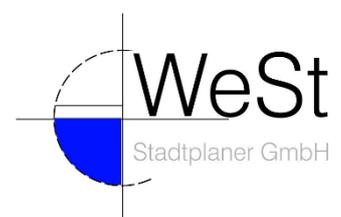


# 2022

## OG Wagenhausen Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Liethfeld'

Satzungsexemplar

April 2022





Inhalt:

<b>A. BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	4
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4
5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	5
6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	6
7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG	7
8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	10
9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	12
10 BODENORDNUNG	14
11 KOSTEN	14
<b>B. UMWELTBERICHT</b>	<b>15</b>
12 EINLEITUNG	15
12.1 KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	15
12.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	15
13 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	15
13.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE	15
13.1.1 BESTANDSAUFNAHME VON NATUR UND LANDSCHAFT	16
13.1.2 SCHUTZGUT MENSCH	17
13.1.3 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	18
13.1.4 SCHUTZGUT BODEN	19
13.1.5 SCHUTZGUT WASSER	19
13.1.6 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA	20
13.1.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT	21
13.1.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	21
13.1.9 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES	21
13.1.10 ZUSAMMENGEFASSTE UMWELTAUSWIRKUNGEN	22
13.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	23
13.2.1 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	23
13.2.2 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	23



<b>13.3</b>	<b>GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>23</b>
13.3.1	ALLGEMEINE UMWELTBEZOGENE ZIELVORSTELLUNGEN	24
13.3.2	SCHUTZGUT BODEN	24
13.3.3	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	24
13.3.4	SCHUTZGUT WASSER	25
<b>13.4</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>25</b>
<b>14</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>25</b>
14.1	TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	25
14.2	MONITORING – HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG	25
14.3	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	26
<b>15</b>	<b>TEXTFESTSETZUNGEN</b>	<b>27</b>
<b>D.</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN</b>	<b>32</b>

## A. Begründung

### 1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

#### 1.1 Anlass der Planung

Im Bereich „Liethfeld“ der Ortsgemeinde Wagenhausen plant ein Bauherr die Errichtung mehrerer Häuser. Hierzu soll der Bereich des Baugebietes „Beim Löffelholz“ erweitert werden.

Ziel der Ortsgemeinde ist es, dem Bauherrn zeitnah Baumöglichkeiten zu ermöglichen unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung. Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Mischbauflächen dar. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich der Ortslage ist somit bereits vorgesehen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.385 m<sup>2</sup>. Die Erschließung kann durch die Straße „Zur Au“ gesichert werden.

### 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wagenhausen hat in seiner Sitzung am 12.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Liethfeld“ zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.



### 3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Wesentlichen begrenzt durch

- das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan „Beim Löffelholz“,
- die Straße/Weg „Zur Au“ (Flurstück 79/1) im Süden,
- die Wirtschaftswegeparzelle 81/1 im Südwesten und
- die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Nordwesten.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

### 4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

#### 4.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Wagenhausen in der Verlängerung der Straße „Zur Au“. Das Plangebiet ist etwa 3.385 m<sup>2</sup> groß.



Abbildung 1: Übersicht, Quelle GSI-System, WeSt-Stadtplaner GmbH

Das Plangebiet fällt nach Südosten. Die Flächen und die umgebenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.



Die angrenzenden Gebäude weisen überwiegend zwei Vollgeschosse auf. Die typische Dachform ist das Satteldach mit einem Dachneigungswinkel von bis zu 45°.

#### **4.2 Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet ist über die Straße/Weg „Zur Au“ erschlossen, die direkt an die „Hauptstraße“ angebunden ist.

---

## **5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN**

---

### **5.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald**

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G).

Folgender Grundsatz ist zu beachten:

#### **G 97**

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die Ortsgemeinde trägt dem Grundsatz Rechnung, indem sie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und randliche Eingrünungsmaßnahmen zur Einbindung der geplanten Gebäude in das Landschaftsbild festsetzt.

### **5.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt für den Geltungsbereich Mischbauflächen dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

