

**Verbandsgemeinde Katzenelnbogen  
Ortsgemeinde Klingelbach**

**Aufstellung des Bebauungsplans  
„Kirchstraße“**

**Textfestsetzungen/Begründung**

**Verfahren gemäß § 13b BauGB**

**Fassung für die Bekanntmachung  
gemäß §10 (3) BauGB**

**Stand: Januar 2019**

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Klingelbach**



**Stadt-Land-plus**

Friedrich Hachenberg  
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>A) TEXTFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
I. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO).....	7
III. Landschaftsplanerische Festsetzungen .....	8
IV. Hinweise.....	9
<b>B) BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>12</b>
1. Grundlagen der Planung .....	12
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	12
1.2 Bauleitplanverfahren .....	12
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	13
1.4 Bestandssituation .....	15
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde und die überörtliche Planung .....	16
2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen/vereinfachte raumordnerische Überprüfung .....	16
2.2 Bauleitplanung .....	17
2.3 Sonstige Planungen/Zwangspunkte .....	18
3. Planinhalte .....	18
3.1 Städtebauliche Kenndaten.....	18
3.2 Art der baulichen Nutzung .....	18
3.3 Maß der baulichen Nutzung.....	19
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	22
3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	24
3.6 Verkehrliche Erschließung .....	26
4. Ver- und Entsorgung .....	27
5. Umwelt- und Naturschutz .....	30
6. Zusammenfassung .....	42

Anlagen:

- Planurkunde



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 07.06.2018, GVBl. S. 127
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. 2015, S. 77).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2237).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92).



## **B) BEGRÜNDUNG**

### **1. Grundlagen der Planung**

#### **1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,79 ha auf. Ziel ist die Ausweisung von Wohngebietsflächen am nordwestlichen Ortsrand von Klingelbach um den stetig steigenden Bedarf an Baugrundstücken bedienen zu können.

Die Ortsgemeinde Klingelbach benötigt weitere Siedlungsflächen um den im Rahmen des anhaltenden Konjunkturbooms ansteigenden Bedarf an Wohnraum bedienen zu können, insbesondere aufgrund der Attraktivität der Ortslage unmittelbar angrenzend an die Stadt Katzenelnbogen.

#### **1.2 Bauleitplanverfahren**

Das Verfahren wird nach § 13b i.V.m. 13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen des § 13b BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß § 4 (1) BauGB entbehrlich, insofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) S.1 Nr.2 1 Halbsatz BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wird und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB handelt, kann das sogenannte beschleunigte Verfahren angewendet werden. Der Bebauungsplan entspricht dem Flächennutzungsplan. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die Summe der veränderten Grundflächen, die Gegenstand der planerischen Festsetzungen, beträgt ca. 1.750m<sup>2</sup>. Dabei ist der nahegelegene Bebauungsplan „Thornsgraben II“ zu berücksichtigen. Die dortige Grundfläche beträgt ca. 2.800 m<sup>2</sup>. Da die geänderten Grundflächen mit ca. 4.500 m<sup>2</sup> deutlich unter 10.000 m<sup>2</sup> liegen, ist für den Bebauungsplan der § 13b BauGB anzuwenden.

Allerdings müssen die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Lan-



desrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet (siehe Kapitel 6 Umwelt- und Naturschutz). Die Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur Errichtung von kleineren Wohnhäusern fällt nicht unter die prüfpflichtigen Vorhaben.

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13b i.V.m. § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

### **Verfahrensschritte**

Der Rat der Ortsgemeinde Katzenelnbogen hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) beschlossen. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 31.07.2018 durchgeführt.

Die hier vorliegende Fassung des Bebauungsplans mit Textfestsetzungen und Begründung wurde für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angefertigt. Die Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß § 3 (1), § 4 (2) und § 3 (2) BauGB wurde den Beschlüssen des Ortsgemeinderats entsprechend in die Unterlagen eingearbeitet.

