

ORTSGEMEINDE MITTELREIDENBACH

**BEBAUUNGSPLAN**

**„AUFM ROTHENWEG“**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEMÄß §2A BAUGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass und Begründung .....	4
<b>2</b>	<b>LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE .....</b>	<b>8</b>
3.1	Gesetzliche Grundlagen .....	8
3.2	Regionaler Raumordnungsplan .....	9
3.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan .....	11
3.4	Internationale Schutzgebiete / IUCN .....	12
3.5	Nationale Schutzgebiete.....	12
3.6	Biotopkataster .....	13
3.6.1	Gesetzlich geschützte Biotope des §30 BNatSchG und §15 LNatSchG.....	13
3.6.2	Lebensräume geschützt nach FFH-Richtlinie.....	13
3.6.3	Biotoptypen .....	13
3.6.4	Biotopkomplexe .....	13
3.7	Übergeordnete Ziele zum Wasserschutz.....	14
3.7.1	Sturzflutgefahrenkarten RLP .....	14
<b>4</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>17</b>
4.1	Bauplanerische Festsetzungen.....	17
4.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	18
4.1.4	Flächen für Nebenanlagen .....	18
4.1.5	Stellplätze und Garagen .....	18
4.1.6	Verkehrsflächen .....	18
4.1.7	Grünflächen .....	19
4.1.8	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	19
4.1.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
<b>5</b>	<b>ÄNDERUNG DER RECHTSVERHÄLTNISSE .....</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>BEACHTUNG RECHTLICHER ANFORDERUNGEN UND BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>21</b>
6.1	Immissionsschutzrechtliche Belange.....	21
6.1.1	Verkehrslärm.....	21

6.1.2	Lärm der Kindertagesstätte .....	22
6.1.3	Lärm des Truppenübungsplatzes .....	23
<b>6.2</b>	<b>Denkmalschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>23</b>
<b>6.3</b>	<b>Bodenschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>23</b>
<b>6.4</b>	<b>Wasserschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>23</b>
<b>6.5</b>	<b>Klimaschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>23</b>
<b>6.6</b>	<b>Landwirtschaftliche Belange.....</b>	<b>23</b>

# 1 Städtebauliches Erfordernis

## 1.1 Planungsanlass und Begründung

Die Ortsgemeinde Mittelreidenbach beabsichtigt die Entwicklung eines Wohnbaugebietes angrenzend an das ehemalige Neubaugebiet „Auf der Acht“. Die neuen Bauflächen können über die bestehende Gemeindestraße „Ringstraße“ erschlossen werden.

Der im Jahr 1999 zur Satzung gebrachte Bebauungsplan „Aufm Rothenweg“, der vorrangig Gewerbe vorsah (Gewerbegebiet, Mischgebiet) wird vollständig aufgehoben. Ein Bedarf einer gewerblichen Entwicklung wird nicht mehr gesehen, auch wurden die dazu ausgewiesenen Flächen in den vergangenen 20 Jahren auch nicht ansatzweise realisiert.

Mit der Entwicklung eines Neubaugebietes folgt die Ortsgemeinde dem raumordnerischen Grundsatz G 13<sup>1</sup>:

*Die Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung sollen unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - Wohnungen für den örtlichen Bedarf (Eigenentwicklung) bereitstellen.*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie

- unmittelbar an die bestehende Ortslage anschließt,
- über die bestehende Ortsstraße erschlossen ist und
- langfristig eine Arrondierung des Ortsteiles bewirkt.

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) genutzt werden, um besonders dem Aspekt „Wohnen“ Rechnung zu tragen, was den Planungswünschen der Ortsgemeinde entspricht.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Randbereich von Mittelreidenbach und schließt an die Bestandsbebauung der Ortslage an. Darüber hinaus wird es überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umringt.

<sup>1</sup> Zweite Teilfortschreibung des RROP Rheinhessen-Nahe: Aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe. Genehmigt durch Genehmigungsbescheid am 05. Januar 2022. Verbindlich nach Veröffentlichung am 19. April 2022.