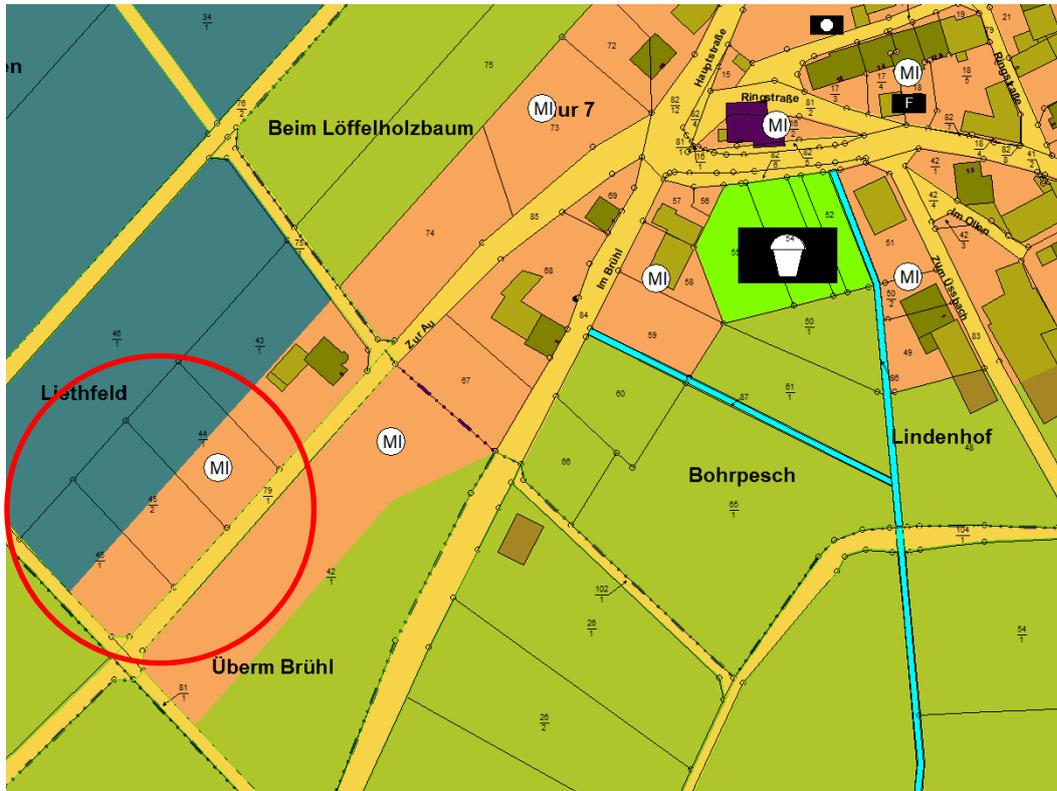


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Quelle VG Ulmen

### Umweltverträglichkeitsprüfung

Der untere Schwellenwert der Ziffer 18.5.2 von 20.000 m<sup>2</sup> wird gemäß der Festsetzung über die höchstzulässige Grundfläche nicht erreicht. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 1.810 m<sup>2</sup>. Die GRZ ist auf 0,4 festgesetzt. Somit wird der Schwellenwert deutlich unterschritten und der notwendige Flächenbedarf auf ein Minimum beschränkt. Eine Vorprüfungspflicht des Einzelfalls besteht somit nicht.

## 6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Ziel, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechende städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und im Rahmen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch einen Ausgleich zwischen möglicherweise gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen herbeizuführen.

Die Planung soll in diesem Zusammenhang sowohl den Anforderungen des Nachbarschutzes für die angrenzenden Wohnnutzungen als auch den Erfordernissen der Landespflege genügen. Nicht zuletzt soll sie auch den gestalterischen Vorstellungen der Ortsgemeinde Rechnung tragen.



Zu dem durch die Bebauung entstehenden Eingriff bezüglich Naturhaushalt und Ortsbild sollen geeignete Maßnahmen durchgeführt werden, um eine Minimierung in größtmöglichen Umfang innerhalb des Geltungsbereichs zu erreichen. Die Freibereiche des Grundstückes soll grünbetont gestaltet werden.

Die Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Liehtfeld“ geht von folgenden Planungsgrundsätzen aus:

- Das Plangebiet soll möglichst konfliktfrei in die Nutzungsstruktur der unmittelbaren Umgebung eingegliedert werden.
- Die geplante Baustruktur soll sich bezüglich Kubatur und äußerer Gestalt in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Aus den Planungsgrundsätzen wurden Rahmenfestsetzungen entwickelt, die auf die gestalterische Einbindung in die nähere Umgebung Wert legt.

---

## 7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

---

### 7.1 Städtebauliches Konzept

Der Bauherr plant in Verbindung mit dem südlich angrenzenden Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bohrpesch“, wo einer der Jagdpächter ein Jagdhaus mit den für die Jagd erforderlichen Nebenanlagen vorgesehen hat, mehrere Wohnhäuser die insbesondere durch die Jagdpächter selbst und deren Gäste genutzt werden sollen. Auf den bereits parzellierten Grundstücken sind deshalb entsprechende Wohngebäude vorgesehen. Ziel der Ortsgemeinde ist es den mit der Jagd verbundenen nächtlichen Verkehr soweit wie möglich in der Ortslage zu begrenzen. Gleichzeitig ist es der Gemeinde wichtig die Jagdpächter langfristig an die Gemeinde zu binden. Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Die geplanten Häuser und das geplante Jagdhaus mit seinen geplanten Nebenanlagen stehen somit in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Jagdgebiet.

Der folgende Plan stellt den vorhabenbezogenen Plan dar, auf dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufbaut.



Abbildung 3: Vorhabenbezogener Plan, städtebaulicher Entwurf

## 7.2 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Zur Au“, die nur teilweise ausgebaut ist.

Die internen Beeinträchtigungen durch Verkehr sollen durch die Beschränkung auf den Ziel- und Quellverkehr einen minimalen Umfang erreichen.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Aufrechterhaltung der Erschließung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen.



### 7.3 Grünordnung

Das Freiflächen- und Grünkonzept wurde aus dem zum Bebauungsplan erstellten **Fachbeitrag Naturschutz** entwickelt. Die in diesem, nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen erstellten Fachbeitrag aufgeführten Angaben und landespflegerischen Zielvorstellungen (umweltschützende Belange gemäß § 1a BauGB) sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Im Fachbeitrag Naturschutz sind folgende für die Landschaftsplanung zur verbindlichen Bauleitplanung wichtige und maßgebliche Vorgaben übergeordneter Planungen sowie Rahmenbedingungen aufgenommen worden:

- Regionaler Raumordnungsplan Region Mittelrhein-Westerwald
- naturschutz-, und wasserrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- Rote Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Nach zusätzlicher genauerer Analyse und Bewertung der örtlichen Verhältnisse von 'Natur und Landschaft' - insbesondere der im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen - wurden die - unabhängig von der Konzeption des Bebauungsplans - landespflegerischen Zielvorstellungen zum Plangebiet getroffen.

Da aufgrund der geplanten Bebauung des Plangebietes ein naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand zu erwarten ist, sind landespflegerische Maßnahmen erforderlich, um Eingriffe und Beeinträchtigungen in 'Natur und Landschaft' in größtmöglichen Umfang zu vermeiden und die örtlichen landespflegerischen Zielvorstellungen umzusetzen.

Für die zu erwartenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen von 'Natur und Landschaft' bzw. für Eingriffe in 'Natur und Landschaft' sind darüber hinaus landespflegerische Kompensationsmaßnahmen erforderlich, so daß letztlich insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht gestaltet wird.

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind in Anlehnung an die jeweilige heutige potentielle natürliche Vegetation getroffen.

Im Plangebiet wird die Verpflichtung zur Begrünung durch eine Mindestpflanzvorgabe festgesetzt.

