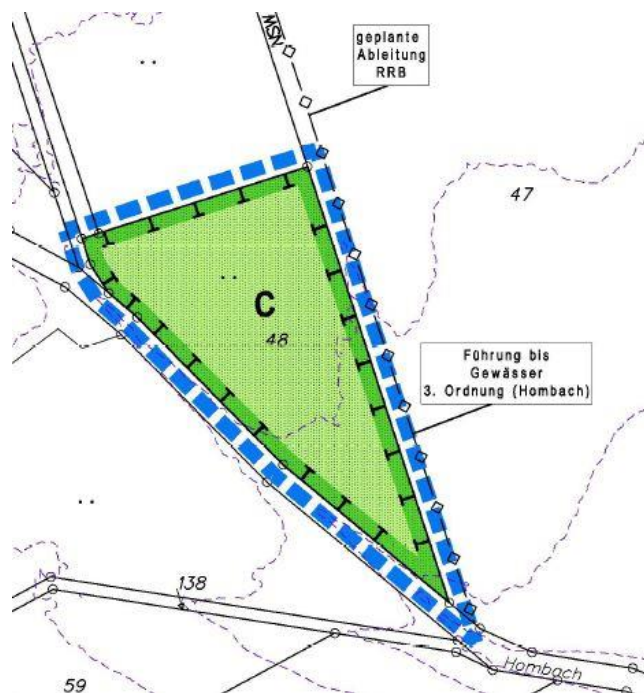


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan zur Kompensationsfläche Ordnungsbereich C
(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)

30. April 2026

Weitere Ausgleichsmaßnahme: Ordnungsbereich D – ehemaliger Sportplatz:

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Flurstücks 25/2 (tlw.), Flur 6 (Sportplatz)

Flächengröße [m²]: 6.339

Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme:				
Code	Biotoptyp	BW/m ²	Fläche[m ²]	BW
HM4	Trittrasen, Rasenplatz	5	5.000	25.000
BF1	Baumreihe mit Sträuchern, heimische Gehölze	15	1.339	20.085
Summe Eingriff:			6.339	45.085

Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme:				
Code	Biotoptyp	BW/m ²	Fläche[m ²]	BW
EA1	Fettwiese (mäßig artenreich unter Berücksichtigung des Time-Lag-Faktors von 1,2)	13	5.000	65.000
BF1	Baumreihe mit Sträuchern, heimische Gehölze, Aufhängung von Nistkästen	17	1.339	22.763
Summe Eingriff:			6.339	87.763

Verbleibender Kompensationsbedarf nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen	
Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme	45.085
Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme	87.763
Kompensationsdefizit:	-42.678

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Das vorgesehene Teilstück für die Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan als Ordnungsbereich D festgesetzt und befindet sich im westlichen Bereich des nicht mehr genutzten Sportplatzes. Es ist etwa 5.000 m² groß und befindet sich südlich des Plangebiets, in etwas weiterer Entfernung als die weiter oben erläuterte Ausgleichsfläche. Da es sich um den ehemaligen Sportplatz der Ortsgemeinde handelt, stellt sich die Fläche im Bestand als kurzgeschnittener Trittrasen/Rasenplatz (HM4) dar. Daher wird die Fläche mit 5 Biotopwertpunkten bilanziert. Randlich des Rasenplatzes befindet sich eine Baumreihe mit Sträuchern im Unterwuchs (BF1). Es handelt sich um heimische, standortgerechte Gehölze mittleren Alters. Die Fläche wird mit 15 BWP bewertet.

Es handelt sich um eine Fläche im Gemeindeeigentum, so dass ein dauerhafter Zugriff für Anlage und Pflege der Ausgleichsmaßnahme besteht.

Es ergibt sich ein Biotopwert von 45.085 Punkten vor Umsetzung der Planung.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung

Auf der Fläche soll ebenfalls durch eine Initialsaat mit Regiosaatgut und eine entsprechende Folgepflege artenreiches, extensiv genutztes Grünland entstehen. Zur Berücksichtigung der

30. April 2026



Etablierungsphase wird auch hier der Time-Lag-Faktor 1,2 angewendet, sodass statt 15 Biotopwertpunkten für mäßig artenreiches Grünland (EA1) 13 Biotopwertpunkte angesetzt werden. In der Baumreihe sind Nistkästen für Vögel und Fledermäuse in verschiedenen Bauweisen aufzuhängen. Dadurch erhält die Fläche eine Aufwertung von 2 BWP und wird entsprechend mit 17 BWP bilanziert.

Somit ergibt sich ein Biotopwert von 87.763 Punkten nach Umsetzung der Planung.

SONSTIGER GELTUNGSBEREICH

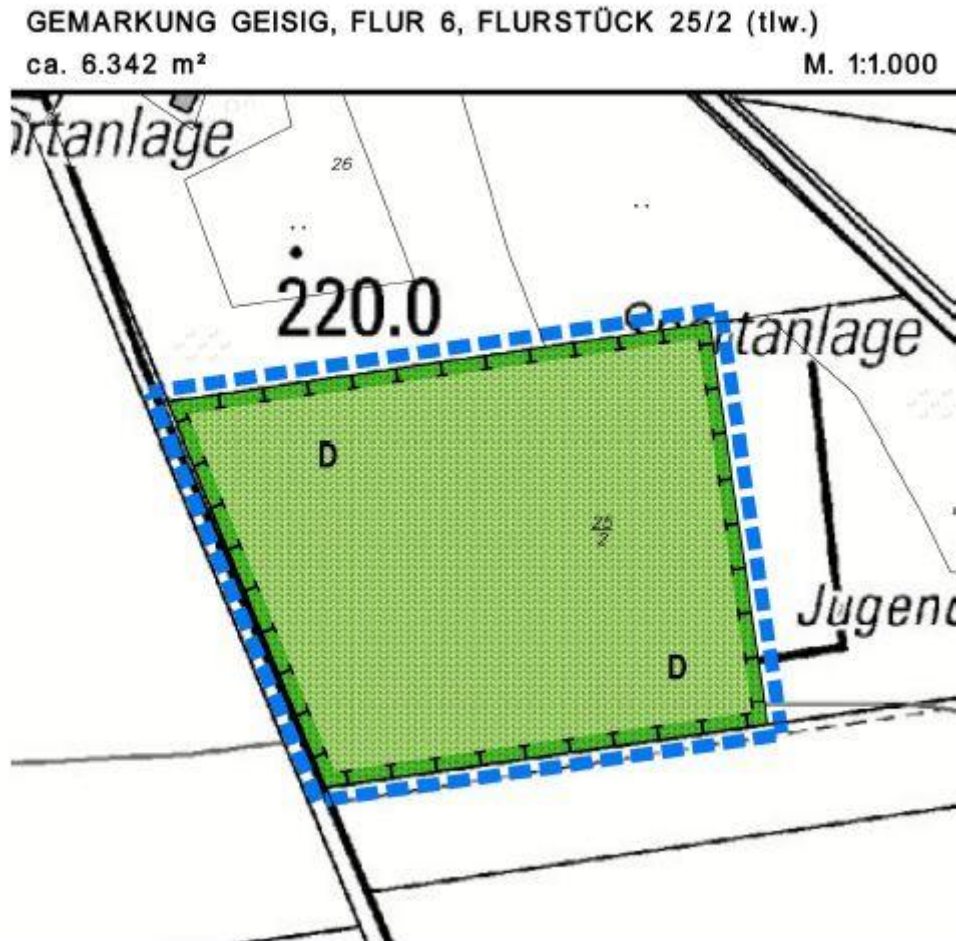


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan zur Kompensationsfläche Ordnungsbereich D
(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)



Abb.: Lageübersicht zum Bebauungsplan „Brunnenstraße“ und den sonstigen Geltungsbereichen für die externen Kompensationsflächen

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

Ergebnis der Bewertung

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor der Planung (45.085 Biotopwertpunkte) und nach Umsetzung der Planung (87.763 Biotopwertpunkte) wird ersichtlich, dass sich ein Kompensationsüberschuss von 42.678 Biotopwertpunkten ergibt, unter Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz. Dieser kann mit dem durch den Bebauungsplan entstandenen Kompensationsdefizit verrechnet werden.

Der Kompensationsüberschuss von 42.678 Biotopwertpunkten sowie der Kompensationsüberschuss des Ordnungsbereichs C von 5.310 Biotopwertpunkten ergibt einen Gesamtüberschuss von 47.988 Biotopwertpunkten. Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte des Bebauungsplans ergab sich ein Kompensationsdefizit von 44.711 Biotopwertpunkten. Verrechnet man dieses Defizit mit dem Kompensationsüberschuss der beiden Ausgleichsflächen, gilt der Eingriff als vollständig ausgeglichen (47.988 BWP Kompensationsüberschuss – 44.711 BWP Kompensationsdefizit = 3.277 BWP Kompensationsüberschuss).

Somit sind keine weiteren externen Ausgleichsflächen erforderlich und der Eingriff gilt als vollständig ausgeglichen.

30. April 2026

II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen des in Rede stehenden Bebauungsplans „Brunnenstraße“ ermittelt, bzw. prognostiziert und bewertet. Im Rahmen der Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde seitens des Ortsgemeinderats am 18.07.2024 beschlossen, zur weiteren Erhöhung der Rechtssicherheit der Planung den Umweltbericht nach §§ 2 (4) und 2a BauGB trotz Verfahren nach § 215 a BauGB ergänzend zu erstellen.

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 Geisig sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Brunnenstraße“ vor. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand. Ziel ist die Schaffung der bauplanrechtlichen Grundlage für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO in Erweiterung der vorhandenen Siedlungsbauung.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Baurechtschaffung für rund 17 Bauplätze. Die Baugrundstücke sind zur Realisierung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Der vorliegende Geltungsbereich umfasst in der Flur 5 Gemarkung Geisig die Flurstücke 123/1 tlw., 116, 117 tlw., 123/2 tlw., 47 tlw., 26/9, 28, 29 tlw. und 30/3 tlw. Es wird vorliegend eine Fläche von rund 1,7 ha überplant.

Die Plangebietsfläche ist überwiegend von einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung geprägt. Etwa mittig von West nach Ost verläuft ein geschotterter Wirtschaftsweg, welcher das Plangebiet in einen südlichen und nördlichen Bereich unterteilt. Die Fläche südlich des Wirtschaftsweges wird ackerbauartig genutzt, während sich der nördliche Bereich als Grünland darstellt. Zudem befinden sich noch zwei von Nord nach Süd verlaufende, mit Gras bewachsene Wirtschaftswege innerhalb des Geltungsbereichs.



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

1.2 Kurzdarstellung der Planinhalte

Der Bebauungsplan „Brunnenstraße“ dient der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die Gesamtgröße des vorgesehenen Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 1,7 ha. Dabei sollen auf der Fläche circa 17 Bauplätze verwirklicht werden.

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

- Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten (siehe Textfestsetzungen des Bebauungsplans sowie Erläuterungen in der Begründung)
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 sowie einer max. Anzahl von 2 Vollgeschossen
- Maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude: 2
- Festsetzung, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen sind
- Festsetzung einer Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung im Ordnungsbereich B sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

30. April 2026

- Festsetzung zur Gebietseingrünung im Ordnungsbereich A (Baumpflanzungen mit Entwicklung einer unterlagerten Extensivwiese)
- 2 zusätzliche Kompensationsflächen in den Ordnungsbereichen C und D

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

- Geltungsbereichsgröße: ca. 17.335 m²
- Allgemeines Wohngebiet (WA): ca. 11.042 m²
- Grünflächen ca. 2.969 m²
 - Ordnungsbereich A ca. 1.354 m²
 - Ordnungsbereich B ca. 1.516 m²
 - Verkehrsflächengrün ca. 99 m²
- Straßenverkehrsfläche ca. 1.974 m²
- Wirtschaftsweg, geschottert ca. 1.063 m²
- Fuß- und Radweg ca. 248 m²
- Versorgungsfläche für Transformatorenstation ca. 39 m²
- Weitere Grün-/Ausgleichsflächen im sonstigen Geltungsbereich
 - Externe Kompensationsfläche in Ordnungsbereich C ca. 1.770 m²
 - Externe Kompensationsfläche in Ordnungsbereich D ca. 5.000 m²

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Die Ortsgemeinde Geisig ist Teil der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau und wird damit dem Landkreis Rhein-Lahn-Kreis zugeordnet. Somit ist die Gemeinde Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald.

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

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

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

30. April 2026



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

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

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

Grundsätzlich gilt, dass die Städte und Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich somit an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren.