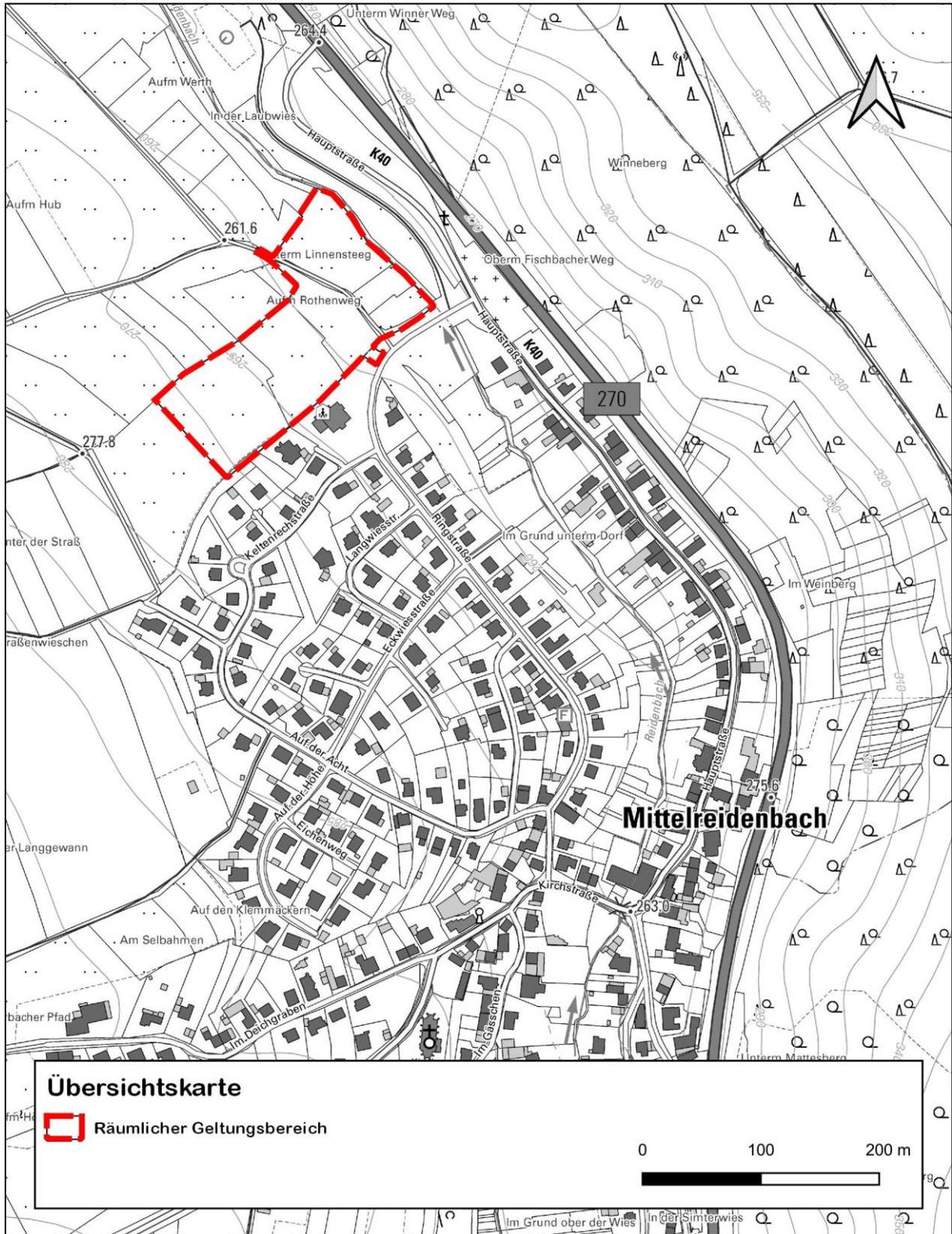


Abb. 1: Übersichtskarte des Planungsgebietes<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024

## 2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt nordwestlich an die Ortslage an und ist bereits über einen Gemeindegeweg (Ringstraße) angebunden, wobei diese Straße in das geplante Gebiet verlängert werden muss. Der Planungsraum wird begrenzt durch Wohnbebauung im Osten und Süden sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen. Nördlich verlaufen die B270 und K40/ "Hauptstraße".

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgend aufgelistete Parzellen in Gänze bzw. in Teilen (Kennzeichnung „tlw.“) und wird aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.

---

<b>Flur 4</b>	<b>163/5</b>
	<b>165/1</b>
	<b>166</b>
	<b>191/1 tlw.</b>
<b>Flur 5</b>	<b>70 tlw.</b>
	<b>71 tlw.</b>
	<b>72 tlw.</b>
	<b>73</b>
	<b>74/1</b>
	<b>74/2</b>



### **3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele**

Die Einfügung und Anpassung der Planung an die übergeordneten Planungen stellen gleichzeitig den vorgegebenen Untersuchungsrahmen (bspw. RROP, FNP, LP) dar, indem Restriktionsräume benannt und mit dem geplanten Vorhaben abzugleichen sind. Somit ergibt sich eine der jeweiligen Ebene angepasste Prüfung von Raumverträglichkeiten, aus denen die Konfliktschwere resultiert.

#### **3.1 Gesetzliche Grundlagen**

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren sind vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Landeswassergesetz (LWG) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Besonders die im Folgenden aufgeführten Belange der genannten Fachgesetze sind zu beachten:

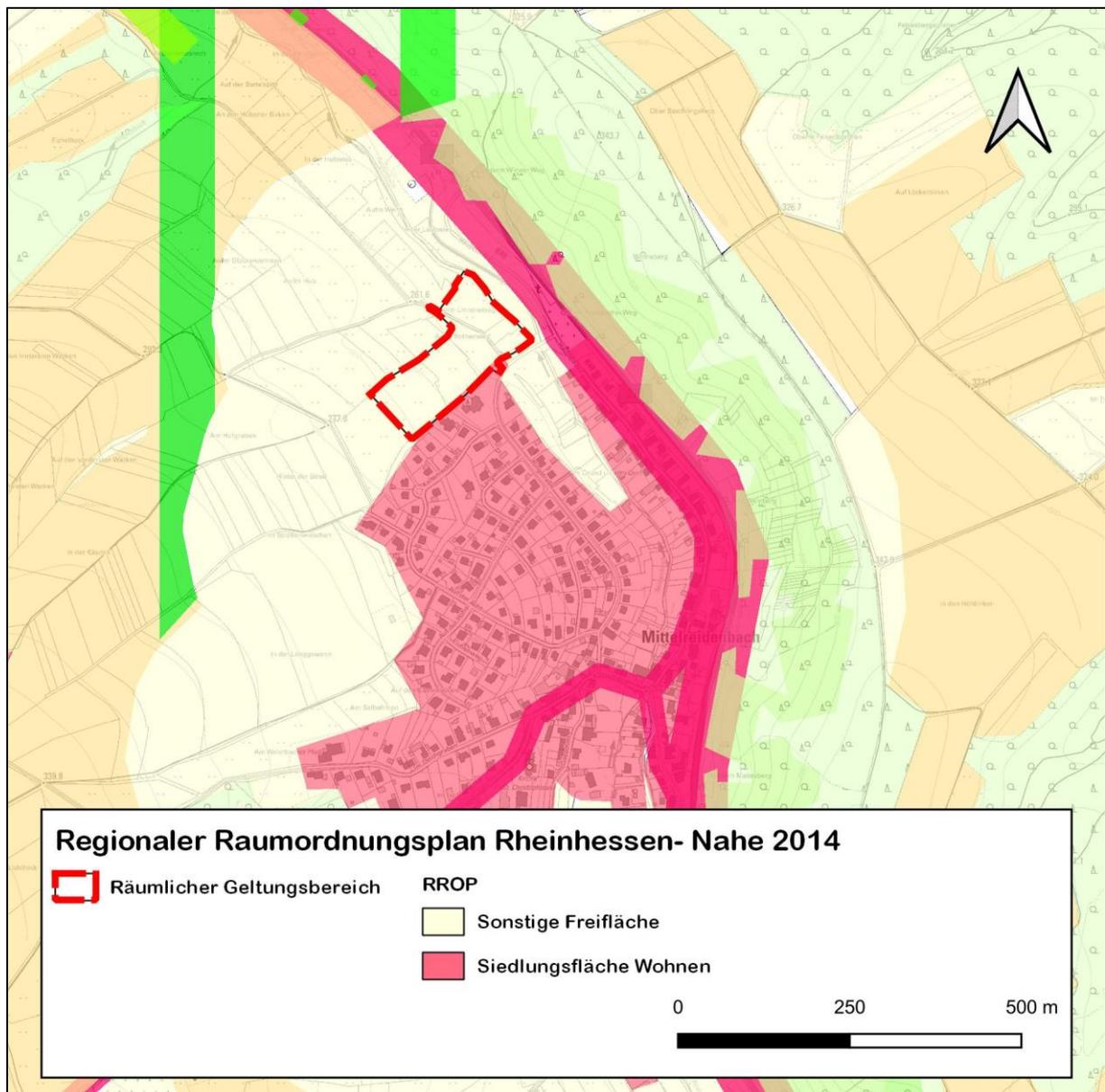
Gemäß §2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zum BauGB ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß §17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs zur Vorbereitung der Entscheidungen und Maßnahmen zur Durchführung des § 15 BNatSchG in einem nach Art und Umfang des Eingriffs angemessenen Umfang die für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben zu machen, insbesondere über Ort, Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen.