Artenlisten, die Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, schreiben vor, welche Arten verwendet werden sollen. Bei Bepflanzungen, die über diesen Mindestumfang hinausgehen, sollen vorwiegend einheimische Pflanzen verwendet werden. Dem Grundstückseigentümer ist hier jedoch ein genügender Gestaltungsspielraum gegeben, da er in seiner Wahlmöglichkeit lediglich im Hinblick auf die Mindestanforderungen zur Durchgrünung eingeschränkt wird.

Ein Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen wird die Herausbildung eines neuen Ortsrandes sein. Dabei gilt es, einen harmonischen Übergang der Bebauung zur angrenzenden



freien Landschaft zu schaffen. Bei der Grüngestaltung soll in Anlehnung an die vorhandene Vegetation eine ansprechende Grüncharakteristik herausgearbeitet werden.

Flankierend zu den grünordnerischen Maßnahmen werden gestalterischen Festsetzungen über die Baugestaltung der Gebäude getroffen, die ebenfalls einen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild leisten sollen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen wie Minimierung der Versiegelung, Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplatzflächen haben in erster Linie ökologische Funktion.

---

## 8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

---

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. In der Gesamtbetrachtung der Ortslage kann von einer dorfgebietstypischen Prägung gesprochen werden, auch wenn einzelne Straßenzüge vorwiegend Wohnnutzung aufweisen.

Neben den angrenzenden Flächen werden auch im direkten und weiteren Umfeld zahlreiche Gebäude und Nebenanlagen landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzt.

Die geplante Nutzung ist durch die Jagd geprägt und kommt somit der Dorfgebietsnutzung nahe. Auch die Lage des Plangebietes am Rande des Jagdgebietes trägt der Festsetzung im Plan Rechnung.

### § 5 Dorfgebiete

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

#### Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

#### Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Gewerbebetriebe.



Unzulässig sind:

1. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen
4. Vergnügungsstätten.

Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies trifft zum einen auf das Erzeugen eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie die Flächeninanspruchnahme einzelner Einrichtungen zu.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Einbindung der Planung in das Orts- und Landschaftsbild wurden folgende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

Dabei darf die 'Gebäudehöhe' (FH) von 11,00 m nicht überschritten werden. Die Festsetzung orientiert sich an der den Bebauung im direkten Umfeld des Plangebietes.

### Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Aus ökologischen Gründen und dem daraus abgeleiteten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt.

Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

### Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche

Aus Gründen der Gleichbehandlung von Grundstücken in vergleichbarer Lage und zur Fortentwicklung des Stadtbilds wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes.

**Z = II**

## 8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.



Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

Sonstige Bauweisen scheiden aus, da die Orstgemeinde eine aufgelockerte Bebauung präferiert.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt“ erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

#### **8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit die notwendige Versiegelung auf das unbedingt notwendige beschränkt wird.

#### **8.5 Verkehrsflächen**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Plangebietes festgesetzt. Der evtl. erforderliche Ausbau wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### **8.6 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen**

Die Ortsgemeinde hat verschiedene landespflegerische Festsetzungen zur Einbindung der Planung in das Landschaftsbild und zur Kompensation festgesetzt.

Hierunter fallen:

- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 1)
- Neuanlage von Strauchhecken (Maßnahme 2)
- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen (Maßnahme 3)
- Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Externe Kompensationsmaßnahmen

---

## **9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR**

---

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden. Die Einhaltung der einschlägigen DIN- Normen, DVGW-Informationen ist zu gewährleisten.



Vor Maßnahmenbeginn ist mit dem Träger der Wasserversorgung ein Ablösevertrag abzuschließen, der die vollständige Kostenübernahme der im Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme entstehenden Kosten durch den Maßnahmenträger beinhaltet.

## 9.2 Abwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung soll durch Anschluss an den in der Straße ‚Zur Au‘ befindlichen Schmutzwasserkanal erfolgen.

## 9.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll durch Anschluss an den in der Straße ‚Zur Au‘ befindlichen Niederschlagswasserkanal erfolgen.

## 9.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch die Erweiterung des örtlichen Netzes angestrebt.

## 9.5 Aussagen und Bewertungen des Bodens

ALEX-Infoblatt 28 (s.u.).

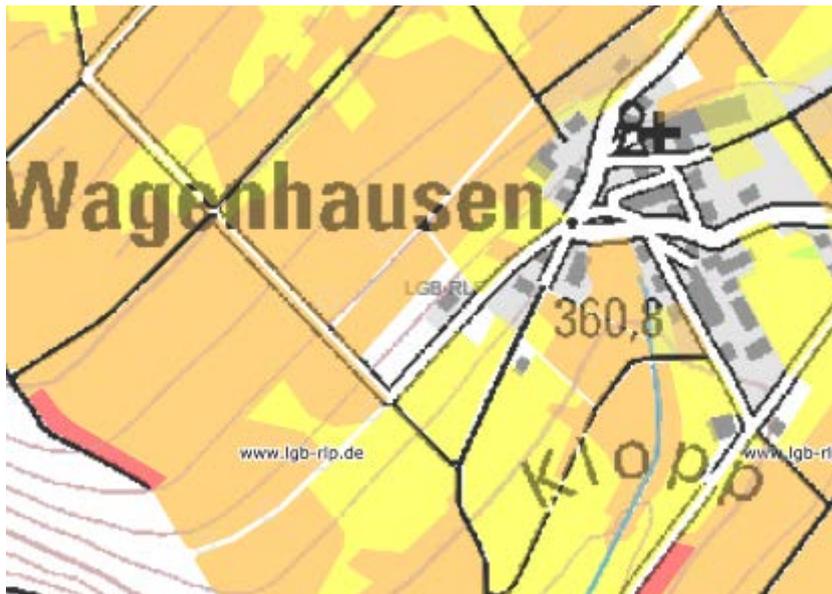
### Bodenmassen

Die Fläche wird als Grünland genutzt. Die geplanten Gebäude sollen ohne Keller gebaut werden. Die anfallenden Bodenmassen sind deshalb überschaubar und sollen im Plangebiet selbst verbracht werden.

Ober- und Unterböden sind getrennt auszubauen und zu lagern. Hierbei sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten.

### Plangebiet

Im Plangebiet ist sandiger Lehm als Bodenart zu finden. Es sind keine Feldgehölze vertreten.



Die Bodenfunktionsbewertung bewertet das Plangebiet selbst nicht. Das direkte Umfeld wird insgesamt als gering eingestuft.

Die Acker- und Grünlandzahl liegt zwischen 20 und 40.

Abbildung 4: Ackerzahl,  
Quelle: lgb-rlp.de



Das Plangebiet weist keine bis sehr geringe Bodenerosionsgefährdung auf.

---

## 10 BODENORDNUNG

---

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

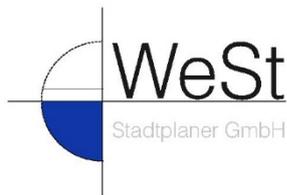
---

## 11 KOSTEN

---

Die Kostentragung ist Teil des städtebaulichen Vertrages.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Wagenhausen durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen  
Ulmen, April 2022

Wagenhausen, den \_\_\_\_\_.2022  
OG Wagenhausen  
gez.

**(Heinz-Werner Hendges)**  
Ortsbürgermeister



---

## B. UMWELTBERICHT

---

---

### 12 EINLEITUNG

---

#### 12.1 KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 1 ‚Erfordernis der Planung‘ im städtebaulichen Teil der Begründung verwiesen.

#### 12.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

##### Fachgesetze

Folgende umweltrelevanten Fachgesetze sind in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete ausgeschlossen werden,
- Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landespflegegesetzes; im Rahmen der Bebauungsaufstellung wurde ein Fachbeitrag Naturschutz gemäß den Anforderungen des Landesnaturschutzgesetzes erstellt,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Ordnungsgemäße Abfallentsorgung,
- Umsetzung alternativer Methoden zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes.

---

## 13 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

---

#### 13.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde eine Bestandsaufnahme und –analyse durchgeführt. Ein Bestandteil dieses Planungsschrittes war die Darstellung der umweltrelevanten Belange und deren Betroffenheit. Es galt, die Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Dabei wurden die Ergebnisse und Erkenntnisse aus den umweltrelevanten Fachgutachten wie etwa des Fachbeitrags Naturschutz berücksichtigt.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
'LIEHTFELD'

Ziel dieses Planungsschrittes ist es, die Umweltbelange herauszuarbeiten, für die eine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten ist. Gleichzeitig sollen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativ beeinflusster Umwelteinwirkungen abgeleitet werden.

### 13.1.1 BESTANDSAUFNAHME VON NATUR UND LANDSCHAFT

#### Grünland/Weideland

Bei den im Planungsraum vorkommenden Flächen handelt es sich um Weideland.



Abbildung 5: Foto WeSt-Stadtplaner GmbH, Blick in Richtung Ortslage

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt

Gefährdete, seltene und geschützte Arten sind im Planungsgebiet bislang nicht festgestellt worden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Naturpark Vulkaneifel.



Abbildung 6: Foto WeSt-Stadtplaner GmbH, begrenzender Wirtschaftsweg

### 13.1.2 SCHUTZGUT MENSCH

Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen auf das ‚Wohnumfeld‘ (Lärm, und Immissionen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Die Gebietsverträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung, die bisher auf der Grundlage des § 35 BauGB beurteilt wurde und als Mischbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, ist gegeben.

Nach derzeitigem Planungsstand sind keine wesentlichen Auswirkungen für die angrenzenden Nachbarnutzungen zu erwarten.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes von geringer Bedeutung.

#### **Vorbelastungen**

- Anthropogene Überformung durch landwirtschaftlich genutzten Flächen

*Bewertung: gering*



### 13.1.3 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Das Plangebiet ist – wie bereits mehrfach erwähnt- durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.

Die Nutzung bzw. Bewirtschaftung der im Plangebiet gelegenen Flächen führt dazu, dass eine geringe Empfindlichkeit der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gegenüber der ‚neuen‘ Nutzung besteht.

Die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe führen nicht zu einer erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigung. Lediglich die ‚neu‘ hinzukommenden überbaubaren Flächen führen zu Bodenversiegelungen. Insgesamt kann die Bauleitplanung mit ihrer steuernden Funktion zu einer gewissen Verbesserung der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere führen.

Die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie von Pflanzgebieten nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB führt zu einer ‚Ordnung‘ und klar gegliederten Nutzungsbereichen im Plangebiet.

#### **Vorbelastungen**

- Anthropogene Überformung der genutzten Flächen durch landwirtschaftliche Nutzung,

Kriterien für die Wertigkeit bzw. Schutzbedürftigkeit für den Arten- und Biotopschutz sind:

- Lebensraumfunktion (Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten)
- Lebensräume mit speziellen Standortbedingungen, welche den Fortbestand und die Entwicklung von seltenen oder gefährdeten Pflanzen- und Tierarten gewährleisten
- Ersetzbarkeit von Biototypen in Abhängigkeit von der Entwicklungsdauer und des Standortpotentials

Bei der Einstufung werden Naturnähe, Seltenheit, Empfindlichkeit und Ersetzbarkeit bewertet. Für das Schutzgut Arten und Biotope ergibt sich bei differenzierter Betrachtung und Klassifizierung folgende Bewertung:

Das arten- und blütenarme Grünland wird aufgrund seiner intensiven Nutzung und dadurch verursachten stark eingeschränkten Leistungsfähigkeit im Hinblick ihres Lebensraumpotenzials für Blütenpflanzen, Grasarten magerer Standorte sowie für die typische Fauna von arten- und blütenreichen Wiesengesellschaften der Wertstufe nachrangig zugeordnet.

Alle übrigen Biototypen sind ebenfalls als nachrangig zu bewerten, da sie eine sehr starke Überprägung durch die anthropogene Nutzung aufweisen, und daher keine wesentlichen Funktionen für heimische Tier- und Pflanzenarten erfüllen.

*Bewertung: gering*



#### 13.1.4 SCHUTZGUT BODEN

Gemäß dem Optimierungsgebot des § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Die landwirtschaftliche Nutzung führt zu einer Überprägung der Böden in Form von Verdichtung des Bodens. Insgesamt können diese Nutzungen als Vorbelastung für das Schutzgut Boden eingestuft werden.

Insgesamt wird den bewachsenen Böden des Plangebietes eine mittlere Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen zugeordnet. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen erlangen nur noch eine nachrangige Funktion für den Bodenhaushalt. Jedoch wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

#### **Vorbelastungen**

##### **Arten- und Biotoppotential**

- Anthropogene Überformung der landwirtschaftlich genutzten Flächen

Eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen weisen folgende Bereiche auf:

- Flächen mit Puffer- und Filterfunktion für Schadstoffe (Fähigkeit von Böden, Schadstoffe zurückzuhalten, aus dem Stoffkreislauf zu entfernen und ggf. abzubauen)
- Flächen mit hoher biotischer Ertragsfunktion (natürliche Ertragsfähigkeit als Grundlage für die nachhaltige Nutzung von Nahrungsmitteln)

Es kann im Planungsraum davon ausgegangen werden, dass die Bodenfunktionen durch Verdichtungen (landwirtschaftliche Nutzung) beeinträchtigt sind. Aufgrund dieser Vorbelastungen ist die o.a. klassische Puffer- und Filterfunktion für Schadstoffe zumindest eingeschränkt. Es wird daher von einer mittleren Schutzbedürftigkeit ausgegangen.

*Bewertung: mittel*

Baubedingt:

Bereichsweise kommt es durch Baustellenverkehr zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.

Anlagen- und betriebsbedingt: Durch die Bautätigkeit wird im Bereich der baulichen Anlage und von Kabelgräben das Bodengefüge verändert. Die Filter-, Puffer-, Retentions- und Speicherkapazität des Bodens wird dadurch aber kaum gemindert. Betriebsbedingt sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Bodenverunreinigungen wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens keine bekannt.

#### 13.1.5 SCHUTZGUT WASSER

Im Hinblick auf die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist zwischen den Bereichen Grundwasser und Oberflächenwasser zu differenzieren.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Der Eingriff in die Grundwassersituation ist durch die bestehende Nutzung als gering einzustufen. Die vorhandene Bebauung sowie die hinzukommende Flächenversiegelung werden aber zu einer Verschärfung bzw. weiteren Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung führen.



### Vorbelastungen

- Erhöhung des Oberflächenabflusses im Bereich versiegelter, verdichteter Flächen
- Reduzierung der Wasserspeicherfähigkeit durch Veränderung des Porenvolumens (Verdichtung/Versiegelung)

Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Gewässerschutz sind:

- Bestand an naturnah ausgeprägten Oberflächengewässern
- Flächen mit hoher Infiltrationsfunktion (Fähigkeit der Deckschichten, Niederschlagswasser zu filtern und den Abfluss zu verzögern)

Wie bereits angeführt, sind durch die derzeitige Nutzung bereits Verdichtungen mit einer mittleren Schutzbedürftigkeit im Planungsraum gegeben. Durch eine weitere Versiegelung in verdichteten Bereichen kommt es zu einer weiteren, wenn auch geringen Beeinträchtigung, die zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss führt. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das anfallende unbelastete Niederschlagswasser durch begrünte Mulden im Planungsraum versickern zu lassen.

*Bewertung: mittel*

### 13.1.6 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Umweltauswirkungen ergeben sich aus der verkehrlichen und der allgemeinen Erwärmung aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation.

Die Gebäude und befestigten Flächen führen zu einer Aufheizung am Tage und einer verstärkten Wärmeabstrahlung in der Nacht, welche der Kaltluftproduktion der umliegenden Offenlandflächen entgegenwirkt. Zusätzlich führen Schadgasemissionen der Hausbrandanlagen und des örtlichen Verkehrs zu klimatischen Belastungen. Die hierdurch in Wagenhausen entstehenden Beeinträchtigungen werden jedoch aufgrund der geringen Größe des Ortes und des geringen Verkehrsaufkommens im Vergleich zu der Gesamtgröße der umliegenden Kaltluftproduktionsflächen als gering eingeschätzt.

### Vorbelastungen

#### Lokalklima

- Lärm- und Schadstoffbelastung durch Verkehrsinfrastruktur
- Entstehung von Wärmeinseln im Bereich der versiegelten Flächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für die Regulation und Regeneration der Klimafunktionen sind:

- Bereiche, die zur Kalt- und Frischluftentstehung beitragen (Talbereich mit Graben zum Ueßbach)
- Gebiete mit luftverbessernder Wirkung, z. B. durch Staubfilterung
- Luftaustauschbahnen



Aufgrund der geringen Flächengröße und der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung sind keine Auswirkungen für die Kaltluftproduktion zu befürchten. Weiterhin wird durch die Bebauung keine Luftaustauschbahn erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Durch die geplante Flächenversiegelung kommt es zur Bildung von Wärmeinseln, die jedoch aufgrund des geringen Umfangs mit geringen Auswirkungen zu bewerten sind. Da jedoch weder die Kaltluftproduktionsflächen im Bereich Wagenhausen noch die Kaltluftabflusssrinne des Talzuges eine funktionale Beziehung zu einem klimatisch stark belasteten Siedlungsraum aufweist, wird diesen nur eine mittlere Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Ausgleichsfunktion zugeordnet.

*Bewertung: gering - mittel*

### 13.1.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Landschaftsbild ist durch die angrenzenden Gebäude der Siedlungsfläche vorbelastet. Die Einsehbarkeit ist aufgrund der topographischen Vorgaben gering.

#### **Vorbelastungen**

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind folgende Vorbelastungen vorhanden:

#### **Landschaftsbild /Erholungseignung**

- angrenzende bauliche Anlagen

*Bewertung: gering bis mittel*

### 13.1.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Schutzgüter sind durch die Lage des Plangebietes nicht zu erwarten.

*Bewertung: gering*

### 13.1.9 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES

Die gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches zu berücksichtigenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich.

Die vorhandene Vorbelastung im Plangebiet hat zwangsläufig zum Verlust der Bodenfunktionen wie Speicherung von Niederschlagswasser, Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung, Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses geführt.

Aufgrund der Vorbelastung einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitiger Entwicklung von Baum- und Heckenstrukturen (Einzelbäume, randlicher Gehölzstreifen) und Vorgaben bzgl. der Oberflächengestaltung von Wegen, Stell- und Lagerflächen kann ein Ausgleich geschaffen werden. Durch die ordnende Funktion des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden klar definierte Nutzungsbereiche herausgebildet.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.



## 13.1.10 ZUSAMMENGEFASSTE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Schutzgüter hat gezeigt, dass die Umweltauswirkungen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen und einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegen.

Im Folgenden sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens in zusammengefasster Form beurteilt:

SCHUTZGUT	BEURTEILUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	ERHEBLICHKEIT
<b>MENSCH</b>	Auswirkungen auf das ‚Wohnumfeld‘ (Lärm, und Immissionen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barriere-wirkung)	<b>0</b>
<b>PFLANZEN UND TIERE</b>	Verlust von Teillebensräumen auf bisher unbebauten Flächen Durch Steuerungsfunktion des Bebauungsplans wird ein Verbesserungspotential für neue Lebensräume und klar gegliederte Nutzungsbereiche geschaffen	<b>0</b>
<b>BODEN</b>	Fortschreitende Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	<b>2</b>
<b>WASSER</b>	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust von Oberflächenwasserretention	<b>1 – 2</b>
<b>LUFT UND KLIMA</b>	Veränderung des Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	<b>0</b>
<b>LANDSCHAFT</b>	Einsehbarkeit und Fernwirkung Verbesserungspotential durch steuernde Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans (Höhenfestsetzungen)	<b>1</b>
<b>KULTUR UND SACHGÜTER</b>	Keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	<b>0</b>
<b>WECHSELWIRKUNGEN</b>	Wegen der Vorbelastungen im Plangebiet und angrenzender Flächen sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten	<b>1</b>

**0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich**

Die Gesamtbewertung zeigt, dass insgesamt eine umweltverträgliche Planung möglich ist.



### **13.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES**

#### **13.2.1 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Die Umsetzung der Planung wird die im vorherigen Kapitel ermittelten Umweltauswirkungen bewirken.

Jedoch bietet die Umsetzung der Planung auch die Möglichkeit nach Verbesserung der umweltrelevanten Belange. Künftig wird durch die Verortung und Festsetzung klar definierter und gegliederter Nutzungsbereiche im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich sein. Insbesondere die Versiegelungsflächen werden durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen eindeutig vorgegeben. Mit der Festsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 BauGB werden die nicht vermeidbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die zusätzliche Flächenversiegelung und dem möglichen Verlust von nitrophytischen, ruderalen Säumen ausgeglichen.

#### **13.2.2 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Ohne die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans würde das Plangebiet weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Die grundsätzlichen Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur bliebe erhalten.

### **13.3 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ergibt sich u.a. aus den Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie dem Abwägungsgebot des § 1 (7) BauGB.

Insbesondere sind nach § 1a (3) BauGB auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Auswirkungen einer möglichen Siedlungsentwicklung auf die Belange von Natur und Landschaft zu beurteilen.

Es sind Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen sind geeignete Kompensationsmaßnahmen abzuleiten, die entweder auf Teilflächen innerhalb des Plangebiets selbst oder aber an externer Stelle nachzuweisen sind.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln, wurde ein Fachbeitrag Naturschutz gemäß den Anforderungen des Landesnaturschutzgesetzes erstellt. Wie die durchgeführte Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter gezeigt hat, sind ‚nur‘ solche Belange (Boden, Landschaftsbild) betroffen, die auch Bestandteil der Bestandserfassung und –bewertung des Fachbeitrags Naturschutz sind.

Bestandteil ist eine Eingriffsbilanzierung, aus der Umfang und Art der Maßnahmen abgeleitet werden können. Aus diesem Gutachten geht bisher hervor, dass der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann.



Weitere umweltrelevante Gutachten wie beispielsweise Immissionsschutzgutachten wurden nicht ausgearbeitet, da hierzu keine Notwendigkeit besteht und/ oder im Gegensatz zum Fachbeitrag keine gesetzliche Verpflichtung besteht.

### 13.3.1 ALLGEMEINE UMWELTBEZOGENE ZIELVORSTELLUNGEN

Zunächst werden allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen definiert, die als Planungsleitziele Eingang in die Planung finden sollen.

Diese lauten wie folgt:

- Entwicklung von Maßnahmen zwecks Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild,
- Einschränkung und Verortung der Versiegelung mit dem Ziel nach Erhalt der Bodenfunktion (Versickerungsfähigkeit des Bodens),
- Herausbildung klar definierter Nutzungsbereiche im Plangebiet durch gliedernde Elemente

### 13.3.2 SCHUTZGUT BODEN

Um für das Schutzgut Boden eine entsprechende Kompensation erzielen zu können, sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Steuerung bzw. Verortung der überbaubaren Teilflächen durch Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzung, dass eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung von Wegen, Zufahrten sowie Stellplatz- und Lagerflächen zu erfolgen hat,
- Grundflächenzahl.

#### Unvermeidbare Belastungen

Trotz der vorgenannten Maßnahmen wird eine weitere Versiegelung im Plangebiet möglich sein. Eine Beeinträchtigung des Bodens bzw. der Funktionsfähigkeit ist somit unvermeidbar.

Derzeit ist davon auszugehen, dass keine überschüssigen Bodenmassen anfallen bzw. diese im Plangebiet selbst wieder eingebaut werden können.

Das Gebäude ist, wie dargestellt, sachgerecht zu entsorgen. Hier ist ein entsprechendes Entsorgungskonzept vom Bauherrn zu erstellen.

Sollten beim Straßenbau entsorgungspflichtige Baumassen anfallen ist seitens der Gemeinde frühzeitig das angesprochene Entsorgungskonzept zu erarbeiten.

### 13.3.3 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild soll grundsätzlich wie folgt gesichert werden:

- Beschränkung der Höhenentwicklung zulässiger Gebäude,
- Ausrichtung von Kompensationsmaßnahmen auf die Schutzbedürftigkeit des Landschaftsbildes (Vermeidung weiterer Belastung).



#### 13.3.4 SCHUTZGUT WASSER

Auf die Umweltauswirkungen für das Schutzgut ‚Wasser‘ kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sowie möglichst flächensparender Bebauung reagieren.

Durch geeignete Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszuschließen.

##### Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Ein Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die wohnbauliche Nutzbarmachung der Flächen.

Eine weitere Reduzierung des Versiegelungsgrades kann lediglich durch die wasserdurchlässige Oberflächengestaltung von Zufahrten, Stellplätzen u.ä. sowie die Festlegung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen erzielt werden.

#### 13.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

##### **Standort**

Die wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde ist im Flächennutzungsplan in dieser Richtung vorgesehen.

Die Prüfung von Standortalternativen wurde hinfällig, da in der Siedlung vergleichbare Qualitäten zu erwarten sind. Desweiteren sind in der Ortslage Wagenhausen noch landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe und ein Sägewerk vorhanden in Richtung einer wohnbaulichen Entwicklung nicht möglich. Darüber hinaus hat sich das Umfeld des Standortes insgesamt durch die beschriebenen Nutzungen bereits verfestigt.

Die Konzentration und die örtlichen Rahmenbedingungen wie etwa Anbindung, räumliche Entfernung zu emittierenden Bereichen stellen insgesamt eine günstige Alternative dar.

---

## 14 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

---

#### 14.1 TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Der Fachbeitrag Naturschutz greift auf die Vorgaben der Landschaftsplanung, der Biotopkartierung und auf eine Eingriffsbilanzierung zurück.

Das Fachgutachten wurde in der Umweltprüfung zur Beurteilung und Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Probleme bei der Erhebung der Grundlagen haben sich bisher nicht ergeben.

#### 14.2 MONITORING – HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG

Die Ausführung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Satzungsbeschluss durch eine Ortsbesichtigung überprüft.



Die Festsetzungen zur Einbindung in das Landschaftsbild (wie z.B. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Oberflächengestaltung von Zuwegen, Stellplätzen etc.) wird durch die Gemeinde erstmalig bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB geprüft. Eine weitere Prüfung erfolgt durch Ortsbesichtigung nach Umsetzung der baulichen Anlagen.

### 14.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Schaffung weiterer Wohnbauflächen die unmittelbar von einem Bauherrn bebaut werden sollen.

Mit der Satzung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der entsprechenden Anlagen und Einrichtungen geschaffen werden. Gleichwohl soll für eine, dem Außenbereich zuzuordnende Fläche eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und somit dem Grundsatz, wonach der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung bzw. wesensfremden Einrichtungen freizuhalten ist, Rechnung getragen werden. Das Plangebiet wird durch Erweiterung der Straße ‚Zur Au‘ erschlossen.

Grünordnerische Maßnahmen sind in erster Linie als randliche Eingrünung angedacht. Die im Konzept enthaltenen ‚Grünflächendarstellungen‘ sind vollinhaltlich aus den landespflegerischen Vorgaben des Fachbeitrags übernommen.

Im Rahmen der Erfassung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen, die mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorbereitet werden, haben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter ‚Boden‘, ‚Wasser‘ sowie ‚Landschaft‘ herauskristallisiert.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen eines Fachbeitrags Naturschutz unter Anwendung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind:

- Festsetzung eine randlichen Eingrünung

Auf die Beeinträchtigung der Schutzgüter ‚Boden‘ und ‚Wasser‘ kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan durch

- die Festlegung von überbaubaren Flächen,
- einer möglichst flächensparenden Bebauung,
- der wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung von Zufahrten, Stellplätzen etc. reagieren.

Um eine wirkungsvolle Einbindung der noch zu errichtenden baulichen Anlagen in das Landschaftsbild erzielen zu können, ist durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Verbesserung möglich. Durch die Festsetzungen werden klar definierte und voneinander getrennte Nutzungsbereiche geschaffen.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen eine umweltverträgliche Planung ermöglicht wird, durch die keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.



---

## 15 TEXTFESTSETZUNGEN

---

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Dorfgebiet** gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

#### **§ 5 Dorfgebiete**

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

#### Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

#### Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Gewerbebetriebe.

#### Unzulässig sind:

1. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen
4. Vergnügungsstätten.

#### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschosßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

#### Grundflächenzahl (GRZ) / Geschosßflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf **0,4** und die Geschosßflächenzahl (GFZ) ist auf **0,8** festgesetzt.

#### Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = II** festgesetzt



### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

### Begriffsdefinitionen

Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

- die Oberkante der talseitigen Erschließungsstraße gemessen in Grundstücksmitte. Die 'Firsthöhe' (FH) von 11,00 m darf nicht überschritten werden.

### **Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

#### Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Überschreitungen von Baugrenzen durch Fassadengliedernde Vorsprünge in geringem Ausmaß sind zulässig.

#### Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Plangebietes festgesetzt.

## **B. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen**

### Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Alle Pflanzungen auf diesen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnittes bzw. die Bezugsfertigkeit der Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
- Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
'LIEHTFELD'

- |                 |  |
|-----------------|--|
| • Straßenbäume: | Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang             |
| • Obstbäume:    | Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang              |
| • Sträucher:    | 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch |

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind – soweit nicht anders festgesetzt – mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten. Zur Fassadenbegrünung werden Arten der Liste „D“ empfohlen. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste „F“ empfohlen.

### Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je 200 m<sup>2</sup> überschrittener nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche sind mindestens

- |                      |                |                        |
|----------------------|----------------|------------------------|
| • 1 Baum I. Ordnung  | gem. Liste „A“ | oder                   |
| • 1 Baum II. Ordnung | gem. Liste „B“ | oder                   |
| • 2 Obstbäume        | gem. Liste „E“ | und jeweils zusätzlich |
| • 5 Sträucher        | gem. Liste „C“ |                        |

zu pflanzen. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### Neuanlage von Strauchhecken (Maßnahme 2)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde sind Gehölzpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Diese sind ausschließlich aus Bäumen II. Ordnung gemäß Liste „B“ (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gemäß Liste „C“ (90 % der Pflanzenanzahl) anzulegen.

Der Pflanzstreifen ist im Dreiecksverband mit 1,00 m Reihen- und 1,50 m Pflanzabstand anzulegen. Die Reihenanzahl darf zwei auf ganzer Länge durchgehender Pflanzreihen nicht unterschreiten. Zur Erzielung eines möglichst natürlichen Gesamteindrucks wird auf die Vorgabe eines Pflanzschemas verzichtet. Hinsichtlich Sortierung, Pflege, etc. gelten die Vorgaben gem. „Allgemeine grünordnerische Festsetzungen“.

### Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen (Maßnahme 3)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.



### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 16d und 20 BauGB)

Eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung wird für das Plangebiet nicht vorgehalten. Das anfallende Niederschlagswasser ist dort selbst durch private ausreichend dimensionierte Rückhalte-, Versickerungs- oder Nutzungseinrichtungen zu bewirtschaften. Dies kann z. B. durch Mulden und Rigolen erfolgen. Eine Beeinträchtigung Dritter ist zu vermeiden. Neben sonstiger einschlägiger Literatur wird auf folgende Publikationen zur Versickerung verwiesen:

Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., vom April 2005

Merkblatt DWA-M 153: Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser. DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., August 2007.

Bau- und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Abwasserwerk vorher anzuzeigen.

### **Externe Kompensationsmaßnahme**

#### **Förderung von artenreichem Grünland**

Im Üßbachtal ist auf dem Grundstück 126 der Flur 4 eine 2.252 m<sup>2</sup> große Fläche durch Extensivierung zu magerem, artenreichem Grünland zu entwickeln. Bei geringem Artenreichtum kann zudem eine Mahdgutübertragung benachbarter artenreicher Flächen in Betracht gezogen werden. Die weitere Bewirtschaftung sollte eine einschürige Mahd und/oder extensive Beweidung beinhalten und es sollte nicht oder nur schwach gedüngt werden.

### **Plantung von Bäumen**

Darüber hinaus sind auf der Fläche drei Erlen (*Alnus glutinosa*) im Abstand von jeweils 20 m zu pflanzen.

### **Schutz des Oberbodens (Hinweis 1)**

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

### **Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 2)**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

### **Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 3)**

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

### **Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 4)**

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.


 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
'LIEHTFELD'

## Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
		<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Liste „C“ - Sträucher		Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hartriegel	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Crataegus monogyna</i>	Hasel	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Euonymus europaeus</i>	Weißdorn	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera xylosteum</i>	Pfaffenhütchen	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (klet-
<i>Rhamnus catharticus</i>	Heckenkirsche	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Kreuzdorn	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Rosa tomentosa</i>	Hundsrose	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix caprea</i>	Filzrose	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Salix purpurea</i>	Salweide	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	
<i>Sambucus nigra</i>	Purpurweide Holunder		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
Liste „E“ - Obstgehölze			
Apfelsorten:			
<i>Baumanns Renette</i>	Goldpramäne	<i>Landsberger Renette</i>	
<i>Bittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner	<i>Ontario</i>	
<i>Bohnapfel</i>	Jakob Fischer	<i>Winterrambour</i>	
<i>Boskoop</i>	Jakob Lebel	<i>Zuccalmaglios Renette</i>	
<i>Danziger Kantapfel</i>	Kaiser Wilhelm		
Birnsorten:			
<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne		
<i>Clapps Liebling</i>	Gute Luise		
<i>Conference</i>	Vereinsdechantbirne	<i>Williams Christ</i>	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)			
Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur grünblätt-	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball



---

## D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

---

- 1 Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
- 2 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- 3 Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19732 zu beachten.
- 4 Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1. und -2, DIN 1054) sind zu beachten.
- 5 Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (im Internet unter: [http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung\\_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX\\_Informationenblatt\\_28\\_2\\_009\\_Stand\\_05.2011.pdf](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf)). Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
- 6 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
- 7 Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
- 8 Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA- M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit den Werken abgestimmt werden.
- 9 Das Kreiswasserwerk verlangt bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
- 10 Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerkes.
- 11 Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von **13,4 l/s** zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggf. Anlegung eines Löschwasserteiches).
- 12 Dachablaufwasserverwendung im häuslichen Bereich



Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001 in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. 1 S 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/ Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.

Anzeigepflichten

Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)

Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein.

Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

13 Soweit die Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Anlagen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Wasserversorgers oder des Abwasserbeseitigungspflichtigen gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.

14 Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.

15 Die Schutzbestimmungen der RVO vom 12.07.1970, Az. 55-61-4-19/70 bzw. der Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, DVGW-Arbeitsblatt W101, sind zu beachten.

16 Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggfl. Anlegung eines Löschwasserteiches).

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222
- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210
- Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 (mind. Kennzahl 800)
- große unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230
- offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN 14210

Bei der Anordnung/Bemessung der Löschwasserentnahmestellen dürfen nur vorhandene Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m (um das jeweilige Objekt) angerechnet werden.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt bzw. überparkt werden und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf maximal 140 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.

17 Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen



- Abwasseranlagen zugeführt werden.
- 18 Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an [landesarchaeo-logie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeo-logie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261 - 6675 3000 zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).
- 19 Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind erdzuverkabeln.
- 20 Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
- 21 Kraneinsatz  
Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.