Aus der Gesamtkarte des RROP 2017 ist zu entnehmen, dass Geisig im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus liegt. Das in Rede stehende Plangebiet liegt allerdings nicht innerhalb regionalplanerischer Vorranggebiete.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG der jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Das bedeutet, Vorbehaltsgebiete sind solche Flächen, für die noch nicht abschließend eine bestimmte Nutzung gesichert ist, aber bei der Abwägung ein besonderes Gewicht erhalten soll.

Bei der Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus handelt es sich um eine großräumige Ausweisung auf regionalplanerischer Ebene. Bei der in Rede stehenden Änderungsfläche sind keine touristischen Attraktionen in direkter Nähe zum Plangebiet vorhanden. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Fläche, auf welcher im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortsgemeinde ein Wohnbaugebiet vorgesehen ist. Die Erweiterung des Bebauungsplans beinhaltet eine geringfügige Flächeninanspruchnahme. In der Umgebung bleiben ausreichend landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen. Der Tourismus und die Erholung wird daher durch die Planänderung nicht beeinträchtigt.

Des Weiteren handelt es sich bei Vorbehaltsgebieten um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Da Grundsätze der Raumordnung Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, liegt kein Zielkonflikt vor. Die Entwicklung des Wohngebiets aufgrund des gegebenen Wohnraumbedarfs wird damit der planerische Vorrang eingeräumt.

Aus der Gesamtkarte des RROP von 2017 ist für die Siedlungsbebauung von Geisig überwiegend die Flächendarstellung „Wohnen“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans unterliegt hingegen keiner zeichnerischen Darstellung (siehe nachfolgende Abbildung, weiße Darstellung innerhalb der nachträglich blau umkreisten Plangebietsfläche).

30. April 2026





Abb.: Ausschnitt des gültigen RROP Mittelrhein-Westewald – mit blau umkreistem Plangebiet (unmaßstäblich/verändert)

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.

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen VG Nassau wurde eine landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG eingeholt. Diese liegt mit Datum vom 09.06.2023 vor. Im Ergebnis wurde konstatiert, dass Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung durch die Planung offensichtlich nicht tangiert werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für die vom Plangebiet betroffene Fläche derzeit überwiegend landwirtschaftliche Nutzung vor. Im Westen ist ein kleiner Teilbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der in Rede stehende Bebauungsplan kann somit formal nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Im Rahmen des laufenden Verfahrens zur 10. Änderung der ehemaligen VG Nassau ist in der Ortsgemeinde Geisig die Neudarstellung einer Wohnbaufläche am östlichen Siedlungsrand vorgesehen (ca. 1,2 ha Wohnbaufläche mit begleitenden 0,2 ha für kombinierte Flächennutzung Landespflege und Regenrückhaltung sowie weiteren 0,2 ha Landespflegeflächen).

30. April 2026

Zur Berücksichtigung der aus dem Regionalen Raumordnungsplan resultierenden wohnbauflächenbezogenen Schwellenwertthematik, die einen Flächentausch in mindestens gleicher Größenordnung erfordert, werden im Bereich der Ortslage Geisig zusätzlich Flächenumwidmungen vorgesehen, so dass der Flächentausch erfüllt wird.

Für die geplante W-Neuausweisung am östlichen Ortsrand (ca. 1,2 ha) wurden daher Rücknahmeflächen identifiziert, die bislang als Wohnbaufläche (teils Mischbaufläche) im wirksamen FNP dargestellt waren. Diese Flächen werden künftig als Grünflächen, Mischbauflächen oder landschaftspflegerische Flächen ausgewiesen. Die Flächenumwidmungen entsprechen in ihrer Summe der Neudarstellung von ca. 1,2 ha Wohnbaufläche und gewährleisten damit die Einhaltung der regionalplanerischen wohnbauflächenbezogenen Schwellenwertregelung.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den relevanten Ausschnitt des sich derzeit in Änderung befindlichen Flächennutzungsplans der ehemaligen Verbandsgemeinde Nassau (im Verfahrensstand gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB bzw. § 6 BauGB) und soll den zuvor beschriebenen Sachverhalt veranschaulichen. Von einer hinreichenden Deckungsgleichheit kann somit mit der übergeordneten Planungsebene ausgegangen werden.

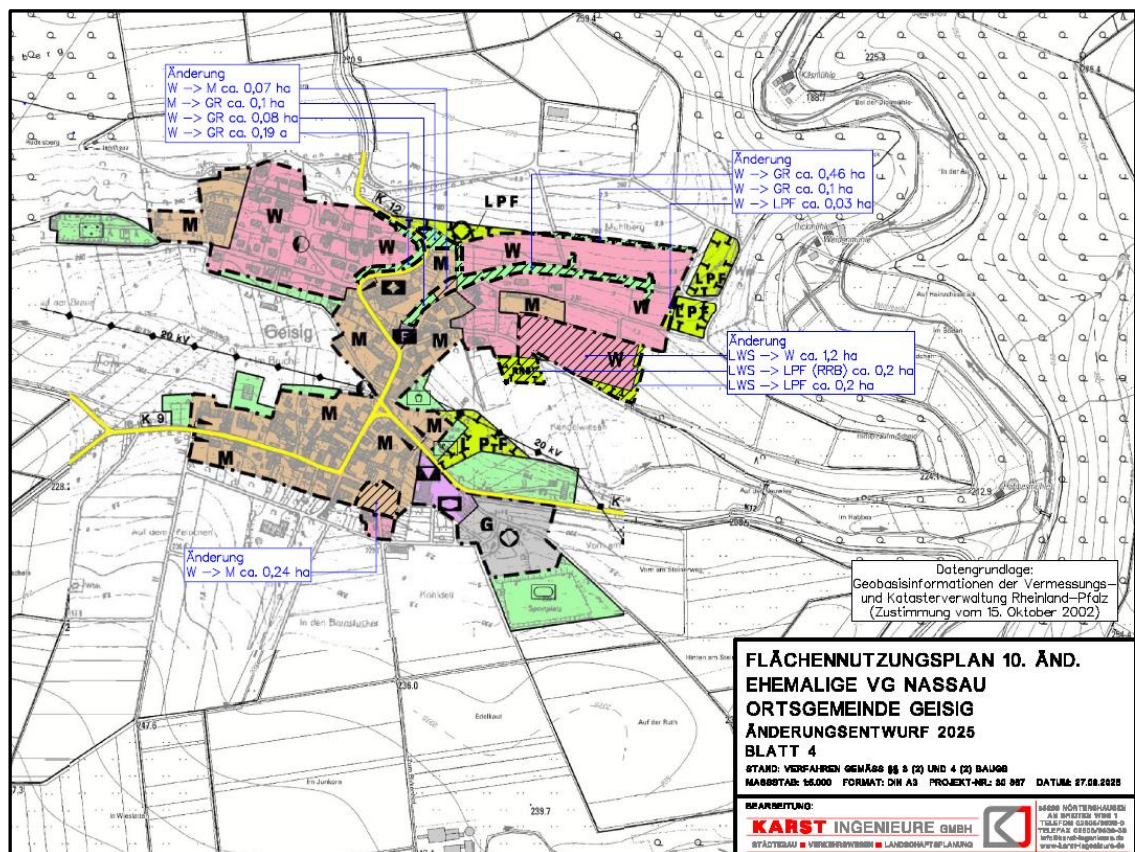


Abb.: Auszug aus der 10. Änderung des FNP der ehemaligen VG Nassau, Blatt 4, OG Geisig (Quelle: FNP 10. Änd der ehemaligen VG Nassau, 27.08.2025, unmaßstäblich/eigene Bearbeitung)

30. April 2026

2.3 Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben

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

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

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotop gemäß § 30 BNatSchG:	nicht betroffen
Kartierte Biotop gemäß § 15 LNatSchG:	nicht betroffen
Biotopkomplexe:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasser-/Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Gewässer 3. Ordnung:	Hombach (nicht betroffen)

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Nassau“. Die Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30. Oktober 1979 (RVO-7000-19791030T120000) besagt in § 1 (2): „Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Naturparks. (...)“. Somit stehen die in Ziele des Naturparks nicht mit der in Rede stehenden Planung im Konflikt.

In etwa 90 m Entfernung östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet „Lahn-
hänge“. Die Erhaltungsziele des Gebietes sind:

„Die Erhaltung oder Wiederherstellung

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

Sie werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

In etwa 90 m Entfernung befindet sich der Hombach. Es handelt sich um ein Gewässer III. Ordnung welches von der Planung nicht tangiert wird.

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 vorliegender Planung durch
<p>Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Festsetzung einer randlichen Eingrünung - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Ausschluss von Schottergärten
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 2240 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Festsetzung einer randlichen Eingrünung - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise

30. April 2026



		<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung externer Ausgleichsflächen - Ausschluss von Schottergärten
<p>Landesnatorschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl, S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Festsetzung einer randlichen Eingrünung - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Festsetzung externer Ausgleichsflächen - Ausschluss von Schottergärten
<p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert, in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Festsetzung einer randlichen Eingrünung - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Ausschluss von Schottergärten
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Festsetzung einer randlichen Eingrünung (Bodenlockerung, Förderung der Versickerung) - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplatzflächen - Ausschluss von Schottergärten

30. April 2026



<p>Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Festsetzung zur randlichen Eingrünung (Bodenlockerung, Förderung der Versickerung) - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplatzflächen - Ausschluss von Schottergärten
<p>Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zum Denkmalschutz

Weitere Fachgesetze:

- **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).
- **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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), 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 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung** (Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

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

4 BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

4.1 Naturräumliche Gliederung

Die Ortsgemeinde Geisig liegt in der Großlandschaft Taunus in Rheinland-Pfalz im Landschaftsraum 304.8 Nastätter Mulde.

Die Nastätter Mulde wird durch das breite und flache Tal am Mittellauf des Mühlbachs geprägt, der das Gebiet von Südost nach Nordwest durchfließt. Seine zahlreichen Zuflüsse haben die Mulde ihrerseits durch bis zu 50 m tiefe Senken weiter gegliedert, wodurch das Relief deutlich

30. April 2026



gewellt erscheint. Die Muldensohle liegt bei 200-250 m ü. NHN, die Randhöhen steigen bis auf 350-400 m ü. NHN an.

Die Landschaft weist einen Waldanteil von etwa 35 % auf. Der Nadelholzanteil beläuft sich auf 45 %. Die Waldflächen liegen als kleinere bis größere, inselartige Bestände vor und geben hier der Landschaft einen parkartigen Charakter.

In größeren zusammenhängenden Teilbereichen im Kern und im Westen des Landschaftsraums tritt die Wirkung des Waldes jedoch stark zurück. Hier entsteht eher der Eindruck einer offenen Agrarlandschaft. In diesen Gebieten kommen Heckenzüge und Einzelbäume in der Flur als prägende Landschaftselemente besonders zur Geltung.

Das Offenland ist überwiegend intensiv genutzt. Die fruchtbaren Lössböden eignen sich besonders für Ackerbau, so dass Grünland meist nur bachbegleitend vorliegt. Elemente einer reichen Kulturlandschaft wie Magerwiesen oder Feucht- und Nasswiesen sind in der Umgebung von Nastätten noch in größeren Beständen vorhanden. Magerrasen und Trockenvegetation sind nur kleinflächig bei Ehr zu finden. Die allgemein hohe Nutzungsintensität in der Landschaft hat auch eine Veränderung der Fließgewässer durch Begradigung mit sich gebracht.

Die Nastätter Mulde ist vergleichsweise dicht besiedelt. Insbesondere Nastätten, aber auch Miehlen weisen eine deutliche Tendenz zum Wachstum und zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe auf (Landschaften in Rheinland-Pfalz, o.J.).

4.2 Lage und Relief

Das Plangebiet befindet sich in östlichem Anschluss an die Siedlungsbebauung von Geisig. Die Höhe des Plangebietes beläuft sich zwischen ca. 224 m ü. NHN und 211 m ü. NHN. Das Gelände fällt von Norden nach Süden in die freie Landschaft ab.

4.3 Geologie und Böden

Nach den detaillierteren Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Karten zu Bodeneigenschaften und Funktionen auf Grundlage der Bodenschätzung) weist die Plangebietsfläche überwiegend die Bodenart Lehm auf. Das Plangebiet befindet sich in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm. Der Bodengroßlandschaft werden die pseudovergleyten Braunerden aus Tonschiefer und Parabraunerde-Pseudogleye aus Lösslehm mit devonischen Tonschiefer zugeordnet.

Bei der gesamten Plangebietsfläche handelt es sich gemäß den Kartierungen der Bodengroßlandschaften um einen Standort mit hohem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Das Ertragspotential wird als hoch eingestuft.

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

Aufgrund der intensiven Landwirtschaft vor allem im südlichen Bereich ist von Belastungen durch Düngemittleinsatz auszugehen.

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

30. April 2026

4.4 Wasserhaushalt

Oberflächenwasser: Oberflächengewässer werden nicht überplant. Der Hombach (Gewässer III. Ordnung) befindet sich in etwa 90 m Entfernung.

Grundwasser: Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges. Bei den Grundwasserleitern des Plangebietes handelt es sich entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau um silikatische Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit. Gemäß GDA Wasser beträgt die mittlere Grundwasserneubildungshöhe 75-150 mm/a (GDA Wasser, letzter Zugriff 11.07.2024).

Wasserschutzgebiete: Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

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

4.5 Klima

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

mittlere Jahrestemperatur:	9,5 - 10° C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	15 - 16° C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (< 0°C)	10 - 20 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (> 25 °C)	30 - 40 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	650 - 800 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	675 - 750 mm
Hauptwindrichtung bezogen auf das Jahr:	Südwest, West

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

Lokalklimatisch stellt das Plangebiet durch die Ausprägung als Offenland ein Kaltluftproduktionsgebiet dar. Das Gefälle ist von Norden nach Süd-Südost in Richtung freie Landschaft ausgeprägt. Die Plangebietsfläche hat daher nur eine geringe Bedeutung für die Kaltluftzufuhr der Ortschaft.

4.6 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Die Bestandsaufnahmen für den Biotop- und Nutzungstypenplan (BNT) wurde u.a. im September 2023 durchgeführt. Ergebnisse aus einer ergänzenden Kartierung August 2025 wurden ebenfalls berücksichtigt. Die Witterung während der Bestandsaufnahme stellte sich sonnig dar.

Zur Erfassung wurde die Biotoptypenkurzübersicht „Biotopkataster Rheinland-Pfalz - Kartieranleitung – Kurzübersicht der Biotoptypen“ des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten im Stand vom 25.10.2013 sowie die „LöKPlan GbR: Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, Stand: 03.05.2012“ herangezogen.

Biotop- und Nutzungstypen (BNT):

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Geisig und grenzt an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze an die vorhandene Bebauung. Die angrenzende Gemeindestraße

30. April 2026

„Brunnenstraße“ verläuft in einen geschotterten Wirtschaftsweg (VB1), welcher ausgebaut werden soll und zur verkehrlichen Erschließung des Gebiets dienen wird. Zusätzlich verläuft die „Mühlbachstraße“ nördlich des Plangebiets. Diese wird durch einen Fußweg am westlichen Plangebietsrand sowie einen unbefestigten Wirtschaftsweg im Osten des Plangebiets mit dem in Rede stehenden Plangebiet verbunden.

Im Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich eine intensiv genutzte, artenarme Ackerfläche auf Silikatgestein (HA3) südlich des geschotterten Wirtschaftswegs (VB1). Diese Ackerfläche grenzt im Süden an den Hombach (FM4), welcher von der Planung jedoch nicht tangiert wird. Nördlich des geschotterten Wirtschaftswegs befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland (ED1). Dieses stellt sich im Bestand gemäß der Artenschutzprüfung der plan b GbR als artenarm und nicht in der typischen, schutzwürdigen Ausprägung dar. An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein unbefestigter, mit Gras bewachsener Wirtschaftsweg (VB2). Im östlichen Teil verläuft ebenfalls ein mit Gras bewachsener Wirtschaftsweg. An der südöstlichen Plangebietsgrenze beginnt ein Feldgehölzstreifen aus überwiegend einheimischen Baumarten. Dieser wird durch die Planung nicht verändert.



Abb.: Blick auf die südliche Ackerfläche (eigene Aufnahme)



Abb.: Blick in das Plangebiet auf den mittig verlaufenden Wirtschaftsweg und das Grünland
(eigene Aufnahme)

Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebiets (FFH-Gebiete und EU-Vogel-schutzgebiete).

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Nassau“. Die Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30. Oktober 1979 (RVO-7000-19791030T120000) besagt in § 1 (2): „Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Naturparks. (...)“. Somit stehen die in Ziele des Naturparks nicht mit der in Rede stehenden Planung im Konflikt.

Auf die Lage im Naturpark Nassau wird im Bebauungsplan zudem durch folgende plankonzeptionelle Aspekte eingegangen, um eine möglichst gute Integration der geplanten Siedlungsbebauung in den Naturpark und das Landschaftsbild vorzusehen: Beschränkung der Höhenentwicklung auf max. II Vollgeschosse bei zusätzlicher Beschränkung der absoluten Höhenentwicklung gemäß detaillierten Festsetzungen im Bebauungsplan (vgl. TF Nr. 2.4). Vorgabe einer niedrigen GRZ unter dem empfohlenen Höchstwert gemäß BauNVO für ein WA-Gebiet. Beschränkung der Frontlängen zulässiger Gebäude. Zusätzlich werden randliche Gebietseingrünungen in den Ordnungsbereichen B und C vorgesehen mit der Vorgabe von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern. Die Neigung der Dächer wird auf ein Maximalmaß von 15° bis 45° beschränkt und bei Gebäuden mit Pultdächern auf max. 15° bis 30°. Des Weiteren werden Einschränkungen bei der Dachgestaltung gemacht. Es werden Dachbegrünungen für Garagen, Carports und Hauptgebäude empfohlen und darüber hinaus baugestalterische Empfehlungen gegeben, um eine möglichst harmonische Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

In etwa 90 m Entfernung östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet „Lahn-hänge“. Die Erhaltungsziele des Gebietes sind:

„Die Erhaltung oder Wiederherstellung

- der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und –gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Lahnzulüssen und Durchgängigkeit des Wasserkörpers für Wanderfische,
- von großen Fledermauswochenstuben,

30. April 2026

Tierwelt

Gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage: 02.10.2025) lässt sich bezüglich Reptilien und Amphibien kein Hinweis zum Vorkommen im Umkreis des Plangebiets entnehmen. Da vornehmlich ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen vorgenommen wird sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen jener Klassen nicht zu erwarten, da geeignete Strukturen fehlen. Gemäß Abfrage (02.10.2025) im Portal Arten Analyse Rheinland-Pfalz sind für das Gebiet oder die nähere Umgebung keine Nachweise des Feuersalamanders gelistet. Die Abfrage im Artdatenportal des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (02.10.2025) ergibt mehrere gelistete Sichtungen des Feuersalamanders mit dem aktuellsten Datum von 1993. Alle Sichtungen befinden sich außerhalb des Wirkungsbereichs des Plangebiets bezogen auf den Aktionsradius der Tierart.

Hinweise zum Vorkommen der Wildkatze im Plangebiet und dessen Umkreis (1000 m) gibt es gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage 02.10.2025) nicht. Das Artdatenportal des rheinland-pfälzischen Landesamts für Umwelt beschreibt eine Sichtung von 2012 (Abfrage 02.10.2025). Die Wildkatze nutzt vor allem Saumstrukturen zum Durchqueren der Landschaft. Da es sich vorliegend um offene landwirtschaftliche Flächen ohne Saumstrukturen in direkter Siedlungsnähe handelt, sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen dieser Art nicht zu erwarten.

Hinweise zum Vorkommen der Haselmaus innerhalb des Plangebiets gibt es gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse und des Artdatenportals (Abfrage 02.10.2025) nicht. Die Haselmaus benötigt reich strukturierte und deckungsreiche Gehölzbestände als geeigneten Lebensraum und meidet menschliche Nähe.

Das Plangebiet ist bereits durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und Bewegungsunruhe der angrenzenden Siedlungsbebauung vorbelastet. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Plangebietsfläche am Ortsrand insbesondere für störungstolerante Tierarten, wie Sperling, Meise, Kolkrahe, Elster, Hausrotschwanz und andere Kulturfolger eine Bedeutung als Lebensraum besitzt. Für diese Tierarten wird sich die Lebensraumeignung auch nach Umsetzung der Planung nicht herabsetzen. Durch die Anlage von Hausgärten wird die Strukturvielfalt des Plangebietes mitunter sogar erhöht und zusätzliche (Teil-)Lebensraumstrukturen für diese Arten geschaffen.

Aufgrund der Lage zwischen bebauten Siedlungsbereichen im Norden, Westen und etwas Abstand im Süden und der Tiefenlage der Fläche hat die Fläche auch keine Bedeutung als Lebensraum für die Feldlerche, da diese mehreren Studien zufolge einen größeren Abstand zu diesen Strukturen einhält. Die Offenlandflächen haben allerdings eine gewisse Bedeutung als Jagdrevier z.B. für den Rotmilan und andere Raubvögel. Im Umkreis bleiben jedoch weiterhin mehr als ausreichend Offenlandflächen als Jagdreviere zur Verfügung. Die Artenschutzprüfung kommt zu denselben Ergebnissen.

In räumlicher Nähe (Entfernung ca. 100 m) zum in Rede stehenden Plangebiet befindet sich eine Wochenstube der Fledermausart Zwergfledermaus (Auskunft des Nabu Rhein-Lahn-Kreises am 27.06.2024). Klaus Richarz (2012) gibt in dem Werk „*Fledermäuse in ihren Lebensräumen*“ zur Lebensweise folgendes zur Lebensweise an: „*Zwergfledermäuse sind typische Spaltenbewohner an Gebäuden. Die Quartiere der in Mitteleuropa häufigsten Art befinden sich hinter Schiefer- und Eternitverkleidungen, Ver-schalungen, Zwischendächern, Hohlblockmauern und sonstigen kleinen Spalten an der Außenseite von Gebäuden. Wochenstubenkolonien wechseln regelmäßig ihr Quartier. Durchschnittlich alle 11-12 Tage beziehen die Tiere eine andere Spalte, wodurch ein Quartierverbund entsteht, der aus wechselnden Zusammensetzungen von Individuen besteht. Im Winter suchen Zwergfledermäuse unterirdische Höhlen, Keller oder Stollen zum Überwintern auf. (...)*“

30. April 2026



Als Jagdhabitats der Zwergfledermäuse werden häufig Waldränder, Hecken und andere Grenzstrukturen beschrieben, aber auch an und über Gewässern ist die Art regelmäßig anzutreffen. Die Jagdgebiete liegen meist in einem Radius von etwa 2 km um das Quartier. Die Art ernährt sich vorwiegend von kleinen Insekten wie Mücken oder Kleinschmetterlingen. Jagdflug meist in geringer bis mittlerer Höhe (2-8 m (-20) m).“

Zwergfledermäuse jagen entlang von Vegetationsstrukturen und in Gewässernähe, offene Strukturen werden gemieden. Mit einem Abstand von etwa 100 m zum Hombach wird das Jagdgebiet in Gewässernähe nicht beeinflusst. Die Gehölzbestände entlang des Wirtschaftsweges werden nicht beeinflusst. Die Anlage von Hausgärten mit Gehölzen sorgt für eine erhöhte Strukturvielfalt auf dem jetzigen Offenland (Grünland), wodurch das Jagdhabitat an Attraktivität gewinnt, da offene Flächen gemieden werden. Die Textfestsetzung Nr. 12 soll eine gewisse Strukturvielfalt der privaten Grundstücke gewährleisten. In der Textfestsetzung heißt es: *„Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schottererschüttungen unzulässig.“*

Zudem ist für den Ordnungsbereich B eine Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt. Hier wird extensiv genutztes Grünland entstehen. Durch das Extensivgrünland werden potenzielle Beutetiere wie Kleinschmetterlinge gefördert. Die randliche Pflanzung von mindestens 4 Bäumen und 15 Sträuchern unterstützt die Strukturvielfalt und eröffnet neue Jagdstrukturen.

Die bekannte Wochenstube befindet sich in einer Entfernung von etwa 100 m zu dem Plangebiet, an einer stärker frequentierten Kreuzung vorzufinden. Die Wochenstube befindet sich zudem innerhalb der bestehenden Wohn- und Siedlungsbebauung. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch den baustellenbedingten Verkehrslärm ist ebenfalls nicht zu erwarten, da sich die Tiere in einer bestehenden Siedlungsbebauung angesiedelt haben und somit Lärm- und Bewegungsunruhe grundsätzlich gewohnt sind und als sehr anpassungsfähig gelten. Dies gilt auch für den folgenden Anliegerverkehr des Plangebiets.

Der entstehende Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes führt nicht zu unzumutbaren Belastungen der Wochenstube. Das Plangebiet hat mit 17 geplanten Baugrundstücken eine - im städtebaulichen Zusammenhang - geringe Größe.

Denkbare Beeinträchtigungen der Fledermauskolonie könnten baubedingt durch Stäube entstehen. Aufgrund der räumlichen Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung ist davon auszugehen, dass die Stäube sich bis zum Standort der Wochenstube verflüchtigt haben.

Anlagenbedingt werden zudem in der Planurkunde die folgenden Hinweise zum Schutz der Fledermäuse angegeben: *„Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäuse sollten für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z.B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.“*

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilde an Gebäuden und in den Gärten angebracht werden.“

30. April 2026



Die durchgeführte Artenschutzprüfung der plan b GbR kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen der Bauzeitenregelung sowie der ökologischen Baubegleitung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten und keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen zu erwarten sind. Details sind in Kapitel 7.3 Artenschutzrechtliche Belange sowie in der Artenschutzprüfung, welche als separate Anlage beigefügt ist, einzusehen.

4.7 Landschaftsbild und Erholung

Die Plangebietsfläche befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Geisig im Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Die südliche und östliche Plangebietsgrenze schließt nicht an die Bestandsbebauung an. Das Landschaftsbild im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs ist geprägt durch intensiv genutzte, arten- und strukturarme Ackerflächen, Grünland, den Feldgehölzstreifen östlich des Plangebiets, den Hombach sowie durch die Ortsrandbebauung von Geisig.

Im Landschaftsraum wird die Fläche - bei Blick in Richtung Norden und Westen - durch die vorhandene Siedlungsbebauung beeinflusst. Das Landschaftsbild in diesen Richtungen ist somit bereits „vorbelastet“ bzw. städtebaulich geprägt. In Blickrichtung Süden und Osten befinden sich ackerbaulich geprägte Flächen.

Das Plangebiet selbst besitzt nur eine indirekte, geringe Erholungsfunktion, da es sich im Bestand hauptsächlich um landwirtschaftliche Nutzflächen handelt, die einer Freizeitnutzung nicht zur Verfügung stehen. Lediglich der Wirtschaftsweg mittig im Plangebiet dient der Naherholung für Spaziergänge oder zum Joggen. Diese Möglichkeit bleibt bei Durchführung der vorliegenden Planung bestehen, da die Wegebeziehungen erhalten bleiben. Zudem dienen die zukünftigen Hausgärten ihren Besitzer*innen zur Erholung.

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

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

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

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

6.1 Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Neue Flächeninanspruchnahme von ca. 14.500 m ² Fläche (Bauland und Verkehrsflächen addiert), wobei Teilflächen in der vorbereitenden Bauleitplanung bereits als Baufläche ausgewiesen sind. Die tatsächliche zulässige Grundfläche des WA-Gebiets ist mit ca. 0,14 ha sehr gering.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung					
Die Fläche ist teilweise in der vorbereitenden Bauleitplanung bereits als Baufläche ausgewiesen (südwestlicher Bereich). Es handelt sich um ein sehr kleines Plangebiet mit geplanten 17 Baugrundstücken (ca. 1,70 ha Bruttogebietsgröße mit Grünflächen, ca. 1,109 ha Nettobauland und lediglich ca. 0,14 ha zulässiger Grundfläche).					
Das Schutzgut Fläche wird durch die Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.					

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Offenlandflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

30. April 2026

baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe in Folge der Herstellung von Straßen und Kanälen so-wie der Errichtung der Gebäude.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbe- dingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe und erhöhten Ziel- und Quellverkehr sowie Wohnnut-zung.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen		positive Auswir- kungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Vermei- dungsmaß- nahmen	Gehölzrodungen sind außerhalb der Vege-tationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minimie- rungsmaß- nahmen	Ausschluss von Schottergärten / insekten-freundliche Gartengestaltung.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichs- maßnah- men	Festsetzung zur randli- chen Eingrünung (OB A).	Nist- und Quar- tierplätze für Vö- gel und Fleder- mäuse. Neue Le- bensräume für Flora und Fauna.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzungen zur Ent- wicklung von extensi- vem Dauergrünland mit Strauchpflanzungen im Bereich des Regen- rückhaltebeckens (OB B).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Ent- wicklung von extensiv genutztem Grünland mit Gehölzerhaltung (OB C und D).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Der Geltungsbereich überplant eine intensiv genutzte Ackerfläche sowie landwirtschaftlich genutztes Grünland. Gehölzbestände werden von der Planung nicht tangiert.						

30. April 2026



Der befestigte Wirtschaftsweg und die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen haben aufgrund ihrer Strukturarmut keine offensichtliche besondere Bedeutung für geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Offenlandarten sind gemäß der Artenschutzprüfung nicht betroffen. Arten wie der Rotmilan können die Fläche zur Nahrungssuche nutzen, wobei es sich um eine kleine Fläche handelt. Im Umfeld bleiben aber weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum und Jagdhabitat für diese Arten bestehen. Fehlende Krautpflanzen machen das Plangebiet auch unattraktiv für Tagfalter und andere Insekten, die auf Gräser oder Blüten angewiesen sind. Lediglich in den Randbereichen zur Bebauung im Norden wurden Insektenarten nachgewiesen. Da in diesem Bereich keine Bebauung vorgesehen ist, ist eine negative Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Ein Teil der in Anspruch genommenen Grünlandfläche wird zudem durch die öffentliche Grünfläche im Südwesten ausgeglichen.

Insgesamt sind im Plangebiet überwiegend ubiquitäre störungstolerante Tierarten, wie beispielsweise Meise, Amsel, Elster, Krähe oder Sperling zu erwarten. Selbst nach Umsetzung der Planung ergibt sich keine Herabsetzung der Eignung als Lebensraum für diese Tierarten.

Durch die Bepflanzung der Hausgärten sowie die randliche Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern werden neue Nist- und Ruheplätze für Vögel geschaffen. Außerdem setzt der Bebauungsplan auch öffentliche Grünfläche für die Niederschlagswasserbeseitigung fest. Die Wiesenflächen sind mit einer kräuterreichen autochthonen Saatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Durch das Einbringen heimischer Krautpflanzen wird die Insektenvielfalt gefördert und damit die Nahrungssituation für Vögel und Fledermäuse verbessert.

Ergänzend wird auf die Ausführungen zur artenschutzbezogenen Bewertung der Planung in der Begründung des Bebauungsplans verwiesen. **Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen der Artenschutzprüfung sind keine negativen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.**

6.3 Schutzgut Boden

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

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung bzw. Bebauung.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

30. April 2026



betriebsbeding	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch parkende und fahrende Fahrzeuge.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
Der Eingriff erfolgt primär auf intensiv genutzten und ökologisch wenig wertigen Wiesen- und Ackerflächen, die keinem Pauschenschutz unterliegen. Zudem wird eine bestehende Wegeverbindung überplant, die sich als Schotter-/Splittweg und in sehr geringem Umfang als Asphaltweg auszeichnet. Gehölze werden nicht überplant. Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes ist nicht als hoch einzustufen. Der zulässige Eingriff wird mit einer niedrig angesetzten GRZ 0,3 zugelassen, der Wert liegt entsprechend unter dem GRZ-Orientierungswert für ein WA-Gebiet von 0,4.					
Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Minimierung der Versiegelung bzw. Festsetzung einer niedrigen GRZ unter den Höchstwerten für ein WA-Gebiet.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Randliche Eingrünung im Ordnungsbereich A.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit randlichen Gehölzpflanzungen (OB B).	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Entwicklung von extensiv genutztem Grünland	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

30. April 2026



	mit Gehölzerhaltung (OB C und D).					
Abschließende Bewertung						
<p>Die Eingriffe erfolgen größtenteils nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Boden. Aufgrund der intensiven Nutzung sind die Böden bereits verdichtet und das Bodengefüge und die biologische Bodenaktivität sowie der Bodenwasserhaushalt gestört. Zudem ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von Belastungen durch Düngemitelesatz auszugehen.</p> <p>Aufgrund der vergleichsweise geringen Plangebietsgröße, der gegebenen Vorbelastungen, der nur geringen zulässigen Grundfläche von 0,14 ha und der vorgesehenen Grün- und Ausgleichsflächen in den Ordnungsbereichen A und B ist der Eingriff als mittel zu bewerten.</p>						

6.4 Schutzgut Wasser

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

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
anlagebe- dingt	Verlust von Boden- und Wasserfunktionen der bisherigen Flächen durch Versiegelung.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung aufgrund des veränderten Abflussregimes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbe- dingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Zusätzlicher Trinkwasserverbrauch (u.a. zur Gartenbewässerung).	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen

Die Plangebietsfläche hat keine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung und den Grundwasserhaushalt. Gewässer III. Ordnung werden von der Planung nicht tangiert. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung im und um das Plangebiet ist von Belastungen durch Düngemitelesatz auszugehen.

Insgesamt weist die Fläche keine besondere Schutzwürdigkeit bzgl. des Schutzgutes Wasser auf.

30. April 2026



Das anfallende Oberflächenwasser wird dezentral auf den Grundstücken gemäß dem Hinweis „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ im Bebauungsplan zurückgehalten und zentral erfolgt zudem eine öffentliche Rückhaltung in der Fläche des Ordnungsbereichs B zur Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens in Erdbauweise. Hierdurch erfolgt auch ein Ausgleich der Wasserführung.						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minimierungsmaßnahmen	Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen und Dachbegrünungen.	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Verwendung von offenporigen, versickerungsfähigen Belägen.	Verringerung der versiegelten Fläche, dadurch noch Versickerung möglich.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzungen zur randlichen Eingrünung (OB A).	Verbesserung der Infiltration und Minderung von Abflussspitzen.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit randlicher Eingrünung (OB B).		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Gehölzerhaltung (OB C und D).		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Aufgrund der vergleichsweise geringen Plangebietsgröße, der gegebenen Vorbelastungen, der nur geringen zulässigen Grundfläche von 0,14 ha und der vorgesehenen Grün- und Ausgleichsflächen in den Ordnungsbereichen A und B erfolgt kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.						

30. April 2026



Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für den Wasserhaushalt und unter Berücksichtigung vorgesehener Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff als mittel bewertet.

6.5 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

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

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen und -fahrzeugen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Schadstoffemissionen durch Heizungen der Wohnhäuser und Fahrzeuge.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung einer randlichen Eingrünung (OB A).	Erhaltung und Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten sowie von Freiflächen zur Frischluftversorgung und Verbesserung des Mikroklimas.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit randlichen Gehölzpflanzungen (OB B).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Gehölzerhaltung (OB C und D).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						

30. April 2026



Die Plangebietsfläche stellt aufgrund der Ausprägung als Offenland eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Bedingt durch die Geländeneigung fließt die entstandene Kaltluft in Richtung Süden/Südosten und damit in Richtung der freien Landschaft ab. Dadurch ist die Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche für die Siedlung sehr gering. Zudem bleiben umliegend weiterhin zahlreiche Freiflächen bestehen, sodass durch die Planung keine großflächigen Eingriffe in den Klimahaushalt vorbereitet werden. **Das Schutzgut ist nicht erheblich betroffen.**

6.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

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

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von struktur- und artenarmen Ackerflächen und Grünland.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bau- und betriebsbedingt	Keine.		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotope bzw. nach § 15 LNatSchG oder § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotope.						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung; Anlage von Ziergärten.	Erhöhung der Strukturvielfalt und damit des Artenpotentials von Flora und Fauna.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zur randlichen Eingrünung (OB A).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Entwicklung von extensivem Dauergrünland mit		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

30. April 2026

	Gehölzpflanzungen (OB B).					
	Festsetzung zur Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Gehölzerhaltung (OB C und D).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abschließende Bewertung

Durch die Anlage von Ziergärten mit heimischen und standortgerechten Stauden und Gehölzen sowie den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Randliche Eingrünung, Extensivwiese mit Gehölzpflanzungen) werden die Strukturvielfalt der Fläche und damit die Biodiversität insgesamt erhöht.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt sind aufgrund der Struktur- und Artenarmut im Bestand nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. **Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.**

6.7 Schutzgut Landschaft

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

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

30. April 2026



	Baugestalterische Hinweise (u.a. Landschaftsbildverträgliche Farbgebung).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung einer randlichen Eingrünung (OB A).	Innere Durchgrünung des Plangebietes; Schaffung eines Übergangs der Siedlungsbebauung in die freie Landschaft.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit randlicher Gehölzpflanzung (OB B).	Aufwertung des Landschaftsbildes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Gehölzerhaltung (OB C und D).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
<p>Durch den Bebauungsplan wird die Siedlungsbebauung in relativ geringem Umfang in den Außenbereich hinein erweitert. Durch die direkte Anbindung an bereits bebaute Grundstücke und anthropogene Vorbelastung der Landschaft erfolgt keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds</p> <p>Unter Berücksichtigung der Baugebieteingrünung sowie den Höhenfestsetzungen für Gebäude wird der Eingriff in das Schutzgut als nicht erheblich bewertet.</p>						

6.8 Natura 2000-Erheblichkeitsvorprüfung

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-

30. April 2026

oder Vogelschutzgebiet geführt haben, nicht mehr oder nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen können.