Gemäß §9 Abs. 3 LNatSchG sind die Angaben nach § 17 Abs. 4 BNatSchG der zuständigen Behörde textlich und anhand von Karten (Fachbeitrag Naturschutz) darzulegen. Soweit erforderlich, kann die Behörde eine in der Regel eine Vegetationsperiode umfassende Erhebung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft verlangen. Die Erfassung von Biotop- und Lebensraumtypen sowie Artvorkommen erfolgt nach den Vorgaben des Landschaftsinformationssystems. Zur Verringerung oder Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen, insbesondere von Natura 2000-Gebieten, besonders geschützten Arten, natürlichen Lebensraumtypen oder gesetzlich geschützten Biotopen, kann von der zuständigen Behörde eine ökologische Baubegleitung angeordnet werden.

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Als übergeordnete Planung ist der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe<sup>4</sup> zu sehen. In seiner aktuellen Fassung wird der Untersuchungsraum als sonstige Freifläche ausgewiesen. Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete werden nicht berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen auf Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete können somit ausgeschlossen werden.



**Abb. 3: Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans<sup>5</sup>**

Hinsichtlich der Funktionszuweisung wird der Ortsgemeinde Mittelreidenbach die Eigenentwicklung zugebilligt. Dem Grundsatz G13 wird mit vorliegender Planung entsprochen:

<sup>4</sup> Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2015; aktuelle Fassung vom 19.04.2022): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz

<sup>5</sup> Zweite Teilfortschreibung des RROP Rheinhessen-Nahe: Aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe. Genehmigt durch Genehmigungsbescheid am 05. Januar 2022. Verbindlich nach Veröffentlichung am 19. April 2022.

*Die Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung sollen unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - Wohnungen für den örtlichen Bedarf (Eigenentwicklung) bereitstellen, die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen und die wohnungsnah Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen.<sup>6</sup>*

Die zukünftige Siedlungsentwicklung wird maßgeblich vom fortlaufenden demographischen Wandel in der Ausrichtung und Ausprägung beeinflusst. Dem tritt die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (PGRN) mit drei neuen Planungsansätzen entgegen<sup>7</sup>:

1. Die Einführung eines Bedarfswertes für die Wohnbauflächenausweisung auf der Ebene der Bauleitplanung. Zukünftig wird der Wohnbauflächenbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung von der Planungsgemeinschaft ermittelt und dementsprechend ein Bedarfswert vorgegeben.
2. Die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplänen darf diesen Bedarfswert nicht überschreiten. Dabei bleibt Z 31 des LEP IV (Innen- vor Außenentwicklung) unberührt.
3. Der Schwerpunkt „Wohnen“ wird sich primär an den zentralen Orten und den übrigen festgelegten „W“-Gemeinden orientieren. Die „W“-Gemeinden außerhalb der zentralen Orte werden von der PGRN festgelegt. Alle anderen Gemeinden werden als „Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung“ definiert und dürfen nur für den Eigenbedarf Wohnbauflächen entwickeln, jedoch nicht mehr als 2 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und Jahr.

10

Der Ortsgemeinde Mittelreidenbach kommt als Gemeinde ohne besondere Entwicklungsfunktion die Aufgabe zu, den Wohnraumbedarf der ansässigen Bevölkerung zu decken (vgl. G 13 RROP). Der im aktuellen RROP errechnete Bedarf für die Ortsgemeinde beläuft sich - auf einen Zeitraum von 15 Jahren gerechnet - auf 1,3 ha bzw. 20 Wohneinheiten. Dieser Ortsgemeindewert ist unverbindlich, bildet aber eine Orientierung bei der bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnbauflächen.

Der vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist auf etwa 15 Bauplätze ausgelegt. Entsprechend wird der Orientierungswert von 20 Wohneinheiten unterschritten.

Dem raumordnerischen Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird damit nicht widersprochen.

<sup>6</sup> Zweite Teilfortschreibung des RROP Rheinhessen-Nahe: Aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe. Genehmigt durch Genehmigungsbescheid am 05. Januar 2022. Verbindlich nach Veröffentlichung am 19. April 2022.

<sup>7</sup> Zweite Teilfortschreibung des RROP Rheinhessen-Nahe: Zweite Teilfortschreibung des ROP 2014 für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und -struktur sowie für das Sachgebiet Rohstoffsicherung in der Fassung der Teilfortschreibung vom 20.06.2016

Die Auswertung der Daten von RAUM+MONITOR<sup>8</sup> ergab, dass die Gemeinde über keine Außenreserven für einen Wohnbauflächenentwicklung mehr verfügt. Zudem sind alle Baulücken innerhalb der Ortslage „blockiert“, liegen also in privater Hand. Ein Verkauf dieser Grundstücke war in den vergangenen Jahren erfolglos.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist hingegen aufgrund der Nähe zu den Mittelzentren Idar-Oberstein und Kirn (Arbeitsorte) hoch.

**Auf der Grundlage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung kann davon ausgegangen werden, dass dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.**

### 3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Für die Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen liegt ein Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor. Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches liegen in dargestellten Gewerbe- und Mischgebietsflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft / Grünland. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nicht gegeben.

**Der Flächennutzungsplan muss demzufolge angepasst werden (§8 Abs.3 und 4 BauGB). §204 BauGB zum gemeinsamen Flächennutzungsplan bei Gebiets- oder Bestandsänderung ist zu beachten.**