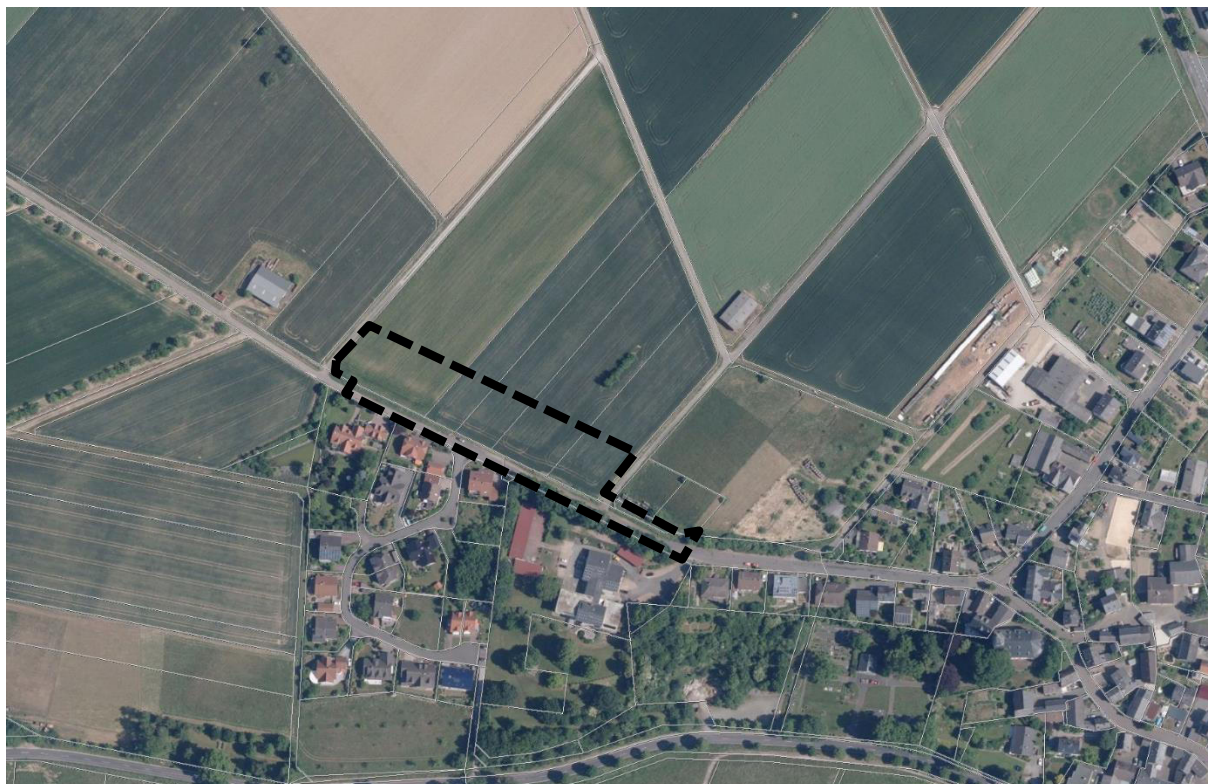
### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 0,79 ha große Plangebiet liegt nordwestlichen Rand der Wohnbebauung von Klingelbach auf Ackerflächen. Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Klingelbach, Flur 6, Flurstücke 31-35 (Teilflächen), 68 (Teilfläche), 71 (Teilfläche), 30/2;

Gemarkung Klingelbach, Flur 5, Flurstück 115/2 (Teilfläche);

Das Gebiet grenzt nach Süden an bestehende Wohnbebauung, nach Westen, Norden und Osten an Ackerflächen und Wiesen unterschiedlichen Nutzungsgrades an, weiter nördlich befinden sich in über 500 m Entfernung die L 322 und östlich in über 300 m Entfernung die K 44. Zur Erschließung dient die bestehende Kirchstraße im Süden des Plangebietes.