In etwa 90 m Entfernung östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet „Lahn- hänge“. Die Erhaltungsziele des Gebietes sind:

„Die Erhaltung oder Wiederherstellung

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

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Lahn- hänge“ werden durch die Planung nicht negativ beein- trächtigt.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Natura 2000-Gebietes sind entsprechend nicht zu erwarten.

6.9 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit des Menschen wird lediglich das ge- fasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbeson- dere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprü- che 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	grenzüber- schreitend
anlagebe- dingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen durch Bewe- gungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbe- dingt	Erhöhte Belästigung durch Lärm und Be- wegungsunruhe in den angrenzenden Wohngebieten.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

30. April 2026



	Auswirkungen der klassifizierten Straßen auf die geplanten Wohnbauflächen.				
Abschließende Bewertung					
<p>Die baubedingten Belästigungen durch Lärm- und Bewegungsunruhe konzentrieren sich lediglich auf die Bauphase und sind somit zeitlich begrenzt. Die Belästigungen durch künftige Lärm- und Bewegungsunruhe in den angrenzenden Straßen sind nicht höher als innerorts üblich zu erwarten. Die Auswirkungen sind entsprechend als gering zu bewerten.</p> <p>Seitens der KARST INGENIEURE GMBH wurde eine überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 zur nächstgelegenen klassifizierten Straße (K 12) vorgenommen, um immissionsschutztechnische Aspekte präziser bewerten zu können (siehe Anhang).</p> <p>Aufgrund der berechneten <u>erheblichen Unterschreitung</u> der Orientierungswerte nach DIN 18005, der Tages- und Nachtorientierungswert von <u>-10 dB(A)</u> unterschritten, ergibt sich selbst bei einem theoretisch anzunehmenden, deutlich höheren Verkehrsaufkommen kein planerischer Konflikt und/oder das Erfordernis für aktive und passive Schallschutzmaßnahmen.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sind somit nicht zu erwarten.</p>					

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

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

6.11 Schutzgut kulturelles Erbe

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

Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. In den Bebauungsplan wurde unter der Rubrik „Hinweise“ ein Hinweis zum Denkmalschutz aufgenommen (siehe Planurkunde), bei dem auf die Anzeige von bodenrelevanten Eingriffen und Meldepflichten bei Funden hingewiesen wird.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz meldete in ihrer Stellungnahme vom 14.05.2024 wie folgt Bedenken an: „In der Nähe des angegebenen Planungsbereiches sind der Direktion Landesarchäologie archäologische Fundstellen bekannt. Daher ist zu vermuten, dass auch innerhalb des Planungsbereiches archäologische

30. April 2026

Befunde vorhanden sind.“ Aus der Stellungnahme geht hervor, dass die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, in dem überplanten Gelände die Durchführung einer geophysikalischen Prospektion, um Art und Umfang der ggf. vorhandenen archäologischen Befunde festzustellen, fordert. „Die Ergebnisse dieser zerstörungsfreien Prospektion bieten die Möglichkeit, im Vorfeld einer Baumaßnahme die reibungslose Zusammenarbeit zwischen dem Baubetrieb und der Archäologie zu planen. Die Kosten dieser Untersuchung sind durch den Veranlasser der Bau- und Erschließungsmaßnahme zu tragen. Es wird an dieser Stelle auf § 21, Abs. 3 DSchG RLP verwiesen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz als zuständige Denkmalfachbehörde ist bei der inhaltlichen und zeitlichen Planung wie auch bei der Vergabe der Prospektionsarbeiten nachrichtlich zu beteiligen. Die Ergebnisse der Prospektion sind dieser Dienststelle zu übermitteln. Für die Durchführung der Prospektion benötigt die/der Vorhabenträger/in eine an die ausführende Fachfirma weiterzuleitende projektspezifische Nachforschungsgenehmigung gemäß § 21 Abs. 1 DSchG RLP. Diese wird durch die Untere Denkmalschutzbehörde der zuständigen Kreisverwaltung ausgestellt, an die vorliegende Stellungnahme in Kopie übersendet wird. Durch die Forderung nach einer geophysikalischen Voruntersuchung des Plangebietes stimmt die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz der Erteilung dieser Nachforschungsgenehmigung im Sinne des § 13a, Abs. 3 DSchG RLP zu.“

Die geophysikalische Prospektion wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Der Ergebnisbericht vom 13.09.2024 wurde nach Fertigstellung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz übersandt. Weitere mögliche Sondierungen sowie das künftige Vorgehen werden in enger Abstimmung mit der GDKE festgelegt.

Aufgrund von Erfahrungswerten gehen hierbei letztendlich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut aus, gerade auch weil die Untersuchungen und Bewertungen in enger Abstimmung und gemäß Vorgaben der Fachbehörde durchgeführt werden.

In der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege Koblenz vom 21.11.2025 wurde u.a. ausgeführt, dass der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt sind. Gegen das Bauvorhaben bestehen daher seitens der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine Bedenken.

Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Daher werden seitens der fachbehördlichen Stelle folgende Anforderungen definiert:

Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege zu Eingriffen in den Boden ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) zu informieren. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die unten genannte Telefonnummer.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Punkt 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

30. April 2026



4. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die GDKE ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

In den Bebauungsplan wurde zudem folgender Hinweis in die Rubrik „Hinweise“ aufgenommen:

Gemäß der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rhein-land-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege Koblenz vom 21.11.2025 wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet potenziell fossilführende Gesteine vorhanden sein könnten. Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist daher über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) zu informieren. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an Tel.: 0261-6675-3032.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP).

Zudem sind für die Ortsgemeinde Geisig 4 Kulturdenkmäler in dem rheinland-pfälzischen Verzeichnis der Kulturdenkmäler für den Rhein-Lahn-Kreis der Generaldirektion Kulturelles Erbe gelistet.

Es handelt sich dabei um die evangelische Kapelle in der Mühlbachstraße mit dem barocken Saalbau sowie ein Fachwerkhaus in der Brunnenstraße. Da sich beide Kulturdenkmäler im Ortskern von Geisig und somit inmitten der Bestandsbebauung befinden, ist nicht mit einer negativen Beeinträchtigung zu rechnen.

Zwei weitere Kulturdenkmäler befinden sich außerhalb der Siedlungsbebauung. Östlich des Plangebiets befindet sich eine ehemalige Mühle direkt am Mühlbach, die über den geschotterten Wirtschaftsweg innerhalb des Plangebiets zu erreichen ist. Zudem wird eine weitere Mühle gelistet, welche sich ebenfalls am Mühlbach befindet. Aufgrund der dazwischenliegenden Feldgehölze und Waldbestände sowie der Entfernung sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die Kulturdenkmäler zu erwarten.

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

6.12 Wechselwirkungen

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

30. April 2026

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

6.13 Summationswirkungen

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

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

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

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

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

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

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

Durch die vorliegende Planung sind ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter zu prognostizieren:

- Boden
- Wasser

Die anderen Schutzgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erheblich betroffen.

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

Folgende Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- eine niedrige GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6
- Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Hof- und Stellflächen

Weiterhin werden nachfolgende Empfehlungen in der Planurkunde abgebildet:

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

Folgende Maßnahmen sieht der Bebauungsplan aus grundsätzlichen Erwägungen vor, die auch als Ausgleichsmaßnahmen eingestuft werden können:

- Festsetzung zur randlichen Gebietseingrünung in OB A mit Entwicklung extensiven Grünlands
- Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung im Ordnungsbereich B sowie Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit randlicher Eingrünung
- Festsetzung externer Kompensationsmaßnahmen in Ordnungsbereich C und D zur Entwicklung von extensiv genutztem Grünland

Wie die Aufstellung zeigt, sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Eingriffsausgleich bereits in den Bebauungsplan integriert bzw. werden noch in die Planunterlagen aufgenommen, sodass eine umweltverträgliche Planung gewährleistet wird.

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).

30. April 2026

Die Gemeinde hatte sich trotzdem zunächst mit anderen potentiellen 6 Standortalternativen im Gemeindegebiet befasst. Diese schieden jedoch wegen höherer Konfliktrichtigkeit im Bereich der Umweltplanung aus. So bestand zum Teil (bei zwei Gebieten, im Norden und Nordosten) ein Konflikt mit bereits festgesetzten Kompensationsflächen anderer Bebauungspläne und / oder Konflikte mit Belangen des Immissionsschutzes (Schutzgut Mensch). Hierbei waren die anderen potentiellen Standortalternativen tendenziell zu nah an bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten mit Emissionswirkung. Die Umweltauswirkungen wären bei den anderen untersuchten Standorten höher gewesen, als beim vorliegend gewählten Plangebiet.

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

Weiterhin gilt es zu berücksichtigen, dass die Ortsgemeinde Geisig fast vollständig von intensiv genutzten Ackerflächen und intensiv genutztem Grünland umgeben wird. Die Ausweisung von Wohnbauflächen auf anderen Flächen hätte wenigstens ähnliche Umweltauswirkungen wie die Umsetzung auf vorliegender Fläche. Zudem grenzt das vorliegende Plangebiet an zwei der vier Plangebietsgrenzen an die vorhandene Bebauung.

Der Planentwurf in der vorliegenden Fassung spiegelt den planerischen und gestalterischen Willen der Gemeinde wider. Alternativen zur vorgesehenen Erschließungsstraßenführung und Aufteilung der Baugrundstücke haben in etwa die gleichen umweltrelevanten Eingriffsfolgen. Die Unterschiede sind dabei nicht so wesentlich, dass eine andere städtebauliche Alternative zwingend gewählt werden müsste.

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

10 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

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

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

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

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

30. April 2026



11 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen, neben der Bewertung von Erkenntnissen aus örtlichen Bestandsaufnahmen.

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

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

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

Gemäß § 4c 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.

Überwachungsmaßnahmen für festgestellte oder prognostizierte erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen des Monitoring nach § 4 c BauGB i.V.m. der Baugesetzbuch, Anlage Nr. 3 b sind nicht notwendig.

13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Die Ortsgemeinde Geisig hat sich zur Siedlungserweiterung entschlossen, um ein Bauplatzangebot für freistehende Einzel- und Doppelhäuser in der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck soll für die in Rede stehende Plangebietsfläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Weiterhin sieht die Plankonzeption aus allgemeinen städtebaulichen und grünordnerischen Erwägungen verschiedene Grün- und Kompensationsmaßnahmen zur randlichen Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebietes vor, die auch potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft reduzieren.

Es wird vorliegend eine Brutto-Plangebietsfläche von rund 1,7 ha überplant. Die zulässige Grundfläche beträgt jedoch nur 0,14 ha (Nettobauland x festgesetzter GRZ 0,3). Innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit hauptsächlich Grünland sowie eine intensiv genutzte Ackerfläche zu verzeichnen. Etwa mittig verläuft ein geschotterter Wirtschaftsweg von West nach Ost, welcher als Erschließungsstraße dienen soll. Zusätzlich befinden sich zwei mit Wiesenwege innerhalb des Plangebiets. Auf der nördlich des geschotterten Wirtschaftsweges gelegenen Fläche befindet sich Grünland während südlich eine intensiv genutzte Ackerfläche vorliegt.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Erheblichkeitsprognose zu den nach BauGB prüfungsrelevanten Schutzgütern erstellt, die im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert sind. Unter Verweis auf die Erheblichkeitsprognose in den vorausgegangenen Kapiteln ergeben sich für die Schutzgüter

30. April 2026

keine erheblich negativen Auswirkungen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die vorliegende Umweltprüfung darauf abzustellen war, dass es sich vorliegend um hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in direkter Nähe zu der Bestandsbebauung handelt und eine relativ geringe Plangebietsgröße aufweist, die lediglich eine zulässige Grundfläche von ca. 0,14 ha vorbereitet.

Da sich die Plangebietsfläche in direktem Siedlungsanschluss befindet, sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ebenfalls nicht zu erwarten. Offensichtliche, dem Planvorhaben unüberwindbar gegenüberstehende artenschutzrechtliche Konflikte wurden nicht erkannt. Die getroffenen Festsetzungen - insbesondere zur max. zulässigen Höhenentwicklung - sichern ebenfalls eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Plangebietes.

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

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

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

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

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

14 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Übergeordnete Pläne

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

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

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

Kartengrundlagen und Online-Kartendienste

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

30. April 2026

GDA Wasser (o.J.): Grundwasserneubildung 2003 bis 2021. URL: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, [letzter Zugriff: 11.07.2024]

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15, [letzter Zugriff: 11.07.2024]

Landschaften in Rheinland-Pfalz (o.J.): 30 Großlandschaft Taunus 304.8 Nastätter Mulde. URL: [304.8 Nastätter Mulde | Landschaftsräume in RLP](#), [letzter Zugriff: 11.07.2024]

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz: Digitales Wasserbuch. Karte der Wasserrechte Rheinland-Pfalz. URL: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8464> [letzter Zugriff: 11.07.2024]

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem. URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz, [letzter Zugriff: 11.07.2024]

Rauminformationssystem RIS, abrufbar unter URL: <https://extern.ris.rlp.de/>, [letzter Zugriff: 11.07.2024]

Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), in der derzeit geltenden Fassung.

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

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

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), 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.

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473), in der derzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), 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.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673), in der derzeit geltenden Fassung.

30. April 2026



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

Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473), in der derzeit geltenden Fassung.

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305), 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.



30. April 2026 heu-ho-liu-gra Geisig, den

Projektnummer: 13 044

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
 Maren Hoffmann, B. Eng.
 Yihan Liu, M. Sc.
 Sarah Grajewski, M. Sc.

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Thomas Heymann (Ortsbürgermeister)

Anhang

- Schallprognose nach DIN 18005 zur Kreisstraße K 12 mit Verkehrsstärkenwert 2021
- Legende des Biotop- und Nutzungstypenplan
- Pflanzenempfehlungslisten
- Verkehrsplanerische Abschätzung Verkehrsmengenentwicklung
- Bestandspläne der Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH

Separate Anlagen

- Technischer Bericht zur Magnetometerprospektion (archäologisch-geophysikalische Prospektion) vom 13.09.2024, PZP Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg, Sept. 2024
- Biotop- und Nutzungstypenplan, M. 1:1000, 01.10.2025
- Bericht „Artenschutzprüfung Gemeinde Geisig, Bebauungsplan Brunnenstraße“ vom 13.04.2026, plan b GbR, Bingen



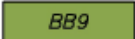
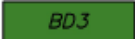

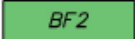
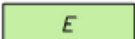
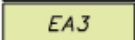

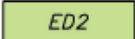
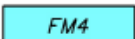
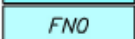
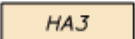
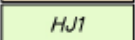
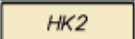
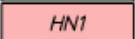
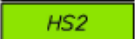

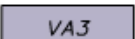
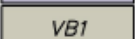
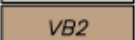

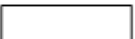
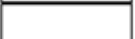


Schallprognose nach DIN 18005 zur Kreisstraße K 12

Lärmprognose		nach DIN 18005
(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)		
Proj.-Nr	13 044	BP "Brunnenstraße" OG Geisig
Straße:	K 12	
		Quelle:
DTV 2015	723 Kfz/24 h	aus Mobilitätsatlas, Straßenverkehrszählung 2021 (letzter Abruf: 01.10.2025)
DTV 2035	723 Kfz/24 h	(DTV 2021 * 1,0) (siehe Erläuterung in der Begründung)
p	5 %	aus Mobilitätsatlas, Straßenverkehrszählung 2021 (letzter Abruf: 01.10.2025)
Faktor tags	0,06	gem. Angabe LBM RLP
Faktor nachts	0,008	gem. Angabe LBM RLP
M tags	43 Kfz/h	(DTV 2041 * Faktor tags)
M nachts	5 Kfz/h	(DTV 2041 * Faktor nachts)
Mittelungspegel		
Lm(25) tags	55,13 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	45,78 dB(A)	gem. Formel 5
Korrektur: Fahrbahnoberfläche		
L StrO	0 dB(A)	gem. Tabelle 2
Korrektur: Höchstgeschwindigkeit		
v	100 km/h	
L v	0,00 dB(A)	gem. Formel 6
Korrektur: Steigung		
L Stg	0 dB(A)	gem. Tabelle 3
Emissionspegel		
L m,E tags	55,13 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	45,78 dB(A)	gem. Formel 25
Korrektur: Luftabsorption (Abstand)		
s	170 m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	0 m	aus B-Plan
x	4,46	Zwischenwert gem Formel 26
L s	11,76 dB(A)	gem. Formel 26
Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen		
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6
Beurteilungspegel		
Lr tags	43,36	gem. Formel 24
Lr nachts	34,02	gem. Formel 24
gerundet	44	gem. DIN 18005
gerundet	35	gem. DIN 18005
Orientierungswerte		
Gebietsart	WA	
Tagwert:	55 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	45 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Abweichung		
tags	-11 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	-10 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
Maximale Abweichung:		-10 dB(A)

30. April 2026



Legende des Biotop- und Nutzungstypenplans

<u>B KLEINGEHÖLZE</u>	
	Gebüsche mittlerer Standorte
	Gehölzstreifen
	Ufergehölz
	Baumgruppe
<u>E GRÜNLAND</u>	
	Grünland
	Fettwiese, Neueinsaat
	Magerwiese
	Magerweide
<u>F GEWÄSSER</u>	
	Quellenbach
	Graben
<u>H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>	
	Sand-, Silikatacker
	Ziergarten
	Streuobstwiese, sons. artensch. rel. Hochstamm anl./Wiese
	Gebäude
	Kleingartenanlage mit hoher struktureller Vielfalt
	Nicht genutzte Siedlungs-, Industrie- o. Verkehrsfläche
<u>V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE</u>	
	Gemeindestraße
	Wirtschaftsweg, befestigt
	Wirtschaftsweg, unbefestigt
<u>SONSTIGE DARSTELLUNGEN</u>	
	Plangebietsgrenze
<u>SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN</u>	
	§ 30 BNatSchG – Biotope
	Schutzgebiete : –
	Prioritätsraum VBS : –
	Biotopkartierung : –

30. April 2026

Pflanzenempfehlungslisten:

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

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

Sträucher:

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

B Liste von Straßenbäumen

max. Wuchshöhe

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

Sträucher für den Straßenraum

max. Wuchshöhe

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

30. April 2026



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

Apfelsorten:

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

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Gute Luise
Poiteau
Wasserbirne
Wildbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel
Wildkirsche

Pflaumen:

Hauswetschge
Löhrpflaume



Verkehrsplanerische Abschätzung Verkehrsmengenentwicklung

ORTSGEMEINDE GEISIG BEBAUUNGSPLAN „BRUNNENSTRABE“

VERKEHRSPLEANERISCHE ABSCHÄTZUNG VERKEHRSMENGENENTWICKLUNG

Die Ortsgemeinde Geisig plant die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und sieht hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplans vor. Es sind nach der städtebaulichen Konzeption 17 Baugrundstücke geplant. Es soll eine Abschätzung des zu erwartenden Mehrverkehrs, der durch die Baugebietsentwicklung ausgelöst wird, vorgenommen werden. Hierzu können nachfolgende Aussagen und Bewertungen vorgenommen werden:

Da für die betreffenden innerörtlichen Straßen innerhalb von Geisig keine amtlichen, behördlichen Zählraten (z. B. DTV-Wert) vorliegen, die ausgewertet werden können, kann lediglich eine Abschätzung der Verkehrsmehrbelastung aufgezeigt werden. Die Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt aus westlicher Richtung aus der Ortslage heraus, unter Anschluss an die Mühlbachstraße.

Der zu erwartende Mehrverkehr ist bei rund 17 Baugrundstücken aufgrund der geringen Gebietsgröße als zumutbar einzuschätzen. Vorgesehen ist im Bebauungsplan eine Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaushälfte – und damit je Baugrundstück – auf zwei. Dementsprechend wird gemäß städtebaulichem Gestaltungsentwurf in Verbindung mit dem aktuell vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Annahme getroffen, dass maximal 20 % der vorgesehenen Baugrundstücke als Doppelhäuser realisiert werden. Somit werden rund 4 Grundstücke mit potenziell gegebener Doppelhausbebauung berücksichtigt (17 Grundstücke \times 20 % = 3,4 \approx 4 Grundstücke mit Doppelhausbebauung; 17 Grundstücke \times 80 % = 13,6 \approx 14 Grundstücke mit Einzelhausbebauung). Zur Berücksichtigung der möglichen Doppelhausbebauung wird ein Zuschlagsfaktor von 1,5 angewandt. Daraus ergibt sich, dass aufgrund von evtl. 4 Doppelhausgrundstücken evtl. insgesamt 6 Baugrundstücke entstehen (4 \times 1,5 = 6). Zusammen mit den 14 Einzelhausgrundstücken ergibt sich in diesem Annahmefall eine Gesamtzahl von geschätzt 20 Wohngebäuden.

Zur Ermittlung der Mehrbelastung einer Erschließungsstraße durch die Erschließung eines Baugebietes werden die Angaben der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, herangezogen, da die aktuelle „Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 2006) keine Angabe zur Prognosemehrbelastung enthält. Kernangabe der EAE ist, dass in der **morgendlichen Spitzenstunde** zwischen 7.00 und 8.00 Uhr etwa die Hälfte der Berufstätigen die Wohnung verlässt. Demnach ist wie folgt zu rechnen:

20 Baugrundstücke bei zugelassenen max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus/Doppelhaushälfte = rund 40 Wohneinheiten

40 Wohneinheiten \times 2,5 durchschnittliche Wohnungsbelegung = 100 Einwohner

100 Einwohner \times 38 % Erwerbsquote \times 50 % Arbeitsstättenweg in der morgendlichen Spitzenstunde \times 95 % Pkw-Anteil dividiert durch 1,2 Personen je Pkw =

rechnerisch: 15,04 Fahrzeuge in der Spitzenstunde bzw.

gerundet: 15 Fahrzeuge in der Spitzenstunde.

Durch die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz mit lediglich einer Gebietszufahrt bzw. Abfahrt, können sich die Verkehre nicht verteilen und die maximale Verkehrsbelastung entspricht in der Spitzenstunde nach wie vor etwa 15 Fahrzeuge.

Damit ergibt sich in etwa ein Wert von einem zusätzlichen Fahrzeug alle 4 Minuten in der Spitzenstunde. Dies ist als eine geringe und zumutbare Mehrbelastung einzustufen, zumal die planungsrelevante Mehrbelastung temporär auf 1 Stunde (die Spitzenstunde) beschränkt stattfindet. Eine Überschreitung der immissionsschutzrelevanten Orientierungswerte gemäß Beiblatt der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ist aufgrund der geringen Mehrbelastung nicht gegeben.

Bestandspläne der Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH

Merkblatt zum Schutz von Telekommunikationsanlagen



1. Vorbemerkung

Die nachstehenden Hinweise und Bitten erfolgen zum Zwecke der Schadensvermeidung und -minimierung im Zuge eines Gefälligkeitsverhältnisses. Die inexio hat dieses Merkblatt unter dem Gesichtspunkt erstellt, dass allen Beteiligten die Verrichtung ihrer Arbeit erleichtert wird und Schäden an unseren Einrichtungen vermieden werden können. Auch bei sorgfältiger Vorgehensweise können wir jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit unserer Angaben übernehmen.

2. Planauskunft

Grundsätzlich sind allen Beteiligten an Tiefbaumaßnahmen die Einholung von Fremdleitungsauskünften im Zuge einer Ausführungs- oder Genehmigungsplanung zum Zwecke der etwaigen Reduzierung der eigenen Haftung anzuraten.

Es ist dabei unerheblich, ob die Maßnahmen im bebauten Stadtgebiet, in Grünanlagen oder in sonstigen unbebauten Grundstücken durchgeführt werden.

Unter den unten angegebenen Adressen erhalten Sie Auskunft über die uns bekannte Lage unserer Leitungen.

Eine telefonische Trassenauskunft ist nicht möglich.

Eine automatisierte Planauskunft erhalten Sie unter:

<https://planauskunft.inexio.net>

Unsere Kontaktdaten:

E-Mail: leitungen@noc.inexio.net

Aufgrund des kontinuierlichen Netzausbaus haben erteilte Auskünfte eine Gültigkeitsdauer von höchstens 4 Wochen.

Die ausgehändigten Pläne geben den Stand der Dokumentation zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder.

Wir weisen darauf hin, dass die in den Plänen/Bohrprotokollen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefen/Überdeckung unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. So können sich z. B. Höhenänderungen infolge von Geländeänderungen oder sonstiger Einwirkungen ergeben haben.

3. Verantwortlichkeit

Wir bitten darum, alle anstehenden Erdarbeiten im Bereich von Kabelanlagen mit größtmöglicher Sorgfalt und unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, falls erforderlich empfehlen wir zur Vermeidung von Schäden eine Handschachtung.

30. April 2026



Merkblatt zum Schutz von Telekommunikationsanlagen



Die Anwesenheit eines inexo Beauftragten an der Baustelle berührt nicht die Verantwortlichkeit des Ausführenden für die von ihm verursachten Schäden an Kabelanlagen der inexo.