11

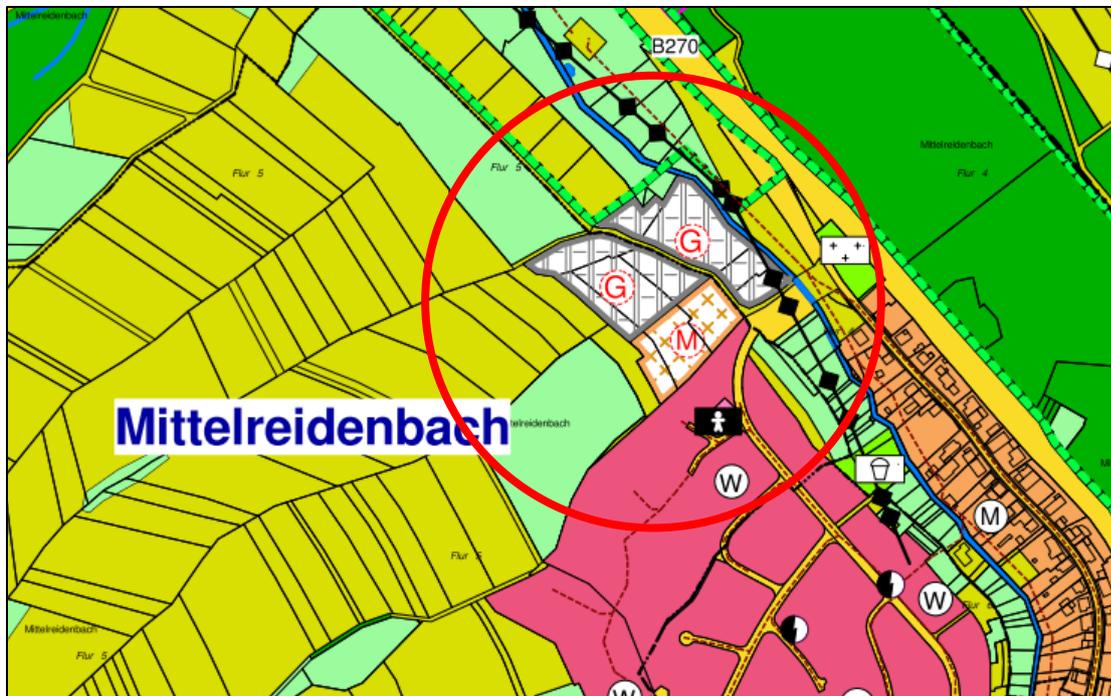


Abb. 4: Darstellungen des Flächennutzungsplans<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Quelle: RAUM+MONITOR, Bauflächenpotenziale in Rheinland-Pfalz, Zugriff durch die Verbandsgemeindeverwaltung am 24.01.2023

<sup>9</sup> Quelle: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein (2010)

### 3.4 Internationale Schutzgebiete / IUCN<sup>10</sup>

#### 3.4.1 IUCN - IV - Biotop-/Artenschutzgebiet

Die Grenze des FFH-Gebietes "Obere Nahe" liegt ca. 140 m vom Planungsgebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung sowie der räumlichen Trennung zu dem genannten und dem nächstliegenden IUCN-IV-Gebiet und der damit nicht betroffenen, weil lokal wirkenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele ist davon auszugehen, dass es durch die Bebauungsplanung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt.

### 3.5 Nationale Schutzgebiete<sup>11</sup>

#### **Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG)**

Innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend liegen keine nach §23 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzten Naturschutzgebiete. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Hosenbachtal“ liegt etwa vier Kilometer entfernt.

#### **Landschaftsschutzgebiete (§26 BNatSchG)**

Der Planungsraum und der weitere Untersuchungsraum liegen nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“ liegt etwa 2,5 Kilometer entfernt.

#### **Naturparks (§ 27 BNatSchG)**

Der Planungsraum liegt nicht in einem Naturpark. Der nächstgelegene Naturpark „Naturpark Soonwald – Nahe“ liegt etwa zwei Kilometer entfernt.

#### **Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)**

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine Naturdenkmäler.

#### **Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)**

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile.

**Dem Vorhaben stehen keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete entgegen, indem ihre Schutzziele und Schutzzwecke in erheblicher Weise beeinträchtigt würden, da das Plangebiet keine Schutzgebiete überlagert.**

<sup>10</sup> Datenabfrage (04/2023) unter [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)

<sup>11</sup> Datenabfrage (04/2023) unter [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)

## 3.6 Biotopkataster<sup>12</sup>

### 3.6.1 Gesetzlich geschützte Biotope des §30 BNatSchG und §15 LNatSchG

Seltene, in ihrem Bestand bedrohte, für den Naturhaushalt oder für Wissenschaft und Bildung wichtige Arten wildlebender Tiere und Pflanzen entsprechend §30 BNatSchG und/oder §15 LNatSchG wurden nicht innerhalb des Geltungsbereiches kartiert (vgl. Zusatzkarte „Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands“).

Nordwestlich des Geltungsbereiches befinden sich die gesetzlich geschützten Biotope „Eichen-Hainbuchen-Niederwälder am unteren Hüttwiesberg“ und „Reidenbach nordwestlich Mittelreidenbach“ als Mittelgebirgsbach. Diese werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

### 3.6.2 Lebensräume geschützt nach FFH-Richtlinie

Es bestehen keine nach FFH-Richtlinie geschützten Lebensräume innerhalb des Geltungsbereiches. Nordwestlich befindet sich der entsprechend geschützte Lebensraum „Eichen-Hainbuchen-Niederwälder am unteren Hüttwiesberg“.

### 3.6.3 Biotoptypen

In dieser Objektklasse (BT) werden alle homogen abgrenzbaren Biotoptypen nach den vorgegebenen Definitionen der aktuellen amtlichen Kartieranleitungen erfasst. Dabei handelt es sich um Biotoptypen, die eine besondere ökologische Bedeutung haben und z.B. als Habitate für Tierarten wichtig sind.

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine relevanten Biotoptypen (BT). Innerhalb des benachbarten Biotopkomplexes befindet sich der Biototyp „Reidenbach nordwestlich Mittelreidenbach“ – FM6 (Kennung BT-6210-0189-2010).

### 3.6.4 Biotopkomplexe

Aufgrund ihrer unmittelbaren landschaftsökologisch-funktionalen Beziehungen werden, die in der Objektklasse BT erfassten, schutzwürdigen Biotope zu schutzwürdigen Biotopkomplexen in der Objektklasse BK zusammengezogen und arrondiert.

Der Geltungsbereich erstreckt sich im nordöstlichen Teil bis in den Biotopkomplex „Reidenbachtal nordwestlich Mittelreidenbach“. Dieser folgt dem Schutzziel, die naturnahen Bach- und Quellbachabschnitte durch freie Entwicklung zu erhalten. Auf der Mähweide sollen Bach und Uferrandstreifen ausgezäunt werden, um Trittschäden zu vermeiden. Außerdem sollen die vorhandenen Kleingehölze erhalten und die Gründlandnutzung extensiviert werden.<sup>13</sup>

Im nordöstlichen Randbereich des Planungsraumes sind keine Bau- oder Veränderungsmaßnahmen vorgesehen. Die betreffenden Flächen sind für die Regenrückhaltung vorgesehen und die Gewässerstruktur und -vegetation des Reidenbachs wird nicht beeinträchtigt. Durch die

<sup>12</sup> Datenabfrage (04/2024) unter [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)

<sup>13</sup> Datenabfrage (04/2024) unter: <https://berichte.naturschutz.rlp.de/oneo/biotopkomplex/BK-6210-0027-2010>

angedachte Maßnahme wird dem Schutzziel des Biotopkomplexes sogar eher entsprochen bzw. wird eine Widmung geschaffen, die dem entgegenkommt.