Abgrenzung des Geltungsbereichs, unmaßstäblich



Lage des Plangebiets, Ausschnitt aus der TK25, unmaßstäblich



#### 1.4 Bestandssituation

Verbandsgemeinde	Katzenelnbogen
Kreis	Rhein-Lahn-Kreis
Einwohnerzahl	731 (Hauptwohnsitz zum 31.12.2016)
Lage	302-313 m ü. NHN Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Wohngebietskörpers von Klingelbach.
Fließgewässer	Dörsbach, Gewässer 3. Ordnung ca. 200 m südlich.
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	L322 Katzenelnbogen - Laurenburg B274 St. Goarshausen - Hahnstätten
Benachbarte Ortsgemeinden	Norden: Ebertshausen Westen: Ergeshausen Süden: Katzenelnbogen Osten: Allendorf

Das Plangebiet wird zurzeit von Ackerflächen mit Randstreifen und Gräben sowie Wirtschaftswegen eingenommen.



## 2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde und die überörtliche Planung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017). Darüber hinaus sind die Ziele der Teilfortschreibungen des LEP IV's bzw. der Entwurf der Neuaufstellung des RROP's als sonstige Erfordernisse der Raumordnung anzusehen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

### 2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen/vereinfachte raumordnerische Überprüfung

Die Ortsgemeinde Klingelbach gehört zur Verbandsgemeinde Katzenelnbogen und liegt im Rhein-Lahn-Kreis. Für die Ortsgemeinde und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

#### Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand: Oktober 2008)

Im LEP IV werden für die Ortsgemeinde Klingelbach folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

- |  |  |
|--|--|
| - <b>Raumstrukturgliederung:</b>         | Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur, Niedrige Zentrenreichbarkeit,                    |
| - <b>Regionale Grünzüge:</b>             | keine besondere Aussage,   |
| - <b>Landschaftstyp:</b>                 | offenlandbetonte Mosaiklandschaft, randlich Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge |
| - <b>Erholungs- und Erlebnisräume:</b>   | Hintertaunus,  |
| - <b>historische Kulturlandschaften:</b> | keine besondere Aussage,   |
| - <b>Biotopverbund:</b>                  | randlich Verbindungsfläche Gewässer,   |
| - <b>Grundwasserschutz:</b>              | randlich Bereich von herausragender Bedeutung,   |
| - <b>Hochwasserschutz:</b>               | randlich Gewässer,   |
| - <b>Klima:</b>                          | keine besondere Aussage,   |
| - <b>Landwirtschaft:</b>                 | randlich landesweit bedeutsamer Raum für die Landwirtschaft,   |
| - <b>Forstwirtschaft:</b>                | keine besondere Aussage,   |
| - <b>Rohstoffsicherung:</b>              | randlich Bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe,                             |
| - <b>Erholung und Tourismus:</b>         | landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus.   |

#### Regionaler Raumordnungsplan „Mittelrhein-Westerwald“ (RROP 2017)

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Mittelrhein-Westerwald“ für die Ortsgemeinde Klingelbach dargestellt:



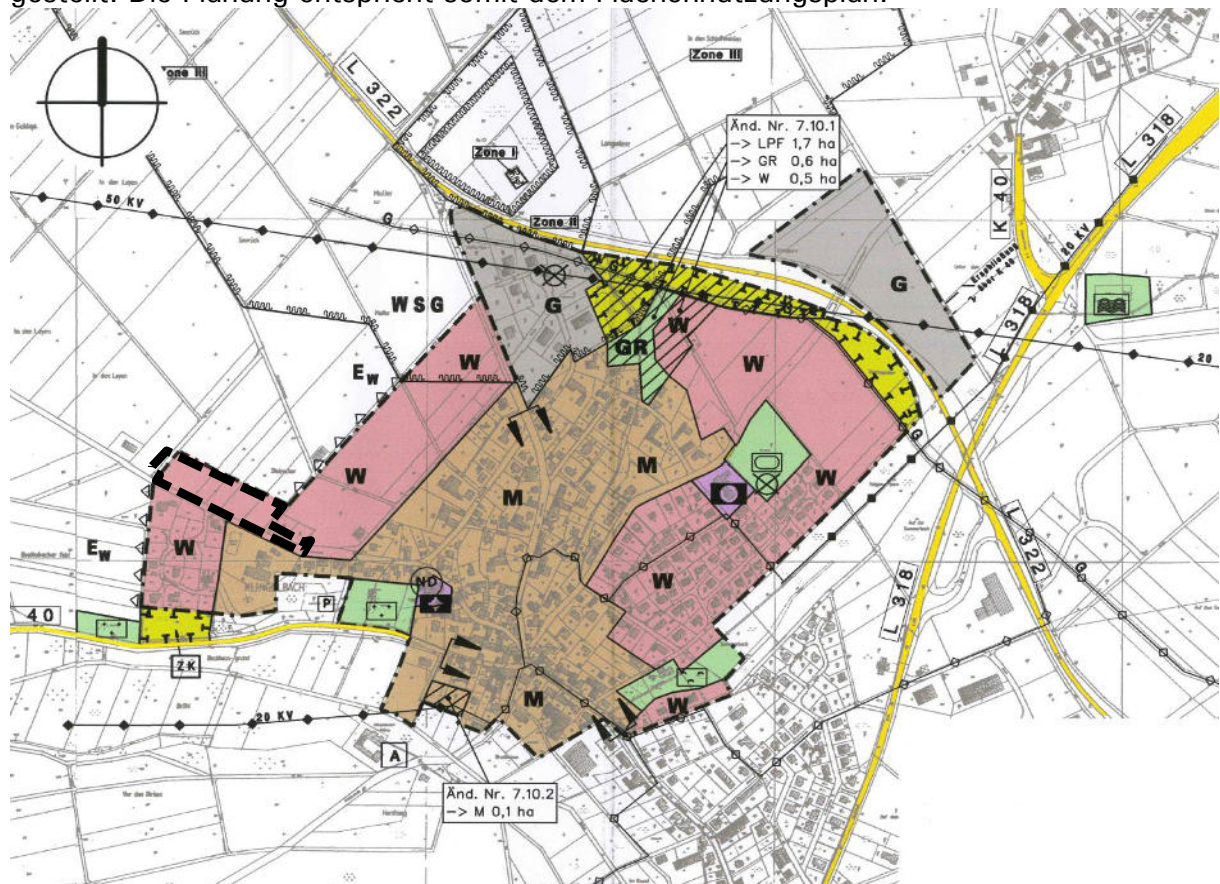


- **Raumstrukturgliederung:** ländlicher Raum mit disperser Siedlungsstruktur
- **Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:** keine besondere Aussage,
- **Zentrale Orte und Versorgungsbereiche** Grundzentrum Katzenelnbogen,
- **Regionale Grünzüge:** keine besondere Aussage,
- **Biotopverbundräume und Wildtierkorridore:** Randlich Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund,
- **Radonpotenzial:** randlich lokal erhöhtes Radonpotenzial,
- **Historische Kulturlandschaften:** Keine besondere Aussage,
- **Erholung und Tourismus:** Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, randlich großes Flusstal,
- **Planungsbedürftige Räume** Raumnutzungskonzept Diez/ Limburg,

Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

## 2.2 Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** als Fläche für „Wohnen“ dargestellt. Die Planung entspricht somit dem Flächennutzungsplan.



Flächennutzungsplan der VG Katzenelnbogen, Ausschnitt Klingelbach, Plangebiet schwarz-gestrichelt dargestellt, unmaßstäblich



Für das Plangebiet besteht bislang kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

### 2.3 Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse nicht berührt. Die Planung befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

## 3. Planinhalte

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum in der Ortsgemeinde Klingelbach durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Hierdurch soll dringend benötigter Wohnraum in einer attraktiven Ortsrandlage geschaffen werden

### 3.1 Städtebauliche Kenndaten

<u>Städtebauliche Kenndaten</u>	
Allgemeines Wohngebiet	0,58 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	0,00 ha
Flächen für die Wasserwirtschaft (Graben)	0,06 ha
Verkehrsstraße	0,14 ha
Wirtschaftsweg	0,01 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,79 ha</b>

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

*Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung "**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.*

*Die unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*

*Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 3 (Anlage für Verwaltungen), 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).*

Mit dem Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Andere Nutzungen sind nicht vorzusehen um den Wohncharakter des Gebietes zu wahren.



### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

*Die Zahl der Vollgeschosse ist mit  $Z=II$  als Höchstmaß festgesetzt.*

*Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6 als Höchstmaß.*

*Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert mit Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO ist zulässig.*

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2), 19 und 20 BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

#### Grundflächenzahl:

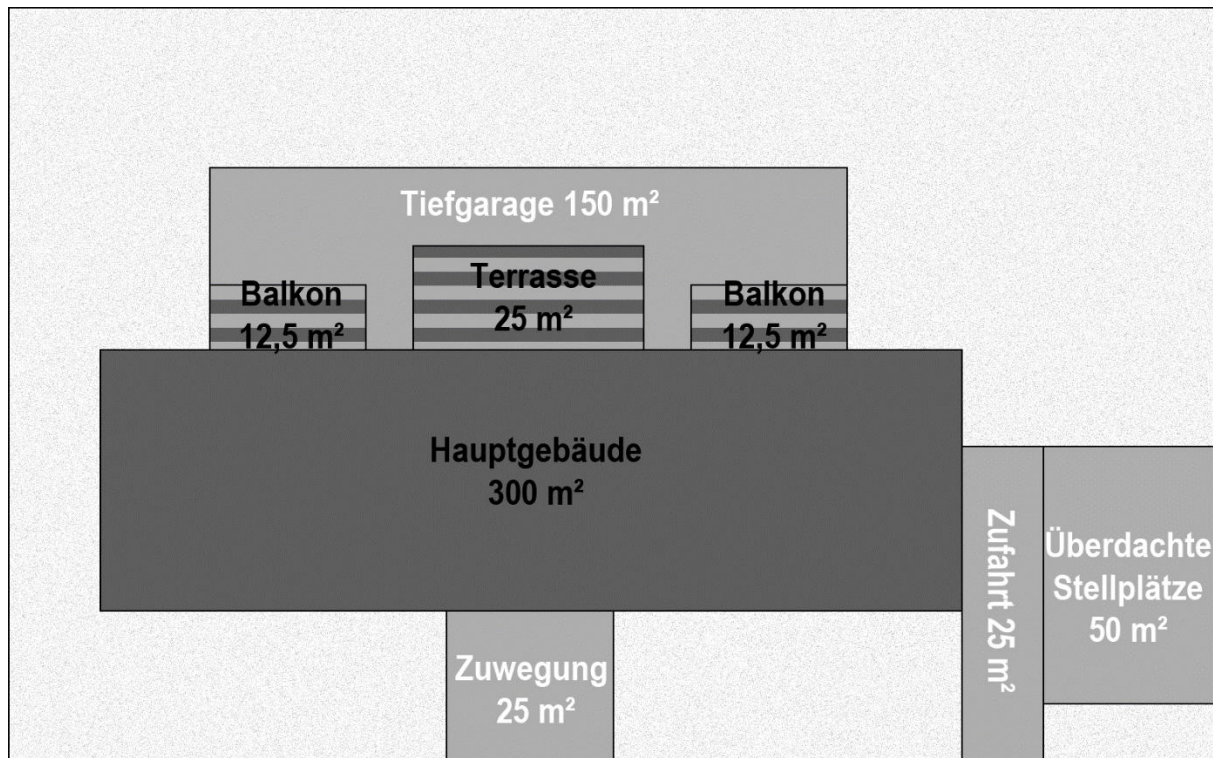
Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 ist an die relativ großen Grundstücke des Plangebietes (um 700 m<sup>2</sup>) angepasst und ermöglicht eine ausreichende Bebauung, während weiterhin ein hoher Grünanteil in der Ortsrandlage gewährleistet wird.

#### Beispiel Berechnung der Grundflächenzahl und ihrer Überschreitung<sup>1</sup>

Als Grundflächenzahl I werden Hauptanlagen und alle Teile der Hauptgebäude bezeichnet. Die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt diese Hauptanlagen. Die Grundflächenzahl II bezeichnet alle Versiegelungen (oberirdisch und unterirdisch). Sie ermittelt sich aus der Summe der festgesetzten Grundflächenzahl mit der zulässigen 50-prozentigen Überschreitung, im konkreten Falle  $0,3 + 0,15 = 0,45$  für das Allgemeine Wohngebiet.

---

<sup>1</sup> Arbeitshilfe Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (Stand Oktober 2016) – Stadt Frankfurt am Main



Beispielbild Grundflächenzahlermittlung für ein 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück

**Beispiel Grundflächenzahl I (Hauptanlagen):**

Gebäudefläche	300 m <sup>2</sup>
Terrassen und Balkone	50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>350 m<sup>2</sup></b>
Grundflächenzahl	0,35 (Maximal 0,3 im WA)

**Beispiel Grundflächenzahl II (GRZ I einschl. zulässige Überschreitungen i.S.d. §19 (4) BauNVO sowie Unterbauungen):**

Gebäudefläche	300 m <sup>2</sup>
Terrassen und Balkone	50 m <sup>2</sup>
Zuwegungen	25 m <sup>2</sup>
Zufahrten	25 m <sup>2</sup>
überdachte Stellplätze	50 m <sup>2</sup>
Tiefgarage	150 m <sup>2</sup>
Terrassen und Balkone (Überlagerung mit Tiefgarage)	-50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>550 m<sup>2</sup></b>
Grundflächenzahl	0,55 (Maximal 0,45 in WA)

Geschossflächenzahl Allgemeines Wohngebiet:

Über die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,6 wird eine durchschnittlich hohe und der Umgebungsbebauung in Klingelbach angepasste, jedoch insgesamt geringere bauliche Ausnutzung der Fläche mit bis zu zweistöckigen Gebäuden ermöglicht. Dies folgt dem Grundsatz der Minimierung des Flächenverbrauchs durch mehrgeschossige Bauweise



und entsprechend reduziertem Flächenverbrauch bei gleichzeitig landschaftsangepasster Ausgestaltung und Minimierung der optischen Wirkung des Plangebietes.

Geschlosszahl baulicher Anlagen Allgemeines Wohngebiet:

Die festgesetzte Geschlosszahl von II entspricht der Bestands- und Umgebungsbebauung und fügt sich entsprechend ein.

Höhe baulicher Anlagen

*Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH), und Firsthöhe (FH) beschränkt.*

*Die zulässige **Firsthöhe** beträgt maximal **10,50 m** und maximale **Traufhöhe** **7,50 m**.*

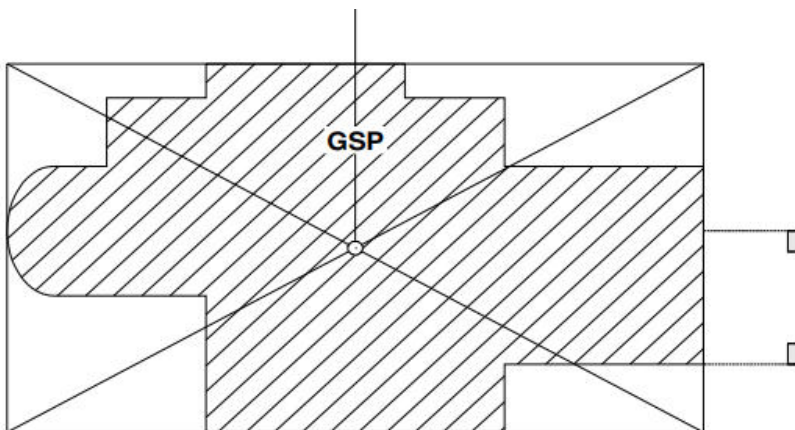
*Für **Nebengebäude, Garagen und Carports** wird außerdem folgende Regelung getroffen:*

*Die zulässige **Firsthöhe** beträgt maximal **4,00 m** und maximale **Traufhöhe** **3,20 m**.*

Unterer Bezugspunkt:

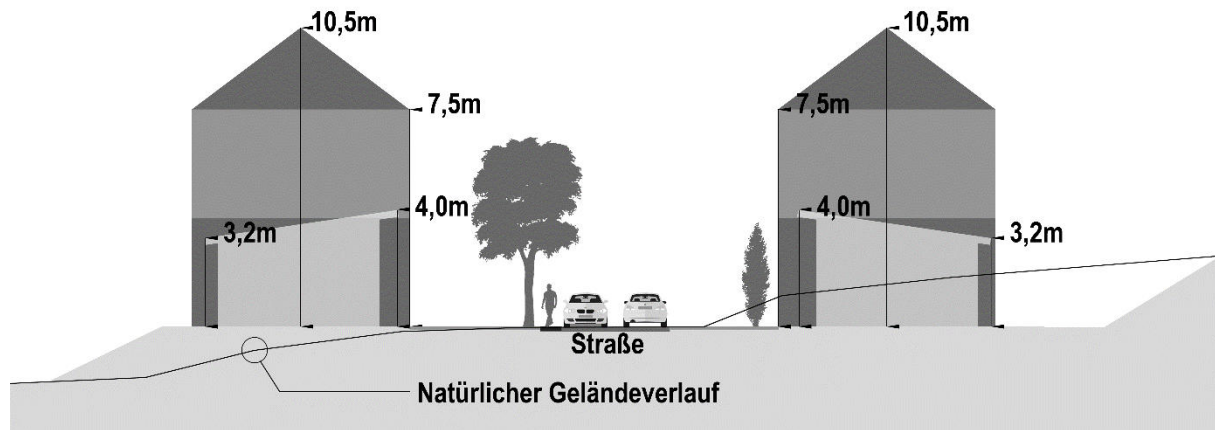
*Die Gebäudehöhe wird basierend auf dem Gebäudeschwerpunkt (Flächenschwerpunkt) der Gebäudegrundfläche zur nächstgelegenen Erschließungsstraßenachse (Mitte Straße) festgelegt.*

*Als Gebäudeschwerpunkt gilt der Schnittpunkt der Diagonalen des flächenkleinsten Rechtecks, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Garagenanbauten) sind bei der Festlegung dieses Rechtecks nicht zu berücksichtigen.*



Oberer Bezugspunkt:

*Die Traufhöhe wird gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Aufbauten wie Antennen oder Solarpaneele.*



**Bezug Gebäudehöhe zum Straßenniveau**

Die vorgesehenen First- und Traufhöhen entsprechend dem Bestand und der Umgebungsbebauung, bleiben dabei aber unter den höheren Gebäuden der Umgebung zurück und fügen sich entsprechend ein. Die Höhen erlauben eine zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach.

Aufgrund der im Baurecht von Rheinland-Pfalz gegebenen Möglichkeiten können Garagen mitunter unverhältnismäßige Ausmaße annehmen, welche die Relation zum Hauptgebäude zu sprengen drohen. Aus diesem Grund werden Beschränkungen hierzu festgesetzt.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### **Bauweise**

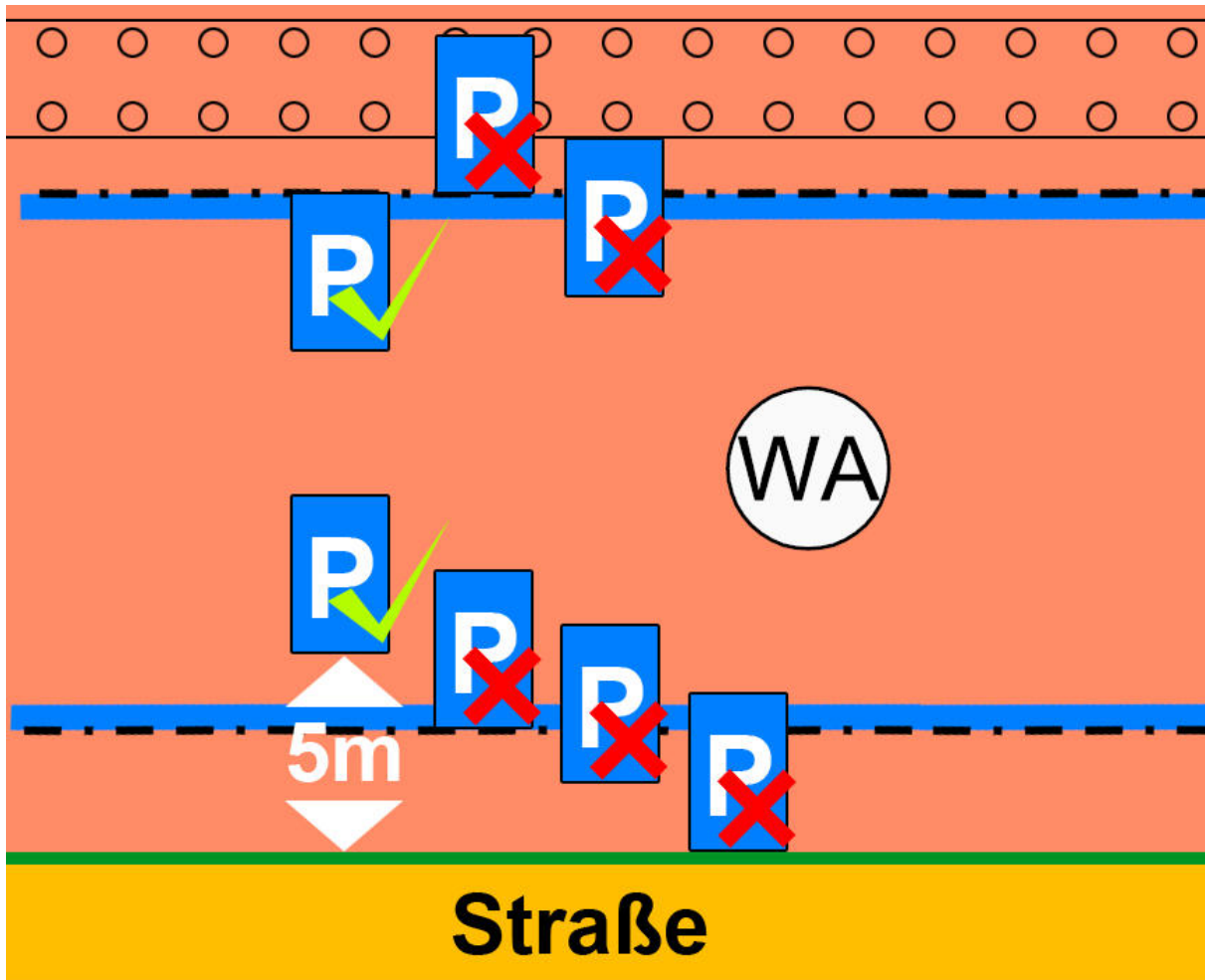
*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser.*

Die offene Bauweise bezeichnet Gebäudefronten mit einer Länge von weniger als 50 m und Grenzabständen zu umgebenden Grundstücken. Diese Festsetzung stärkt einen offenen Siedlungscharakter am nordwestlichen Ortsrand von Klingelbach und sichert das bestehende Ortsbild zur freien Landschaft hin. Die Möglichkeit zum Bau von Einzel- und Doppelhäusern entspricht den gewünschten Nutzungen und fügt sich nahtlos in die sonstigen Festsetzungen sowie die Umgebungsbebauung.



### Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze (Baugrenze straßenabgewandte Seite).*



**Beispielhafte Darstellung der Zulässigkeit von Garagen und Carports – Stellplätze sind auch unmittelbar an der Straße zulässig.**

*Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.*

Wie bildlich dargestellt, unterliegen die Errichtung von geschlossenen Stellplatzanlagen (Garagen, Carports) sowie Nebenanlagen Beschränkungen. Vor ersteren ist ein Stauraum von 5 m Länge vorzuhalten, um ein geregelte, sicheren Einfahren zu ermöglichen. Gleichzeitig wird die freie Errichtung von Nebenanlagen, Carports und Garagen eingeschränkt, um eine rückwärtige Grenzbebauung mit den entsprechend negativen Auswirkungen auf die optische Wahrnehmung des Gebietes aus der umgebenden Landschaft zu verhindern. