

ORTSGEMEINDE VOLLMERSBACH

BEBAUUNGSPLAN

„AM HAHNENHÜBEL“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Fassung für die förmliche Beteiligung gemäß §3 Abs.2 i.V.m. §4 Abs.2 BauGB

04/2026

Inhaltsverzeichnis

1	STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS UND PLANUNGSANLASS	4
2	LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
3	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE	9
3.1	Gesetzliche Grundlagen.....	9
3.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	10
3.2.1	Wohnbauflächenbedarf im Kontext zur Raumordnungsplanung	11
3.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	12
3.4	Schutzgebiete	13
3.5	übergeordnete Ziele zum Wasserschutz	15
4	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	17
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	17
4.1.4	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
4.1.5	Stellplätze und Garagen	18
4.1.6	Verkehrsflächen.....	18
4.1.7	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	18
4.1.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5	BEACHTUNG RECHTLICHER ANFORDERUNGEN UND BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
5.1	Umweltbelange	19
5.1.1	mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
5.2	Immissionsschutzrechtliche Belange.....	21
5.3	Denkmalschutzrechtliche Belange	22
5.4	Bodenordnungsrechtliche Belange	22
5.5	Wasserschutzrechtliche Belange	22
5.6	Klimaschutzrechtliche Belange	23

5.7	Landwirtschaftliche Belange	23
5.8	Forstliche Belange	23

1 Städtebauliches Erfordernis und Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Vollmersbach beabsichtigt die Entwicklung eines Wohnbaugebietes angrenzend an die östlich gelegene Ortslage. Die neuen Bauflächen können über die bestehende Gemeindestraße „Tiefensteiner Straße“ erschlossen werden.

Die Flächen zur Ortsentwicklung liegen vollständig im Bereich der im Flächennutzungsplan¹ dargestellten „geplanten Wohnbauflächen“ womit eine Herleitung aus dem Flächennutzungsplan sichergestellt werden kann.

Mit der Entwicklung eines Neubaugebietes folgt die Ortsgemeinde dem raumordnerischen Grundsatz G 13²:

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.

Das Plangebiet wird in 3 Bauabschnitten realisiert, auch um den raumordnerischen Belangen der Ausweisung von Wohnbauflächen unter dem Gesichtspunkt einer bedarfsgerechten Entwicklung nachzukommen (vgl. auch Kap. 3.2.1).

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

- unmittelbar an die bestehende Ortslage anschließt,
- direkt über die bestehende Ortsstraße erschlossen ist und
- langfristig eine Entwicklung des Ortsteiles in einer attraktiven Hanglage bewirkt.

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

¹ Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen (2025): Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)

² 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.

Ortsgemeinde Vollmersbach
Bebauungsplan „Am Hahnenhübel“
Begründung zum Bebauungsplan