4. Arbeiten im Umfeld von unterirdischen Telekommunikationslinien

Zur Vermeidung von Schäden empfehlen wir die Einhaltung nachstehender Vorgehensweise:

4.1. Arbeiten im Parallelverlauf

Bei Arbeiten im Parallelverlauf sollte ein Mindestabstand von 0,5m zur inexo – Telekommunikationslinie (TK-Linie) eingehalten werden.

Wir bitten darum, innerhalb des Schutzstreifens (0,5m links und rechts der Telekommunikationsanlagen) einen Einsatz von Baggern oder anderen Maschinen nur in Absprache mit der inexo vorzunehmen. Im Umkreis von 0,5m zu unseren Leitungen empfehlen wir dringend eine Handschachtung. Eine Überbauung unserer Kabelanlagen ist grundsätzlich nicht erlaubt, eine Abweichung hiervon kann nur nach vorheriger Einweisung durch einen Vertreter der inexo zugelassen werden.

4.2. Umgebungsbeschaffenheit Wiederherstellung

Unser TK-Linien können zur Schadensvermeidung mit steinfreiem Material (Kabelsand, Körnung <3mm) umgeben, wird diese Umgebung verändert, bitten wir darum, diese wiederherzustellen.

Die Kabelanlagen der inexo haben in der Regel eine Mindestüberdeckung innerorts von 60 cm und auBerorts von 80 cm. Minderdeckungen (<60 cm) können in Einzelfällen vorliegen, insbesondere bei der Kreuzung anderer Anlagen oder nachträglicher Veränderung der Deckung durch Geländeregulierung bzw. Straßenbaumaßnahmen.

Hierzu gilt das Vorstehende sinngemäß.

4.3. Schutzmaßnahmen

Sofern Maßnahmen zum Schutz unserer Einrichtungen ergriffen werden müssen, empfehlen wir zur Vermeidung von Folgeschäden Folgendes:

4.3.1. Zusammenarbeit

Bei der Errichtung durch Sie bitten wir um eine Zusammenarbeit. Diese Zusammenarbeit erfolgt, wie alle diese Hinweise auch, im Zuge einer Gefälligkeit.

4.3.2. Überprüfung der konkreten Lage

Vor einem Eingriff in die TK-Linie selbst kann deren Lage ggf. anhand der Umgebung nachvollzogen werden, wir bitten Sie daher um Prüfung.

4.4. Verlegung unserer Telekommunikationslinien

Sollte eine Umverlegung unserer Leitung notwendig werden, empfehlen wir zur Einhaltung Ihres Zeitplanes die Vorgehensweise mit der inexo mindestens 3 Monate vor Baubeginn abzusprechen.

5. Mitteilung einer anderen Lage unserer Telekommunikationslinien

Sofern eine andere Position der Leitung als die der mitgeteilten festgestellt wird, bedanken wir uns für Ihre Mitteilung an leitungen@noc.inexo.net.

30. April 2026



Merkblatt zum Schutz von Telekommunikationsanlagen



6. Maßnahmen im Schadensfall

Bei einem Schadensfall (auch bei geringster Beschädigung) oder sonstigen Auffälligkeiten an einem Kabel bzw. einem kabelführenden Schutzrohr bitten wir um Kontaktaufnahme und Schadensmeldung.

6.1. Meldung des Schadens

Bitte melden Sie den Schaden unter 0800-7849375 oder 06831-935-0.

6.2. Meldungsinhalt

Bitte teilen Sie uns mindestens folgendes mit:

- Ort des Schadens
- die Art der Beschädigung
- die ausführende Firma
- den Namen des konkret handelnden Mitarbeiters, bevorzugt auch dessen Anschrift
- bitte nennen Sie uns einen Ansprechpartner mit Telefonnummer

6.3. Sicherung

Bitte sichern Sie einen möglichen Gefahrenbereich, sperren Sie Schadenstellen ab und verhindern Sie den Zutritt unberechtigter Personen.

6.4. Abstimmung des weiteren Vorgehens

Weitere Maßnahmen stimmen Sie bitte mit den Mitarbeitern der inxio ab.
Bitte bleiben Sie bzw. Ihre Mitarbeiter bis zu einer Kontaktaufnahme mit inxio vor Ort.

6.5. Sicherheitshinweis

Bei einer Beschädigung von Telekommunikationskabeln, die auf dem Außenmantel mit einer Lichtwelle (~) gekennzeichnet sind (Glasfaserkabel), ist Vorsicht geboten.
Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges bis hin zur Erblindung kommen.

7. Allgemeine Hinweise

Die inxio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH plant, baut und betreibt Glasfasernetze im Sinne und Interesse des gewerblichen Betriebs von öffentlichen Telekommunikationsnetzen nach § 6 Telekommunikationsgesetz (TKG). An die Betriebssicherheit unserer Leitungen werden höchste Standards und Ansprüche gestellt. Eine Unterbrechung der Informationswege kann sehr großen wirtschaftlichen Schaden hervorrufen.
Deshalb bitten wir in allen Phasen des Einbaus, des Betriebens und der Bestandssicherheit um eine sehr große Sorgfalt bei Tätigkeiten im Umfeld unserer Anlagen.

Die Folgen einer Beschädigung an unseren TK-Linien sind oft erst nach Jahren erkennbar.
Durch solche Beschädigungen kann der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der inxio erheblich gestört werden, das schuldhafte Beschädigen einer TK-Linie ist unter Strafe gestellt.

Datum: 25.10.2019

Seite 3 von 3

30. April 2026



5

KHL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH
Zum alten Hof 4
57627 Hachenburg
Tel: 02662 /2092
info@kerstholt-bau.de



Seite 1
Datum: 21.05.2017

Auftraggeber:	Inexio	LOS 5
Baumaßnahme:	Geisig Rhein-Taunus-Str. 2c bis zur Ecke Zum Birkenhof	
Bohrfacharbeiter:	Redel,Hahanaew	Bauleiter: S. Hirt

Gerät: Ditch Witch 4020 MT 16X85 MT 18x85 Vermeer 36x50 Vermeer 20x22
Stange: 4,57 m 4,50m 3,00 m 4,57 m 3,05 m

Stange	Tiefe/ Meter	Neigung %	Minuten	Gehweg	Grünstreifen	Gewässer	Fahrbahn	Fels (FZ1)	Fels (FZ2)	Fels (FZ3)	Fels (FZ4)	Stange	Tiefe/ Meter	Neigung %	Minuten	Gehweg	Grünstreifen	Gewässer	Fahrbahn	Fels (FZ1)	Fels (FZ2)	Fels (FZ3)	Fels (FZ4)
1	0,95	-36%		x								21	2,50	0%					x				
2	2,17	-28%		x								22	2,40	0%					x				
3	2,94	-20%		x								23	2,22	-3%					x				
4	3,26	-12%		x								24	2,13	-3%					x				
5	3,34	-6%		x								25	2,00	0%					x				
6	3,40	-4%		x								26	1,67	3%		x							
7	3,47	-4%		x								27	1,40	9%		x							
8	3,47	-4%		x								28											
9	3,46	-1%		x								29											
10	3,47	-3%		x								30											
11	3,45	-2%		x								31											
12	3,45	-2%		x								32											
13	3,42	-3%		x								33											
14	3,42	-3%		x								34											
15	3,42	-3%		x								35											
16	3,36	-3%										36											
17	3,22	0%										37											
18	2,99	0%										38											
19	2,74	0%										39											
20	2,57	0%										40											

Uhrzeit Anfang / Tag (e):	15:30- 11.05.2017
Uhrzeit Ende / Tag (e):	11:30.-15.05.2017
Zugkraft/ Druckkraft (kN):	
Drehmoment (kNm):	
Pumprate (l/min):	
Pumpendruck (bar):	
Spülungsrückfluss Startseite%	
Spülungsrückfluss Zielseite %	
Spülrezeptur:	
Spülungviskosität:	

Produkt DA (mm):	3x50mm
Aufweitung (Ø mm):	
Pilotbohrung (m):	116m
Rohreinzug (m):	119m
Besondere Vorkommnisse:	

KHL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH:

30. April 2026



6

KHL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH

Zum alten Hof 4

57627 Hachenburg

Tel: 02662 /2092

Tel: 02662 / 2092

info@kerstholt-bau.de



Seite 1

Datum: 21.05.2017

Auftraggeber:	Inexio	LOS 5
Baumaßnahme:	Geisig Rhein -Tanus-Str 21 bis Ecke zum Birkenhof	
Bohrfacharbeiter:	Redel.Hahanaew	Bauleiter: S. Hirt

Gerät: Ditch Witch 4020 MT 16X85 MT 18x85 Vermeer 36x50 Vermeer 20x22
 Stange: 4,57 m 4,50m 3,00 m 4,57 m 3,05 m

Stange	Tiefe/ Meter	Neigung %	Minuten	Gehweg	Grünstreifen	Gewässer	Fahrbahn	Fels (FZ1)	Fels (FZ2)	Fels (FZ3)	Fels (FZ4)	Stange	Tiefe/ Meter	Neigung %	Minuten	Gehweg	Grünstreifen	Gewässer	Fahrbahn	Fels (FZ1)	Fels (FZ2)	Fels (FZ3)	Fels (FZ4)		
1	1,06	-32%										21	2,81	4%											
2	2,38	-24%										22	2,81	4%											
3	3,22	-16%										23	2,81	4%											
4	3,63	-8%										24	2,75	8%											
5	3,73	0%										25	2,60	14%											
6	3,64	6%										26	1,89	20%											
7	3,49	5%										27													
8	3,30	5%										28													
9	3,12	2%										29													
10	2,99	3%										30													
11	2,87	2%										31													
12	2,87	2%										32													
13	2,85	2%										33													
14	2,90	2%										34													
15	2,88	0%										35													
16	3,08	2%										36													
17	3,04	5%										37													
18	2,90	7%										38													
19	2,88	4%										39													
20	2,87	4%										40													

Uhrzeit Anfang / Tag (e):	14:00.-15.05.2017	Produkt DA (mm):	3x50mm
Uhrzeit Ende / Tag (e):	10:00.-17.05.2017	Aufweitung (Ø mm):	
Zugkraft/ Druckkraft (kN):		Pilotbohrung (m):	117m
Drehmoment (kNm):		Rohreinzug (m):	120m
Pumprate (l/min):		Besondere Vorkommnisse:	
Pumpendruck (bar):			
Spülrückfluss Startseite%			
Spülrückfluss Zielseite %			
Spültrezeptur:			
Spülviskosität:			

KHL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH:

30. April 2026

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

7

KHL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH
Zum alten Hof 4
57627 Hachenburg
Tel: 02662 / 2092
info@kerstholt-bau.de



Seite 1
Datum: 21.05.2017

Auftraggeber:	Inexio	LOS 5
Baumaßnahme:	Geisig Rhein-Tauns-Str.21 bis Römer Str. KFZ	
Bohrfacharbeiter:	Redel.Hahanaew	Bauleiter: S. Hirt

Gerät: Ditch Witch 4020 MT 16X85 MT 18x85 Vermeer 36x50 Vermeer 20x22
Stange: 4,57 m 4,50m 3,00 m 4,57 m 3,05 m

Stange	Tiefe/ Meter	Neigung %	Minuten	Gehweg	Grünstreifen	Gewässer	Fahrbahn	Fels (FZ1)	Fels (FZ2)	Fels (FZ3)	Fels (FZ4)
1	2,22	-28%		x							
2	3,27	-20%		x							
3	3,70	-12%		x							
4	4,02	-4%		x							
5	4,04	1%				x					
6	4,00	3%		x		x					
7	3,91	3%		x							
8	3,65	7%		x							
9	3,35	8%		x							
10	3,05	5%		x							
11	2,79	5%		x							
12	2,79	3%		x							
13	2,78	3%		x							
14	2,90	0%		x							
15	2,90	3%		x							
16	2,79	3%		x							
17	2,67	4%		x							
18	2,60	4%		x							
19	2,50	4%		x							
20	2,42	10%		x			x				
21	2,10	14%									
22	1,90	14%		x							
23											
24											
25											
26											
27											
28											
29											
30											
31											
32											
33											
34											
35											
36											
37											
38											
39											
40											

Uhrzeit Anfang / Tag (e):	11:00.-17.05.2017
Uhrzeit Ende / Tag (e):	10:30.-18.05.2017
Zugkraft/ Druckkraft (kN):	
Drehmoment (kNm):	
Pumprate (l/min):	
Pumpendruck (bar):	
Spülrückfluss Startseite %	
Spülrückfluss Zielseite %	
Spülrezeptur:	
Spülviskosität:	

Produkt DA (mm):	3x50mm
Aufweitung (Ø mm):	
Pilotbohrung (m):	100m
Rohreinzug (m):	107m
Besondere Vorkommnisse:	

KHL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH:

30. April 2026



KHL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH
Zum alten Hof 4
57627 Hachenburg
Tel: 02662 /2092
info@kerstholt-bau.de