**Bei Betrachtung der jeweiligen Schutzziele des überlagerten und des benachbarten Biotopkomplexes wird deutlich, dass eine Beeinträchtigung dieser Schutzziele durch die angedachte Maßnahme nicht zu erwarten ist.**

**Es ist davon auszugehen, dass Flächen des Biotopkatasters dem Vorhaben nicht entgegenstehen, indem ihre Schutzziele und Schutzzwecke in erheblicher Weise beeinträchtigt würden, da die kartierten Flächen keine Beeinträchtigung erfahren.**

### 3.7 Übergeordnete Ziele zum Wasserschutz<sup>14</sup>

Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Mineralwassereinzugsgebiete. Entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der Reidenbach als Fließgewässer. Stillgewässer sind im Planungsraum keine vorhanden.

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird auf Basis der Bewertung der HÜK 200 vorgenommen. Die Einstufung der Schutzwirkung erfolgte entsprechend der LAWA-Arbeitshilfe in die Klassen günstig und mittel.

#### 3.7.1 Sturzflutgefahrenkarten RLP

Die Sturzflutgefahrenkarten von Rheinland-Pfalz zeigen die Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Da Niederschlagsintensitäten nie gleichverteilt sind, wird ein Index angewendet, der nach einer einheitlichen Methodik zur Charakterisierung von Starkregen entwickelt wurde – unter besonderer Berücksichtigung regionaler Unterschiede. Daher wird in ganz Rheinland-Pfalz ein einheitlicher StarkRegenIndex (SRI) angesetzt, der die unterschiedlichen regionalen Niederschlagsintensitäten berücksichtigt. Der SRI beschreibt auf einer Skala von 1 bis 12 die zunehmende Überflutungsgefahr in Abhängigkeit von der Stärke eines Starkregenereignisses.

Im Folgenden wird das Szenario „Außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7)“ betrachtet, welches in RLP je nach Region einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m<sup>2</sup>) in einer Stunde entspricht.

Es zeigt sich, dass entlang der Tiefenlinien, die den Geltungsbereich kreuzen, bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis ein Abfluss von Regenwasser entstehen kann, der bis zu 100 cm tief und bis zu 2 m/s in Richtung Reidenbach fließt. Entlang des Reidenbach können sich in einem solchen Fall Wassertiefen von bis zu 400 cm entwickeln. Dabei handelt es sich um die maximal zu erwartende Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit in diesem Szenario (SRI 7).

<sup>14</sup> Datenabfrage (04/2023) unter <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>

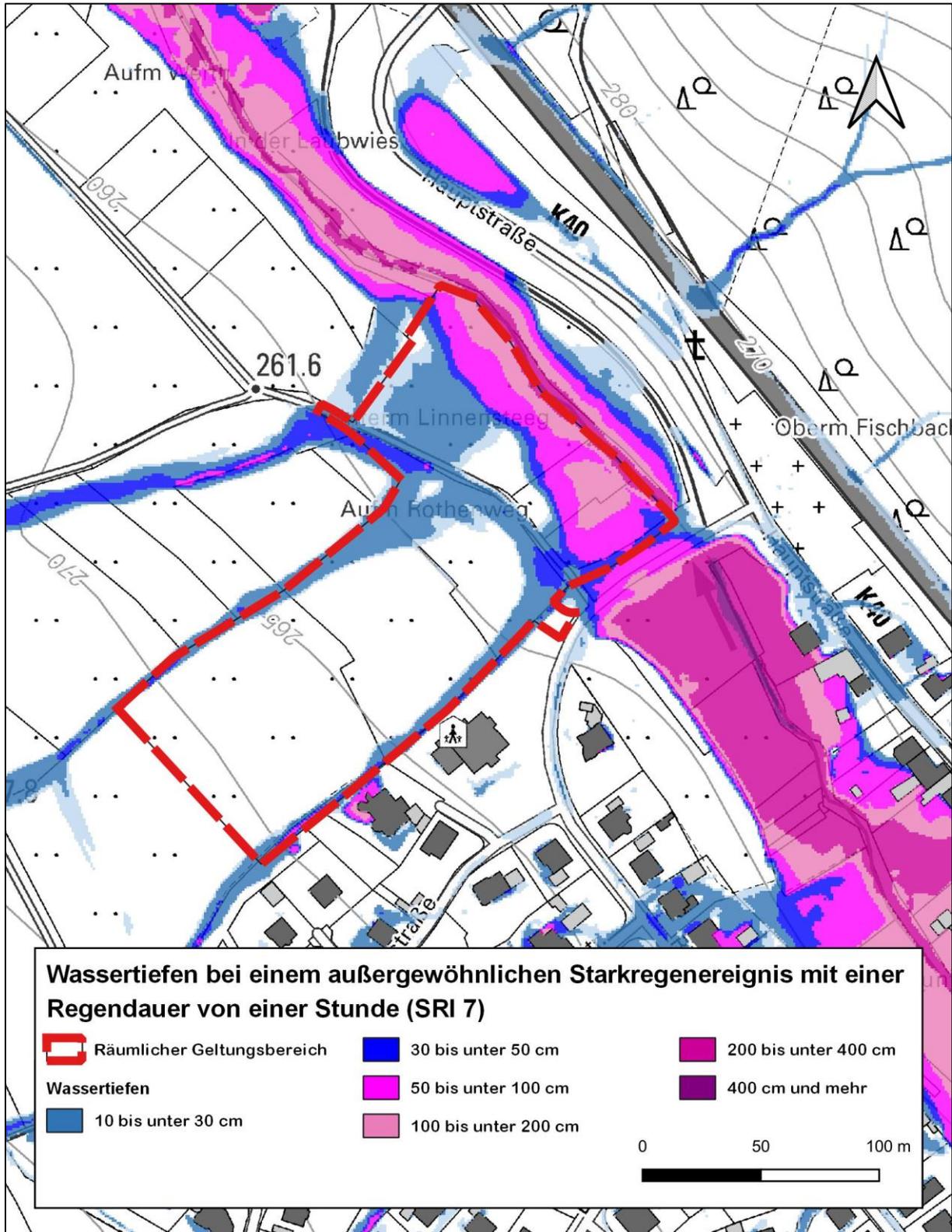


Abb. 5: Wassertiefen bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7)<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Quelle: WMS-Dienste RLP, Landesamt für Umwelt 2024 / Datenabfrage (04/2024) unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/> Abfrage

Es kommt bei oder nach einem Starkregenereignis fast überall zu Oberflächenabfluss, da der Boden die großen Wassermengen in der Regel nicht aufnehmen kann. Erst durch das Zusammenfließen in Mulden, Rinnen und Senken entstehen größere Wassertiefen.