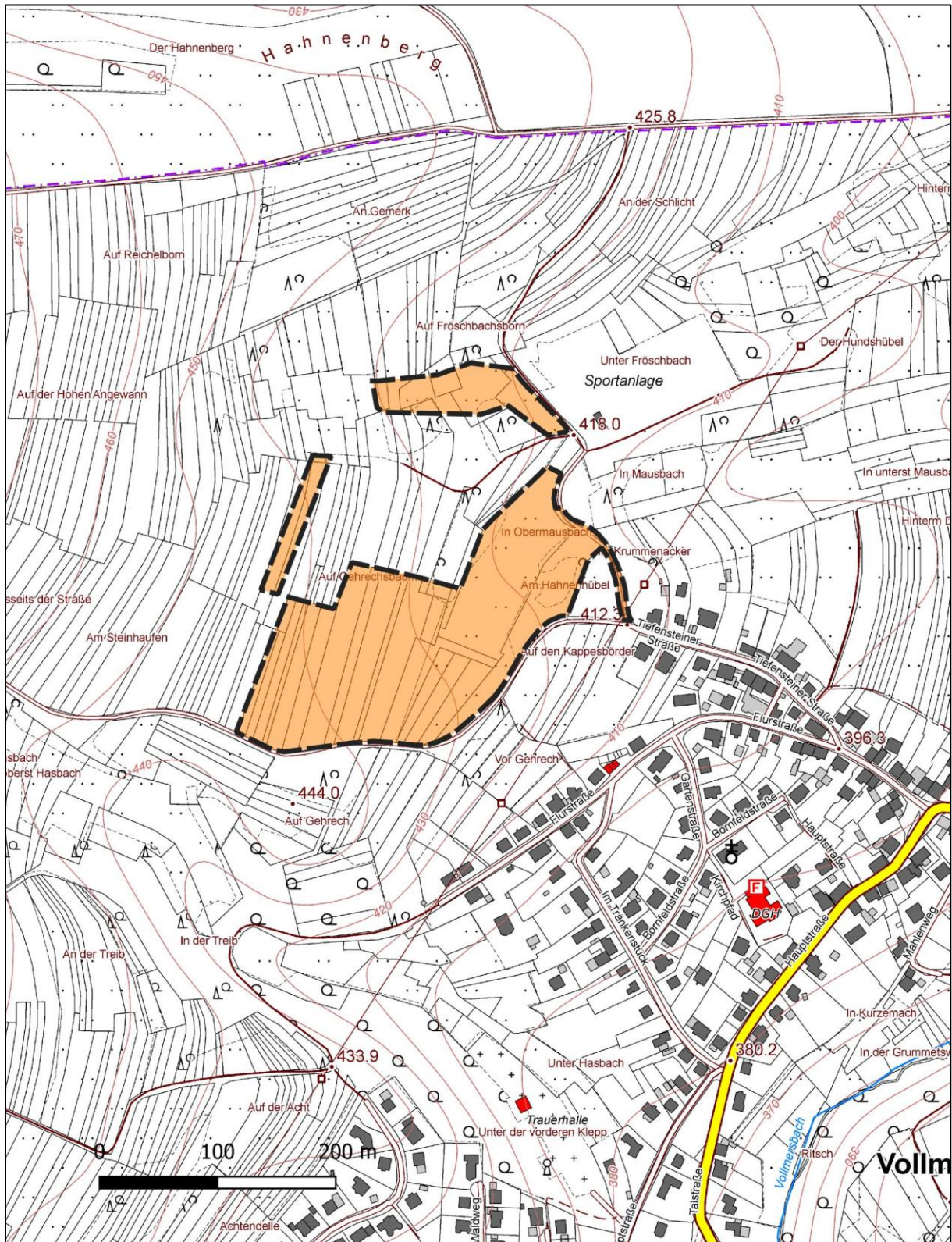


Abb. 1: großräumige Lage des Planungsgebietes³

³ Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025

2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt westlich an die Ortslage an und ist derzeit schon über Wirtschaftswege (zur Sportanlage bzw. westlichen Höhenlage) erschlossen, wobei diese Wege in die Gemeindestraße „Tiefensteiner Straße“ münden. Der Planungsraum wird begrenzt durch Wohnbebauung im Osten und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und Westen und Süden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von

- ca. 36.500 m² (Baugebiet)
- ca. 5.000 m² (Kompensationsfläche im Norden)
- ca. 1.800 m² (Kompensationsfläche im Westen).

In der Gemarkung Vollmersbach wird derzeit ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt.

Das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren Vollmersbach umfasst den überwiegenden Teil der Gemarkung Vollmersbach einschließlich Teilen der Ortslage.

Nicht einbezogen sind das Neubaugebiet („Vollmersbach-Süd“) sowie in der alten Ortslage die Flächen innerhalb des Straßenringes „Hauptstraße - Im Tränkenstück - Flurstraße / Tiefensteiner Straße“.

Die Karte des neuen Bestandes vom 20.11.2025⁴ wurde noch nicht in das ALKIS des Landes Rheinland-Pfalz übernommen.

⁴ Quelle: https://www.dlr.rlp.de/Internet/lew/LEW_Verfahren.nsf/ALL/3AB94C5C30471B6DC1257D62001B9B0F?OpenDocument

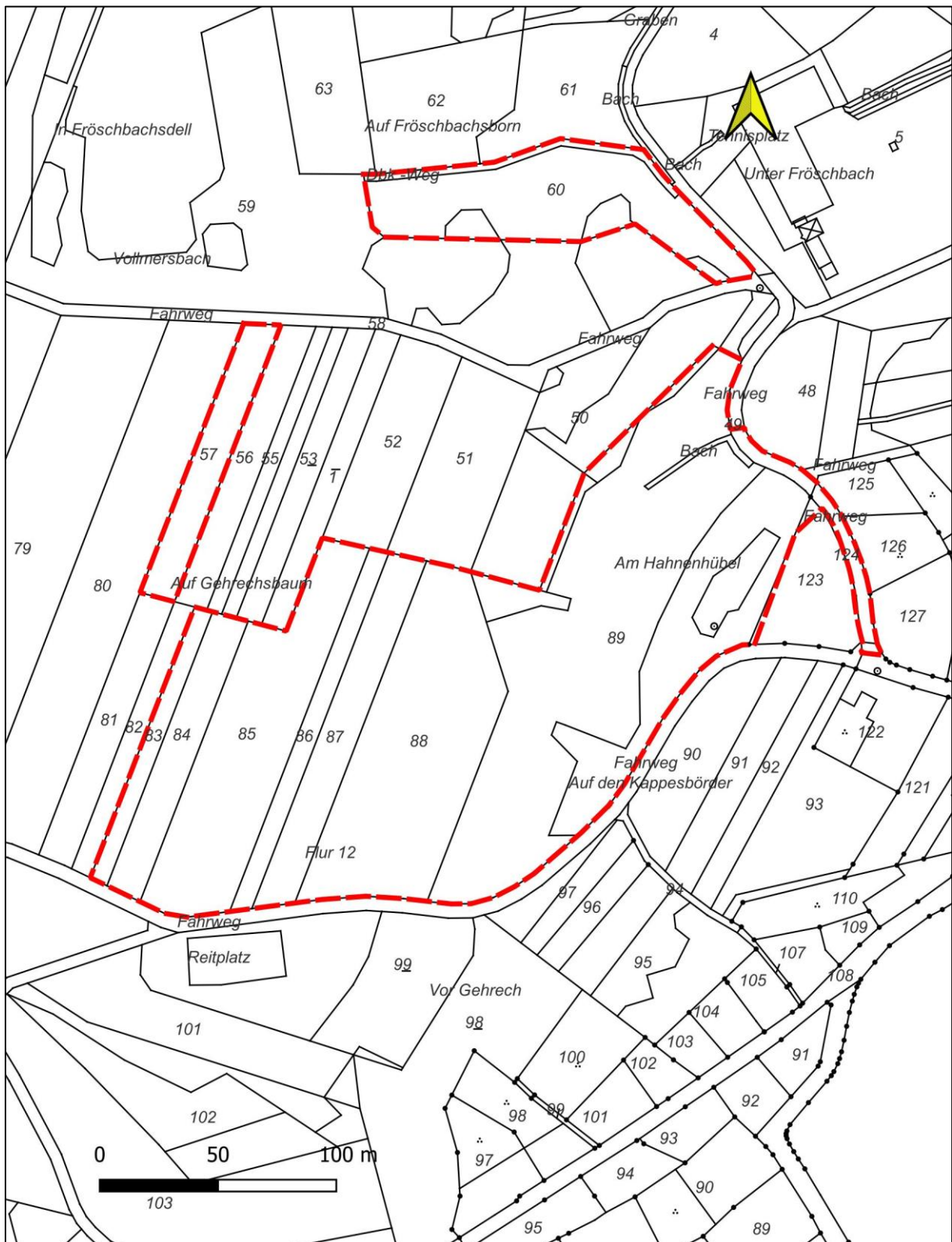


Abb. 2: Parzellenplan mit räumlichem Geltungsbereich gemäß Flurbereinigungsverfahren⁵

⁵

Quelle: https://www.dlr.rlp.de/Internet/lew/LEW_Verfahren.nsf/ALL/3AB94C5C30471B6DC1257D62001B9B0F?OpenDocument



Abb. 3: Parzellenplan mit räumlichem Geltungsbereich gemäß aktuellem ALKIS⁶

⁶ Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025

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-Nahe⁷ zu sehen. In seiner aktuellen Fassung wird der Untersuchungsraum als sonstige landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Vorranggebiete werden nicht berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen auf Vorranggebiete und Ziele der Raumordnung können somit ausgeschlossen werden.

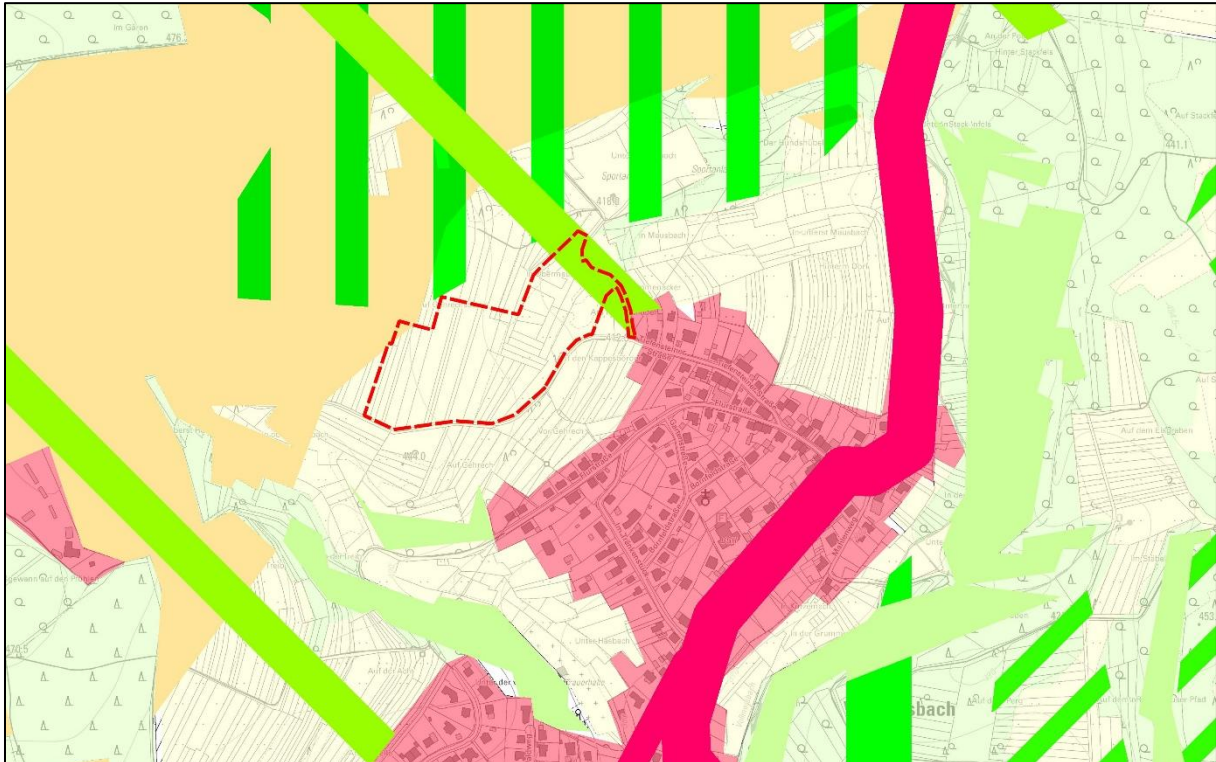


Abb. 4: Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans⁸

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“. Im Grundsatz 105 des RROP⁹ wird hierzu festgelegt,

dass zur Sicherung der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus der Regionalplan Vorbehaltsgebiete ausweist. In diesen Vorbehaltsgebieten sollen der hohe Erlebniswert der Landschaft und die für die Erholung günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen erhalten bleiben.

Hinsichtlich der Überlagerung des Plangebiets mit einem „Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ sei darauf hingewiesen, dass es sich bei einem Vorbehaltsgebiet um einen Grundsatz der Raumordnung handelt, der der Abwägung zugänglich ist und schon in

⁷ 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.

⁸ 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.