Datum: 22.05.2017 Seite 1

Auftraggeber:	Inexio	LOS 5
Baumaßnahme:	Geisig Brunnenstr. Feldweg - Mühlbachstr.	
Bohrfacharbeiter:	J. Einhorn	Bauleiter: S. Hirt

Gerät: Ditch Witch 4020 MT 16X85 MT 18x85 Vermeer 36x50 Vermeer 20x22
Stange: 4,57 m 4,50m 3,00 m 4,57 m 3,05 m

Stange	Tiefe/ Meter	Neigung %	Minuten	Gehweg	Grünstreifen	Gewässer	Fahrbahn	Fels (FZ1)	Fels (FZ2)	Fels (FZ3)	Fels (FZ4)
1	2,16										
2	3,30										
3	4,10										
4	4,50										
5	4,60										
6	4,65										
7	4,70										
8	4,65										
9	4,70										
10	4,90										
11	5,10										
12	5,35										
13	5,40										
14	5,45										
15	5,30										
16	5,05										
17	4,75										
18	4,35										
19	3,90										
20	3,50										
21	3,00										
22	2,50										
23	2,25										
24	2,25										
25	2,25										
26	2,25										
27	2,30										
28	2,35										
29	2,35										
30	2,40										
31	2,35										
32	2,20										
33	1,95										
34	1,45										
35	1,10										
36											
37											
38											
39											
40											

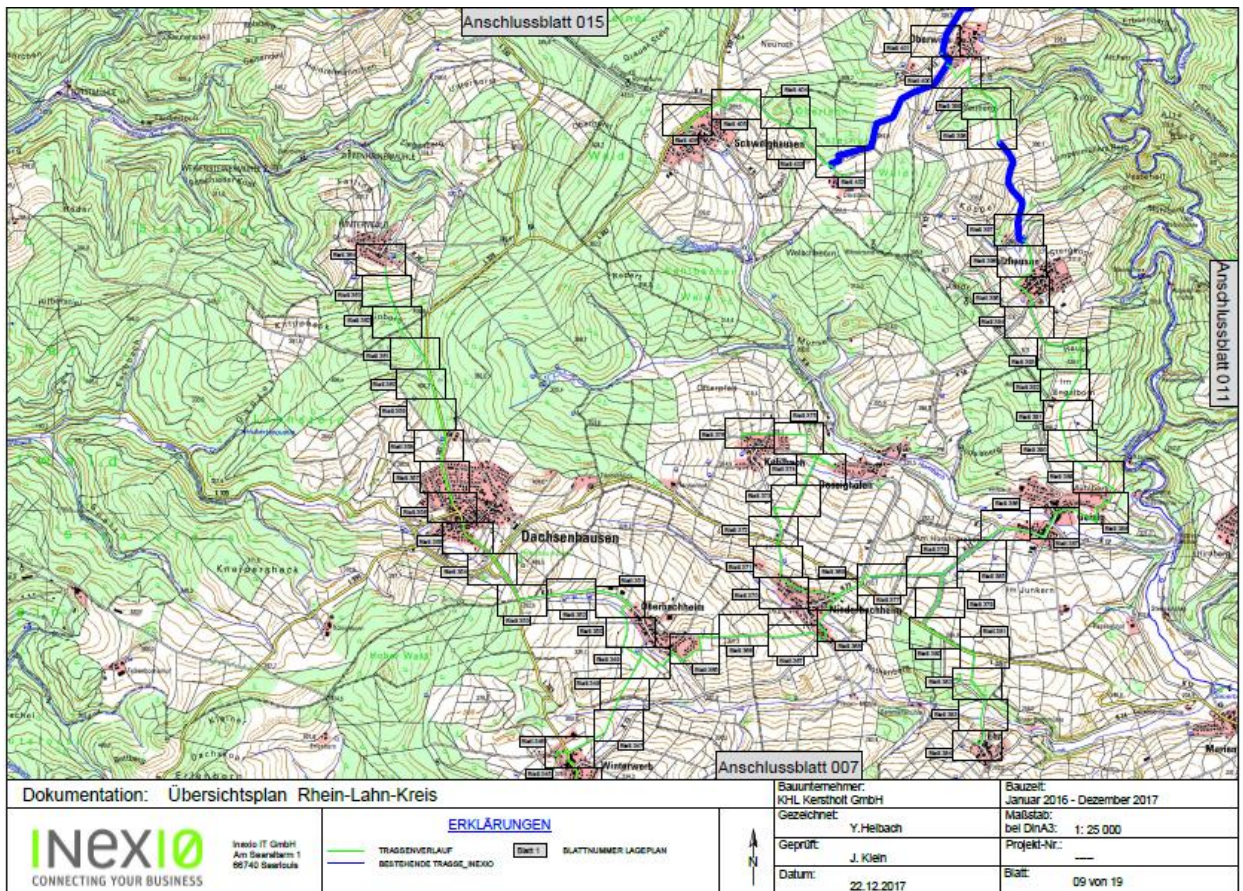
Uhrzeit Anfang / Tag (e):	
Uhrzeit Ende / Tag (e):	
Zugkraft/ Druckkraft (kN):	
Drehmoment (kNm):	
Pumprate (l/min):	
Pumpendruck (bar):	
Spülungsrückfluss Startseite %	
Spülungsrückfluss Zielseite %	
Spülrezeptur:	
Spülungviskosität:	

Produkt DA (mm):	PE 50 x 2
Aufweitung (ø mm):	130
Pilotbohrung (m):	157,00
Rohrreinzug (m):	160,00
Besondere Vorkommnisse:	

KHL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH

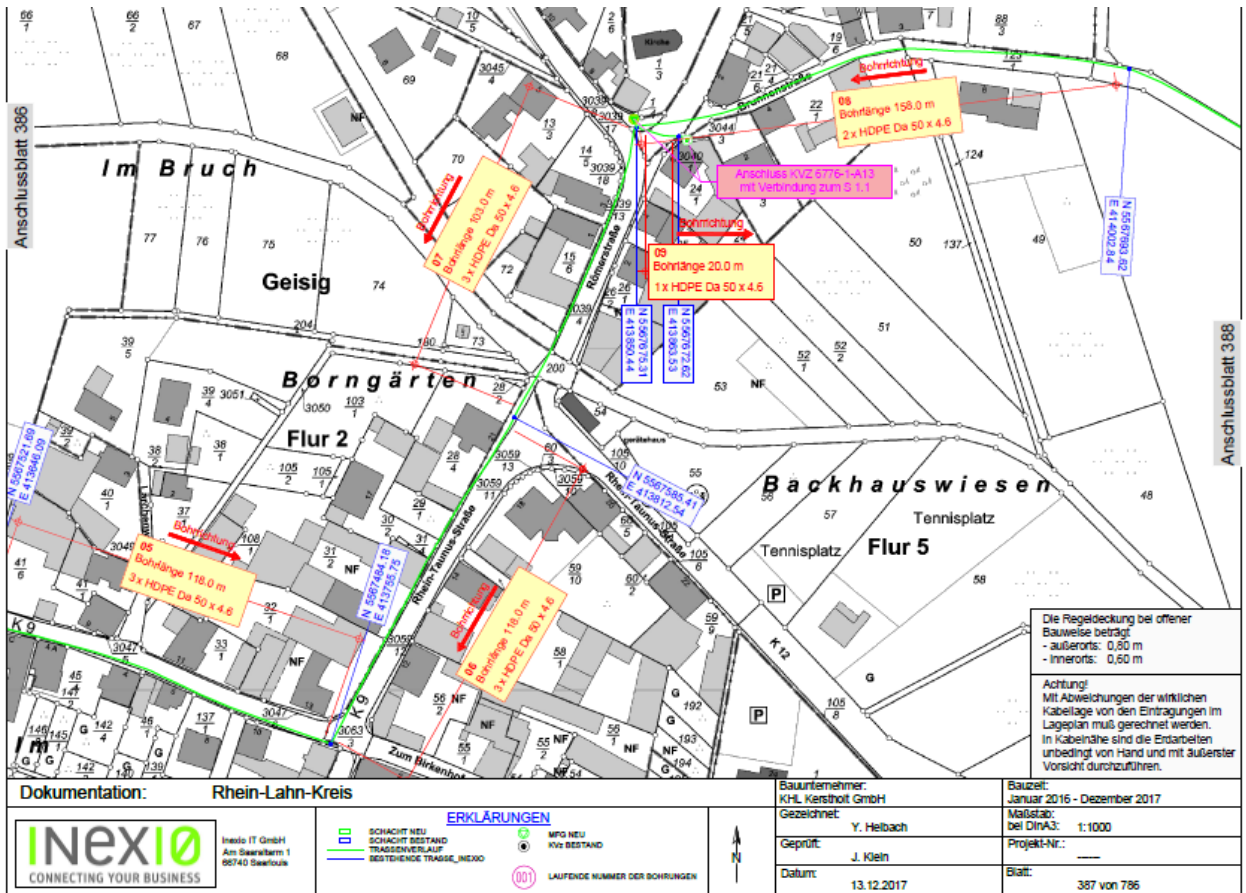
30. April 2026





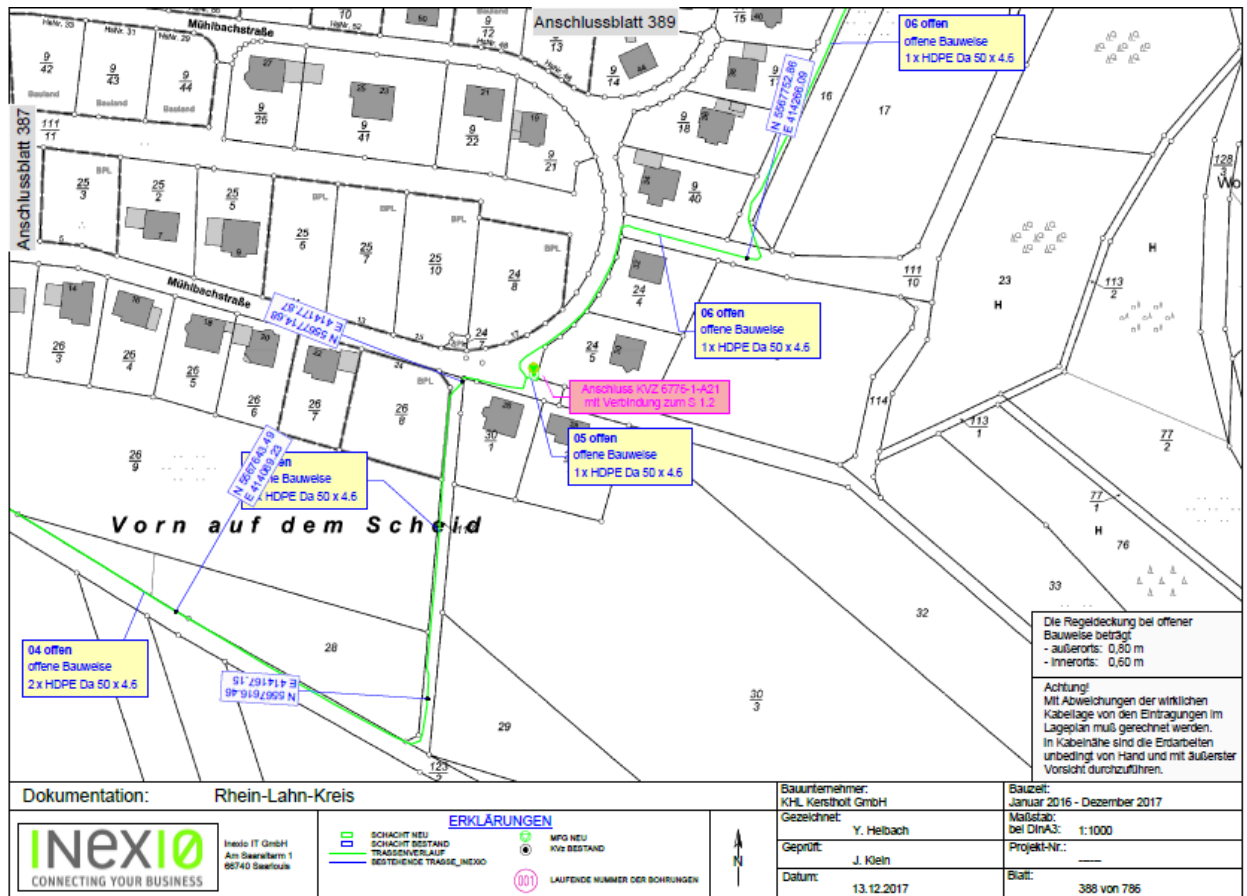
30. April 2026





30. April 2026





30. April 2026