Im Rahmen des siedlungswasserwirtschaftlichen Fachbeitrages wurden die Gegebenheiten in Bezug auf eine Sturzflutgefahr berücksichtigt.

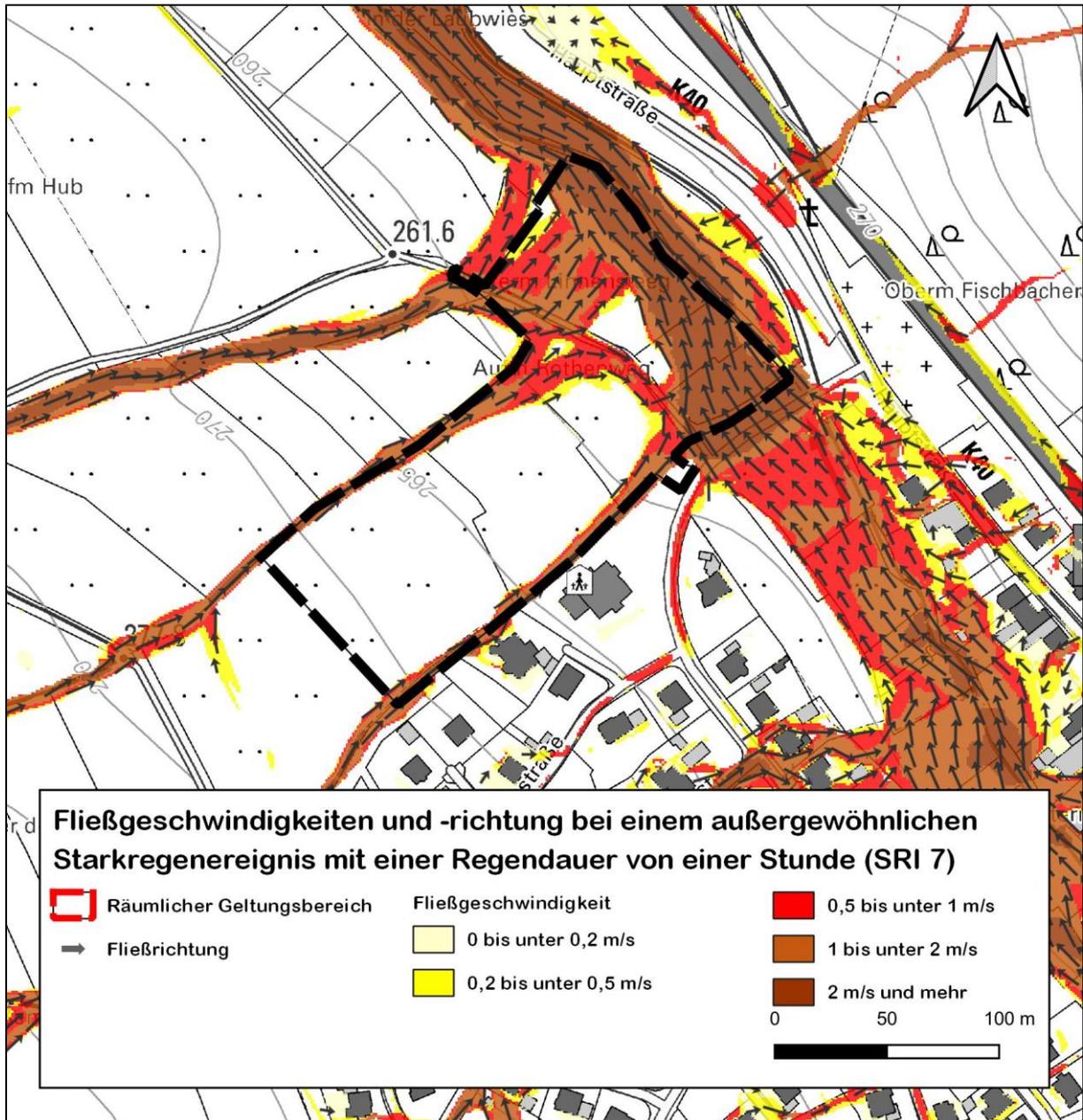


Abb. 6: Fließgeschwindigkeiten und Richtung bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7)<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Quelle: WMS-Dienste RLP, Landesamt für Umwelt 2024 / Datenabfrage (01/2024) unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>

## 4 Begründung der Festsetzungen

### 4.1 Bauplanerische Festsetzungen

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der beabsichtigten Entwicklung sowie der zukünftigen und vom Ortsmeinderat gewünschten Darstellung im Flächennutzungsplan. So soll das Gebiet Schwerpunkt einer wohnbaulichen Entwicklung darstellen, die zu einer bewussten Verzahnung von Wohnbauflächen und Freiflächen führt, was dem Charakter der Dorfrandlage entspricht. Zudem spricht die wohnbaulich günstige topographische Lage für eine Festsetzung als Wohngebiet. Die Wohnbauflächen orientieren sich an der umliegenden Struktur sowohl in Art als auch im Maß der baulichen Nutzung. In der Umgebung herrschen kleinteilige Strukturen ländlichen Charakters vor.

Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gemäß §4 Abs. 3 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen, womit Ferienwohnungen ermöglicht werden sollen. Gemäß §6 Abs.1 BauNVO werden die folgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Diese Nutzungsbeschränkung und -auswahl berücksichtigt eine städtebaulich nachhaltige Entwicklung unter Beachtung des Planungswillens der Ortsgemeinde. Durch den eindeutigen Ausschluss „störender“ Nutzungen wird die Priorität einer Wohnnutzung gesichert.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an den örtlichen Vorgaben bzw. an den vorhandenen Bestandsgebäuden im Plangebiet. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße gemäß der Nutzungsschablone beschränkt. Um die Baukörper in ihrer Ausdehnung zu regeln, wurde die GRZ auf 0,3 bzw. 0,35 reduziert, was auch Beeinträchtigungen im Boden- Wasser- und Biotophaushalt minimiert.

Eine geringfügig höhere GRZ (0,35) wurde im östlichen Teil – östlich des derzeitigen Wirtschaftsweges – festgesetzt, um hier auch eine verdichtete Bauweise (Hausgruppen oder Doppelhäuser) realisieren zu können.

Da §19 BauNVO nicht eingeschränkt wurde und die Grundstücke ausreichend groß sind, ist eine unverhältnismäßige Beschränkung des Bauherrn nicht gegeben.

Es sollen 2 Vollgeschosse zulässig sein. Dies entspricht einerseits dem Wunsch der Bauherren nach einer zeitgemäßen Architektur (Stadtvilla) andererseits auch um Gebäude ähnlich der vorhandenen Bauform aufzugreifen.

Eine Dominanz der Baukörper ist durch die zusätzliche Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe nicht zu befürchten. Dies kommt dem städtebaulichen Erfordernis der Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß §1 Abs.5 Nr. 4 BauGB nach.

### **4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Baugebiet sind in einer offenen Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 50m Länge zulässig. Diese Festsetzung unterstützt im Ortsrandbereich durch die offene Bauweise die Verzahnung mit der freien Landschaft und soll anstelle einer geschlossenen Bauweise zur Anwendung kommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen. Die Baugrenzen orientieren sich am Zusammenspiel zwischen Lenkung der Baudichte einerseits und Schaffung von ausreichenden Freiraumbereichen andererseits.

Im gesamten Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

### **4.1.4 Flächen für Nebenanlagen**

Im Baugebiet sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach §14 BauNVO zulässig. Diese Regelung soll die autarke Energieversorgung baulicher Anlagen ermöglichen und damit den klimatischen Zielen von Bund und Land gerecht werden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zubauen" der Grundstücke zu verhindern. Dadurch soll eine der Lage des Plangebietes am Ortsrand entsprechende, angemessene Durchgrünung der Gartenzonen gewährleistet werden. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen ermöglichen die Errichtung von Gartenhäusern und Nebenanlagen, ohne dass nachbarschaftliche Interessen durch zu nahes Heranrücken an die Grenzen beeinträchtigt werden.

### **4.1.5 Stellplätze und Garagen**

Stellflächen oder Garagen werden in ausreichender Zahl auf den Grundstücken hergestellt und die Anzahl im Rahmen des Bauantrags geregelt. Die Abwicklung des Verkehrs zur Anbindung an die Bauflächen, wie Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen vollzieht sich innerhalb der privaten Grundstücksflächen, was die Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen und damit einhergehende Beeinträchtigungen reduziert.

### **4.1.6 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Erschließungsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus sowie die jeweilige Zweckbestimmung. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die Verkehrsflächen ohne konkrete Querschnittsdarstellung. Damit sollen die erforderlichen Flächen der Verkehrsbeziehungen gesichert werden.

Die westliche Grenze der Verkehrsfläche auf dem ehemaligen Wirtschaftsweg ist als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen)“ festgesetzt. Diese Verkehrsfläche dient in seiner Fortführung weiterhin dem landwirtschaftlichen Verkehr mit oftmals überbreiten Fahrzeugen. Zufahrten sollten daher auf das notwendige Maß reduziert und demzufolge die Erschließung von Grundstücken aus Gründen der Verkehrssicherheit aktiv gelenkt werden.

#### **4.1.7 Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung "Oberflächenwasserbewirtschaftung" festgesetzt. Die Festsetzung beinhaltet eine naturnahe Entwicklung der Flächen im Sinne einer Ortseingrünung und Ortsdurchgrünung sowie eine Rückhaltung und Weiterleitung von Regenwasser. Die Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung sind gemäß der Überlagerung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB naturnah anzulegen. Die offenen Gräben sind landschaftsgerecht auszuformen und mit standortgerechten Laubgehölzen entsprechend den Vorgaben der textlichen Festsetzungen zu gestalten und einzubinden.

#### **4.1.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes zu berücksichtigen. Hiernach soll Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

#### **4.1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen dienen der rechtlichen Umsetzung der Zielvorstellungen der Grünordnungsplanung. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (quantitative und qualitative Vorgaben) sollen ein gewisses gestalterisch und ökologisch wirksames Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sichern und baulichen Anlagen adäquate Grünelemente zuordnen. Die Festsetzung bspw. von „Laubgehölzhecken“ dient – bei großer Gestaltungsfreiheit – dem "natürlichen" Erscheinungsbild und der Naturnähe einer Einfriedung. Die Vorgaben sollen darüber hinaus generell zur Verbesserung der Biotop-, Boden-, Wasser-, Klima- und Landschaftsbildfunktionen beitragen und die vorhandenen Eingriffe in Natur und Landschaft mindern.



## 6 Beachtung rechtlicher Anforderungen und Belange und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 6.1 Immissionsschutzrechtliche Belange

#### 6.1.1 Verkehrslärm

Die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung hat durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird.

Darüber hinaus hat die Gemeinde mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung von klassifizierten Straßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben haben, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