⁹ Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2014): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, 2. Teilfortschreibung 2022, Mainz

der Darstellung des FNP gewürdigt wurde. Dort wird die Entwicklung von „Wohnbauflächen“ dargestellt. In Anbetracht der Größe des Planvorhabens in Relation zur Vorbehaltsausweisung sowie der im Planumfeld vorhandenen Sportanlagen mit einer Vorbelastung des Landschaftsbildes werden Auswirkungen auf den Belang „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“, die deutlich über die bestehenden Beeinträchtigungen hinausgehen nicht gesehen und die Planung daher als vereinbar mit dem Grundsatz betrachtet. Zudem werden alle Gehölzstrukturen, die zu einer Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum führen, dauerhaft erhalten bzw. neue Gehölzstrukturen zur Abschirmung geschaffen.

3.2.1 Wohnbauflächenbedarf im Kontext zur Raumordnungsplanung

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

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.¹⁰

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist zwar auf 29 Bauplätze ausgelegt, wird jedoch in 3 Bauabschnitten erschlossen bzw. realisiert. Den raumordnerischen Belangen einer nachhaltigen und schrittweisen Siedlungsentwicklung wird damit entsprochen.

Die Auswertung der Daten von RAUM+MONITOR¹¹ ergab, dass die Gemeinde über keine Außenreserven – bis auf das vorliegend geplante Wohnbaugebiet – für eine Wohnbauflächenentwicklung mehr verfügt. Zudem sind fünf 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 zum Mittelzentrum Idar-Oberstein (Arbeitsort) sehr hoch. Eine unmittelbare Straßenverbindung von Vollmersbach ist in das Mittelzentrum Idar-Oberstein über die Landesstraße L177 sowie die Kreisstraße K36 gegeben. Auch der ÖPNV durch den RNN (Rhein-Nahe Nachverkehrsverbund) ist in das Mittelzentrum mit Fahrfahrzeiten von ca. 10 Minuten in das Zentrum von Idar sehr gut ausgebaut.

Im ehemaligen Flächennutzungsplan war eine Fläche von 4,63 ha für eine Wohnbauentwicklung dargestellt. Realisiert wird hingegen nur eine Fläche von 3,5 ha, die aktuell in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde¹² aufgenommen wurde.

¹⁰ Zweite Teilfortschreibung des RROP Rheinhausen-Nahe: Aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe. Genehmigt durch Genehmigungsbescheid am 05. Januar 2022. Verbindlich nach Veröffentlichung am 19. April 2022.

¹¹ Quelle: RAUM+MONITOR, Bauflächenpotenziale in Rheinland-Pfalz, Zugriff durch die Verbandsgemeindeverwaltung am 24.01.2023

¹² Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen (2025): Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)

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

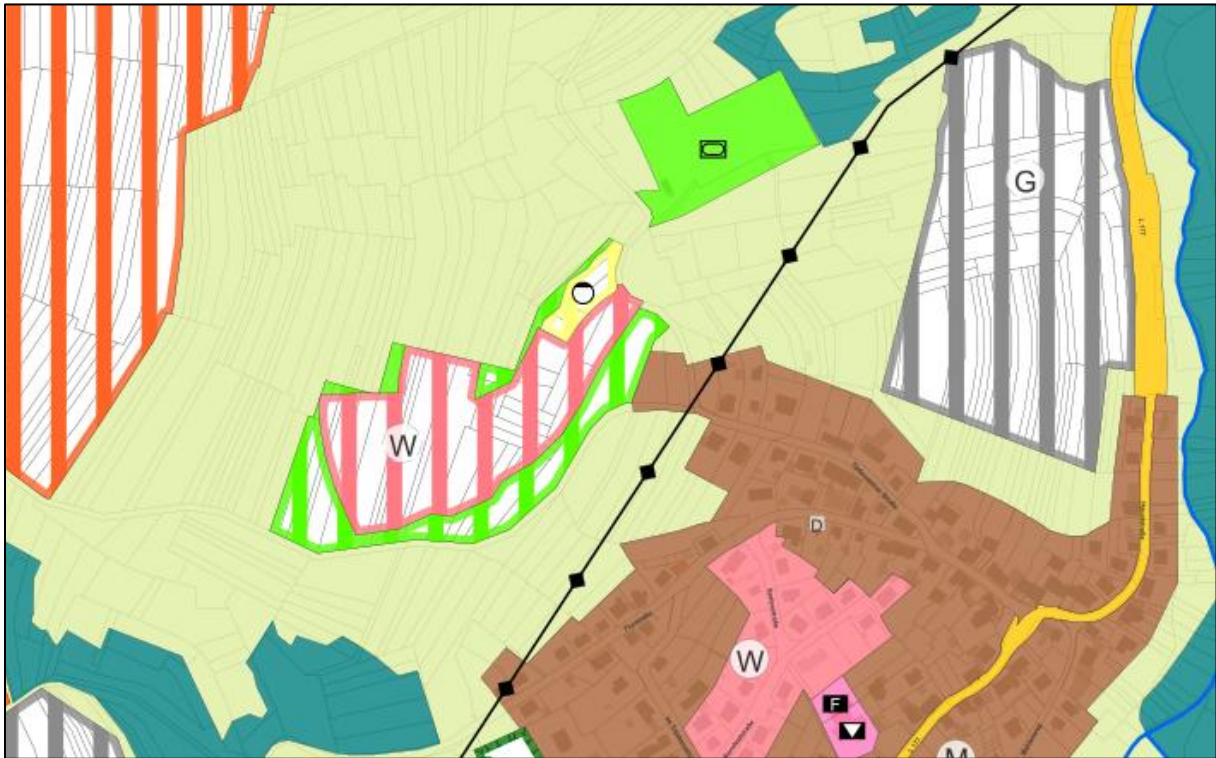


Abb. 5: Darstellungen des Flächennutzungsplans¹³

3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Für die Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen liegt ein Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor. Aktuell wird die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bearbeitet, dabei wurde das Plangebiet entsprechend den beabsichtigten Festsetzungen dargestellt. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher gegeben.¹⁴

Es ist davon auszugehen, dass Darstellungen des Flächennutzungsplanes dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

¹³ Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen (2025): Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)

¹⁴ Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen (2025): Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)

3.4 Schutzgebiete¹⁵

Tab. 1: Schutzgebiete

Gebietstyp	Betroffen	nicht betroffen
Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 BNatSchG		X
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		X
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		X
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG	Landschaftsschutzgebiet „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“ Entsprechend der Rechtsverordnung sind Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt ist nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Da die Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, entfaltet die Rechtsverordnung keine Wirksamkeit.	
Naturparks gemäß § 27 BNatSchG		X
Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG		X
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		X
gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG		X
Flächen des Biotopkatasters, insbesondere Biotopkomplexe des LANIS		X
Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des WHG		X
in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.		X

¹⁵ Datenabfrage (06/2025) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Es ist davon auszugehen, dass internationale und nationale Schutzgebiete dem Vorhaben nicht entgegenstehen, indem ihre Schutzziele und Schutzzwecke in erheblicher Weise beeinträchtigt würden.

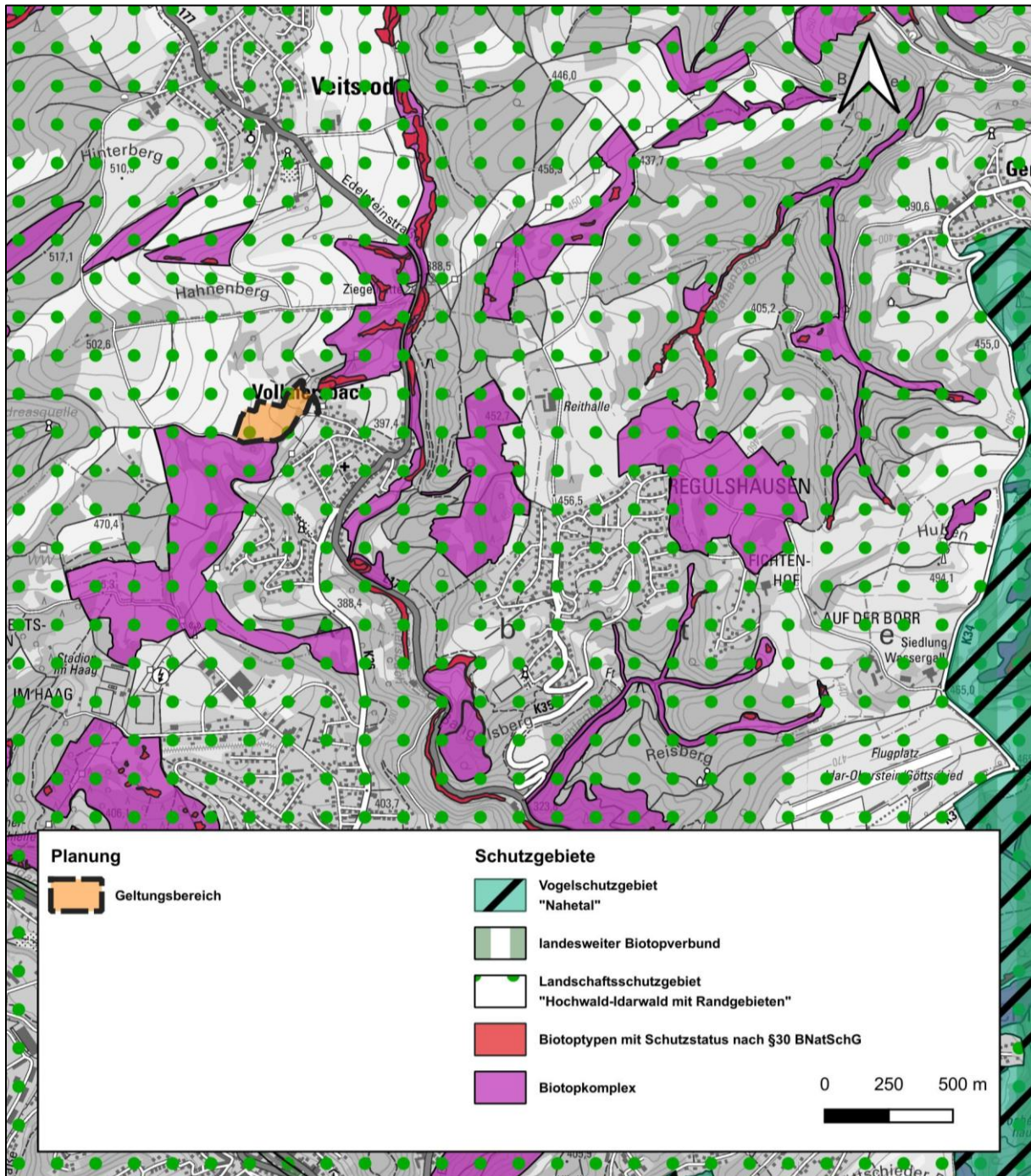


Abb. 6: Schutzgebiete¹⁶

¹⁶ Datenabfrage (06/2025) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

3.5 übergeordnete Ziele zum Wasserschutz¹⁷

Das Plangebiet berührt keine Wasserschutzgebiete. Oberflächengewässer als Fließgewässer verlaufen keine innerhalb des Geltungsbereichs. Stillgewässer sind im Planungsraum keine vorhanden.