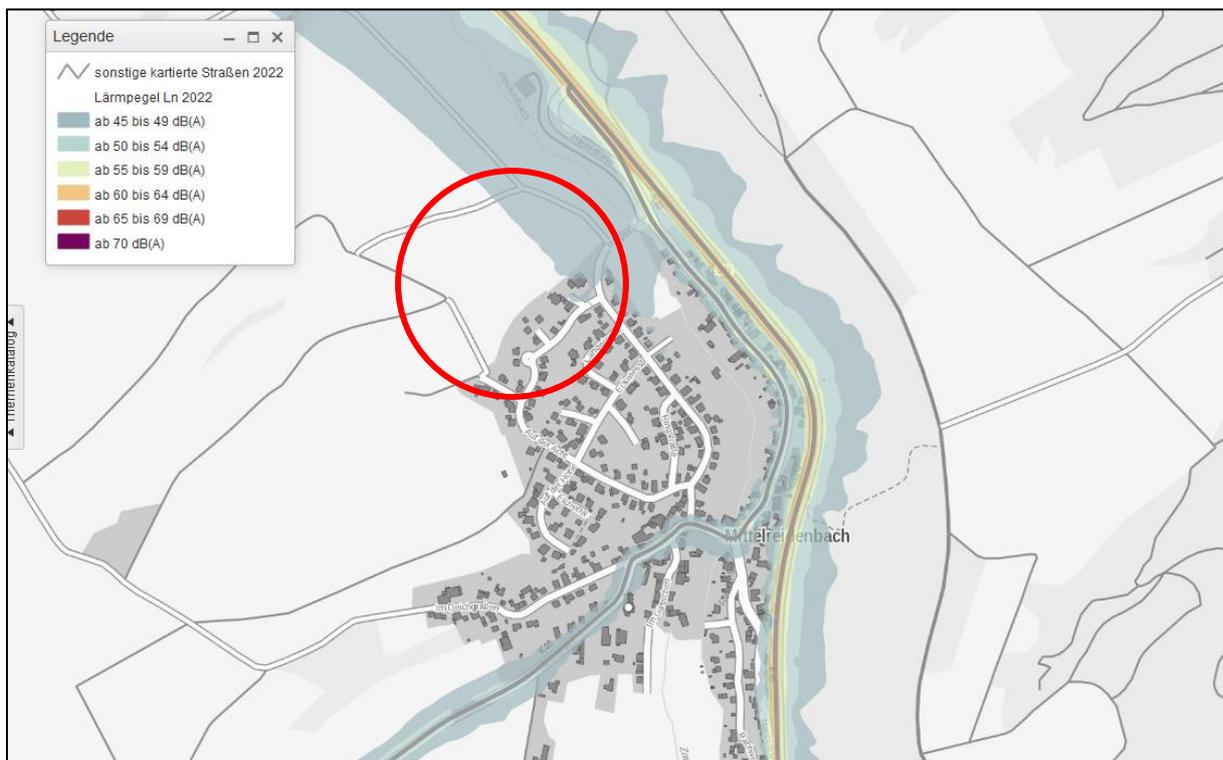


Abb. 8: Lärmkartierung Rheinland-Pfalz (2022)<sup>17</sup>

Die Ergebnisse der Lärmkartierung Rheinland-Pfalz 2022 geben Hinweise darauf, dass schalltechnische Konflikte aufgrund des Straßenverkehrslärms im östlichen Plangebiet erwartet

werden könnten. In Abb. 8 sind die Nachtwerte L<sub>Night</sub>, die die Nachtstunden (22-6 Uhr) abbilden, dargestellt. Der östliche Bereich könnte hierbei die Immissionsgrenzwerte von 45db(A) (Nacht) überschreiten. Die DIN 18005 gibt in Bezug auf Verkehrslärm für die zuvor genannte Nutzungseinstufung folgende Orientierungswerte an: Allgemeines Wohngebiet (WA) tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A).

Die Gemeinde beabsichtigt diesem Umstand Rechnung zu tragen, in dem auf privatrechtlicher Ebene (Grundstückskauf) auf mögliche Verkehrslärmbelastungen hingewiesen wird.

### 6.1.2 Lärm der Kindertagesstätte

Eine Kindertagesstätte ist in einem allgemeinen Wohngebiet als Anlage für soziale oder gegebenenfalls auch kirchliche Zwecke generell zulässig. Demzufolge steht auch eine Kita in direkter Angrenzung zu Allgemeinen Wohngebieten (Auf der Acht, Aufm Rothenweg) dem nicht entgegen. Allgemeine Wohngebiete dienen nur vorwiegend, aber nicht ausschließlich dem Wohnen. Gerade dort besteht für Kindergärten und Kindertagesstätten ein unmittelbares Bedürfnis, da „Neubaugebiete“ einem Familienzuzug Rechnung tragen. Die mit der Benutzung solcher Einrichtungen für die nähere Umgebung typischerweise verbundenen Auswirkungen sind ortsüblich, sozialadäquat und in der Bevölkerung allgemein akzeptiert.<sup>18</sup>

Der von den Kindern auch beim Spielen im Freien auf der Außenspielfläche verursachte Lärm kann nicht zu einer unzumutbaren Belästigung von Anrainern führen. Das folge bereits daraus, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind.

Ebenso ist der Zu- und Abfahrtsverkehr unter der Woche nicht unzumutbar. Aufgrund der Fußläufigkeit in der Ortslage, der dem Allgemeinen Wohngebiet abseitigen Eingangs- und Zufahrtssituation sowie dem direkten Abführen des Ziel- und Quellverkehrs auf bestehenden Gemeindestraßen ist mit keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrs im Plangebiet selbst zu rechnen.<sup>19</sup>

Bei der Beurteilung einer "Störung" fließt bei Kindertagesstätten der Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz gemäß § 24 SGB VIII regelmäßig ein; ferner ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind.

Der mit dem Bringen und Holen der Kinder verbundene Verkehrslärm – sofern dies überhaupt in der Ortslage erfolgt – ist nicht nach der TA Lärm zu beurteilen. Aus der Zulässigkeit einer Kindertagesstätte als Anlage für soziale Zwecke ergibt sich, dass die damit verbundenen Auswirkungen, wie Kinderlärm oder Verkehrsimmissionen durch das Bringen und Abholen von Kindern, von den Nachbarn regelmäßig hinzunehmen sind.

<sup>18</sup> Quelle: VGH Mannheim urteilt in seinem Beschluss vom 27.11.2013 (8 S 1813/13)

<sup>19</sup> Quelle: Schleswig-Holsteinisches OVG, Beschluss vom 01.02.2019 - 1 MB 1/19

### **6.1.3 Lärm des Truppenübungsplatzes**

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Truppenübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes am Truppenübungsplatz Baumholder können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.

Auch hier beabsichtigt die Gemeinde diesem Umstand Rechnung zu tragen, in dem auf privatrechtlicher Ebene (Grundstückskauf) auf mögliche Lärmbelastungen des Truppenübungsplatzes hingewiesen wird.

### **6.2 Denkmalschutzrechtliche Belange**

Aus den öffentlich zugänglichen Informationen zu Denkmalschutz und / oder Archäologie sind denkmalschutzrechtliche Belange nicht betroffen.

### **6.3 Bodenschutzrechtliche Belange**

Bodenordnungsverfahren sind nicht erforderlich.

### **6.4 Wasserschutzrechtliche Belange**

Oberflächengewässer als Fließgewässer oder Stillgewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Ebenso sind keine gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder Trinkwassergebiete durch die Planung betroffen.

### **6.5 Klimaschutzrechtliche Belange**

Um klimaschutzrechtlichen Belange nachzukommen, sind folgende Empfehlungen zu beachten:

- Errichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung
- Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solaranlagen, Photovoltaikanlagen)
- Erhaltung schützenswerter Einzelbäume und Hecken zur Dämpfung von Hitzebelastungen in den Sommermonaten
- Hinweis zur Nutzung trockenresistenter Gehölze, Berücksichtigung einer Pflanzenauswahl, um regionaltypische klimaresistente Gärten zu erreichen.

### **6.6 Landwirtschaftliche Belange**

Landwirtschaftliche Belange sind betroffen. Diese Belange wurden jedoch schon im Rahmen der Flächennutzungsplanung (Darstellung von Entwicklungsflächen „M“ und „G“) berücksichtigt.

**Planverfasser:**



Im Schützenrech 48, 55743 Idar-Oberstein, Tel. 06784 1020, Fax 06784 6529

**Datum:**

Donnerstag, 18. Juli 2024