Eine Sumpfquelle sowie ein anschließender Quellbereich werden durch textliche Festsetzungen dauerhaft erhalten und geschützt.

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

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/m²) 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 50 cm tief in Richtung Mausbach fließt. Dabei handelt es sich um die maximal zu erwartende Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit in diesem Szenario (SRI 7).

Die Entwurfsplanung hat die Gefährdungsanalyse beachtet:

- die Zonen einer Abflusskonzentration überlagern – sofern es planerisch machbar war – die Bereiche der Verkehrsflächen sowie der Regenwasserrückhalteflächen als Notwasserwege.
- Westlich und nördlich des Plangebietes ist im Hochwasservorsorgekonzept ein hangparalleler Entwässerungsgraben mit einer Verwallung vorgesehen, der das dort anfallende Außengebietswasser sammeln und schadlos abführen soll.
- Im Rahmen der Entwässerungsplanung¹⁸ werden zusätzliche Maßnahmen getroffen, die dem Schutzziel der Hochwasservorsorge entsprechen.
- Die zulässige Grundflächenzahl wurde auf eine GRZ von 0,3 begrenzt, um die Versiegelungen durch Gebäude zu begrenzen.

¹⁷ Datenabfrage (06/2025) unter <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>

¹⁸ Grundlage ist hierzu die Entwässerungsplanung / der siedlungswasserwirtschaftliche Planungsbeitrag

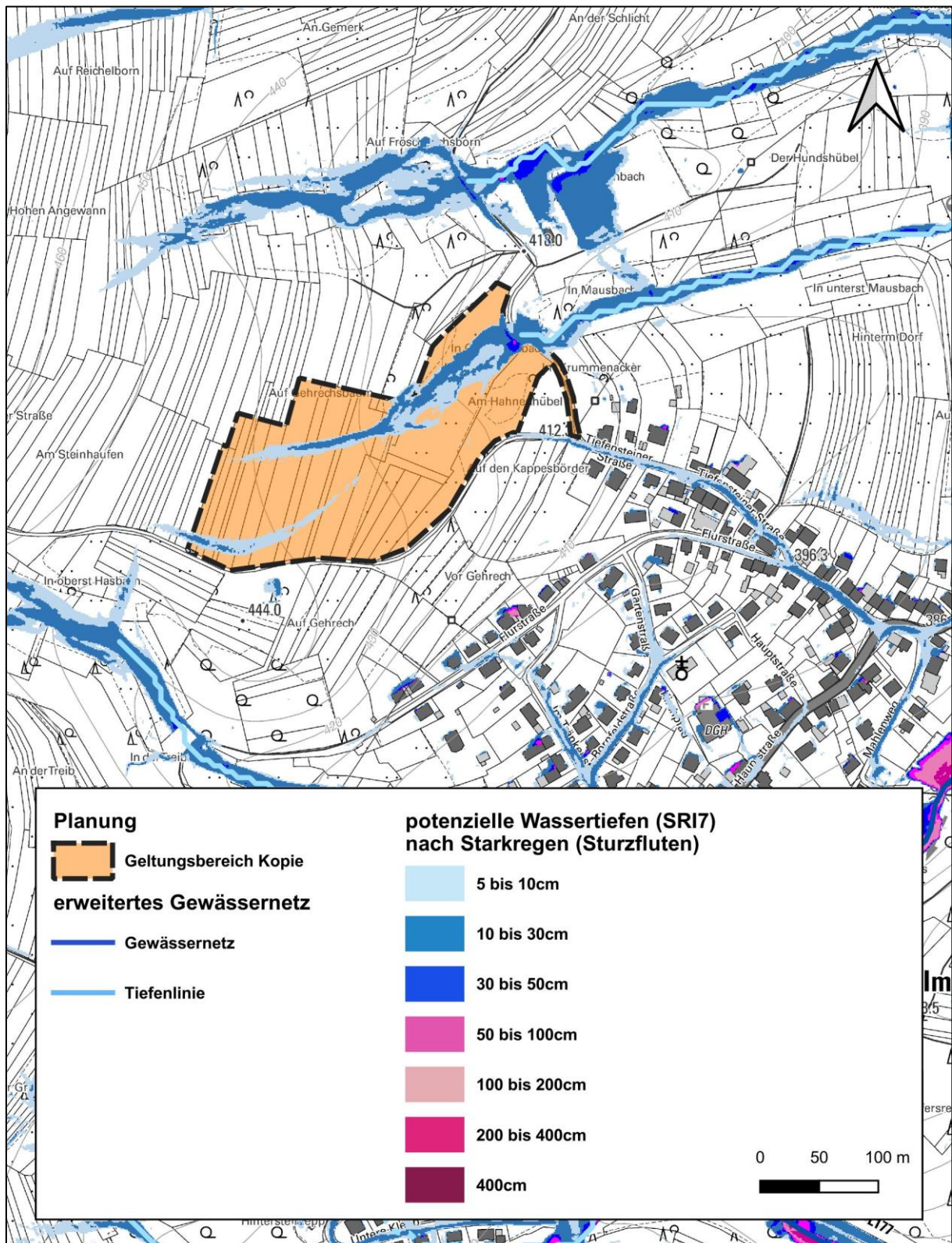


Abb. 7: Gefährdungsanalyse Sturzflutkarte (SRI7)¹⁹

¹⁹ Datenabfrage (06/2025): Geoportal RLP WMS-Dienst 2025

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Bauplanerische Festsetzungen

Das Plangebiet soll in 3 Bauabschnitten realisiert werden, um die Siedlungsentwicklung sowie die Belegung nachhaltig lenken zu können.

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 aktuellen 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. 6 BauNVO sind alle ausnahmsweise Nutzungen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da ein Bedarf hierzu in der Ortslage und besonders im Plangebiet nicht gesehen wird. Da sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß §4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auszuschließen sind, sind ebenso Ferienwohnungen gemäß §13a BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind gemäß §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen und nicht Bestandteil zulässiger Nutzungen. Es wird in der Ortslage kein weiterer Bedarf an gastronomischen Einrichtungen gesehen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an den örtlichen Vorgaben bzw. an den Bestandsgebäuden in der angrenzenden Ortslage. 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 reduziert, was auch Beeinträchtigungen im Boden-Wasser- und Biotophaushalt minimiert. 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 Bauformen in der Ortslage aufzugreifen. 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.

4.1.4 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohneinheiten wird im ganzen Baugebiet auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Hier kann also eine „Einliegerwohnung“ in Betracht gezogen 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. Im Plangebiet wurde eine einheitliche Straßenbreite von 5,90 m ergänzt um Wendeanlagen festgesetzt.

Teilbereiche der Verkehrsflächen sind als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen)“ festgesetzt, um hier den Verkehrsfluss zu optimieren und ggf. Gefahrensituationen zu vermeiden.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als Fuß- und Radweg bzw. als Wirtschaftsweg zur Anbindung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

4.1.7 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.

4.1.8 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.

5 Beachtung rechtlicher Anforderungen und Belange und wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltbelange

Gemäß §2 Abs.4 BauGB muss für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Darüber hinaus enthält das BauGB die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen (§1 Abs. 5, Nr. 4 und 7 BauGB).

Alle umweltrelevanten Themen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Er beinhaltet darüber hinaus einen Fachbeitrag Naturschutz zur Bilanzierung der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt sowie einen Artenschutzfachbeitrag.

Eine landespflegerische Bewertung der Bebauungsplanung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts und der Fachbeiträge zum Artenschutz und Naturschutz. Eine Würdigung der Belange des Umweltschutzes erfolgte separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, so dass hier auf eine zusätzliche eigenständige Darstellung der Belange verzichtet wird.

5.1.1 mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Nr.	Auswirkungen	Beschreibung
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	<p>Dauerhafte Flächenversiegelung durch Gebäude, Verkehrsflächen und Nebenanlagen haben einen Verlust von natürlich gewachsenem Oberboden mit allen seinen Regelungs-, Lebensraum- und Produktionsfunktionen (einschließlich Veränderungen des Wasserhaushaltes und des Mikroklimas) zur Folge.</p> <p>Die vorhandene landwirtschaftlich genutzte Freifläche geht zwar verloren, die bestehenden Gartenflächen des Ortsrandes als bedeutende innerörtliche Grünfläche bleiben jedoch weiterhin erhalten und werden in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die Anbindung an die Feldwege für die Kurzzeiterholung bleibt ebenfalls bestehen.</p> <p>Tierarten des Eingriffsraumes können direkt angrenzend in den Wiesen und Kleingehölzen geeignete Ersatzlebensräume finden. Auch wird sich bei Umsetzung einer neuen dörflichen Übergangszone mit</p>

Nr.	Auswirkungen	Beschreibung
		Gärten und Ausgleichsflächen eine gleichwertige Einbindung der Siedlungsfläche einstellen.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	<p>Aufgrund der Maßnahme hohe Inanspruchnahme von Fläche und Boden.</p> <p>Betroffenheit hochwertiger oder geschützter Schutzgüter (Biotope, Wasser), die jedoch integriert und dauerhaft erhalten werden.</p> <p>Keine signifikanten Eingriffe in die biologische Vielfalt, sondern Erhöhung der Biodiversität durch Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.</p> <p>Die Nutzung natürlicher Ressourcen (bspw. Boden, Wasser, Energie) geht nicht über das allgemeine Maß bei Wohnbauflächen hinaus.</p>
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	<p>Während der Bauphase übliche Auswirkungen bezüglich Schadstoffe, Lärm und ggf. Licht, durch Tief- und Hochbau.</p> <p>In der Betriebsphase wird eine Erhöhung von Lärm aufgrund der Wohnnutzung nur in geringem Umfang prognostiziert.</p> <p>Während der Betriebsphase kann bedingt die Straßenbeleuchtung eine weitere s.g. "Lichtverschmutzung" und damit optische Ausdehnung des Siedlungsbereichs, in den weitgehend nicht beleuchteten Außenbereich erfolgen.</p> <p>Im Plangebiet selbst sind keine Nutzungen zu erwarten, die zusätzliche erhebliche und unverträgliche Immissionen erlauben.</p>
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Abfälle auszugehen.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	Ausgehend von der zulässigen Nutzung ist während der Bau- und Betriebsphase weder von Risiken für die menschliche Gesundheit noch von Gefahren oder Beeinträchtigungen des kulturellen Erbes oder der Umwelt z.B. durch Unfälle auszugehen.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	<p>Im Plangebiet oder im Umfeld sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden.</p> <p>Zudem sind keine Vorhaben oder Planungen im weiteren Umfeld bekannt, die bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der Auswirkungen von Natur und Landschaft mit zu berücksichtigen wären.</p> <p>Eine Kumulierung von Wirkfaktoren unterschiedlicher Vorhaben ist daher auszuschließen.</p>

Nr.	Auswirkungen	Beschreibung
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	<p>Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten.</p> <p>Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, die z.B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen beruhen, sind nicht vollständig auszuschließen. Vorkehrungen dagegen wurden planerisch getroffen und finden sich als Hinweis.</p> <p>Signifikante Auswirkungen in Bezug auf das Klima werden durch das Vorhaben nicht angenommen</p>
hh)	eingesetzte Techniken und Stoffe	Es kann davon ausgegangen werden, dass ausschließlich zugelassene Baustoffe und Techniken zum Einsatz kommen.

5.2 Immissionsschutzrechtliche Belange

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.

In Betrachtung der Lage von klassifizierten Straßen (hier: L177) zum Plangebiet werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen prognostiziert.

Die Ergebnisse der Lärmkartierung Rheinland-Pfalz 2022 geben Hinweise darauf, dass schalltechnische Konflikte aufgrund des Straßenverkehrslärms im Plangebiet nicht erwartet werden könnten. In nachfolgender Abbildung sind die Nachtwerte L_{Night}, die die Nachtstunden (22-6 Uhr) abbilden, dargestellt.

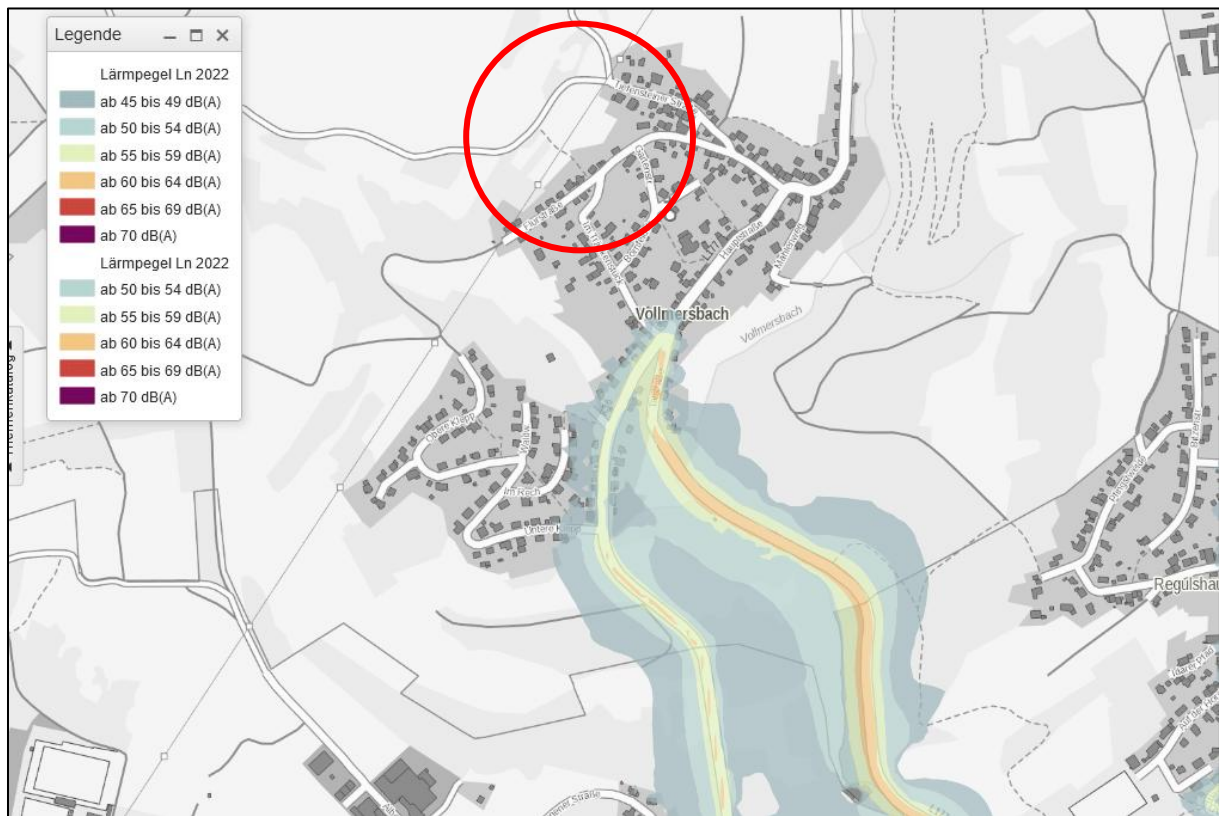


Abb. 8: Lärmkartierung Rheinland-Pfalz (2022)²⁰

Darüber hinaus sind keine weiteren Emissionspunkte erkennbar, die auf das Plangebiet störende Immissionen verursachen würden.

5.3 Denkmalschutzrechtliche Belange

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

5.4 Bodenordnungsrechtliche Belange

Bodenordnungsverfahren sind nicht erforderlich. Die Gemeinde beabsichtigt alle Grundstücke zu erwerben bzw. ist schon im Besitz der Grundstücke.

5.5 Wasserschutzrechtliche Belange

Oberflächengewässer als Stillgewässer liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Trinkwassergebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Quellbereich bleibt weiterhin erhalten und wird durch eine Nass- und Feuchtzone geschützt, ergänzt und erweitert.

5.6 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.

5.7 Landwirtschaftliche Belange

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden überplant. Dieser Umstand wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung schon berücksichtigt und die landwirtschaftlichen Belange bei der Darstellung abgewägt.

5.8 Forstliche Belange

Innerhalb und im Umfeld des Planungsraumes liegen keine Waldflächen. Die Belange des Forstes werden nicht berührt.

Planverfasser:



Mittelbollenbacher Str. 38, 55743 Idar-Oberstein, Tel. 06784 900399

Datum:

Freitag, 17. April 2026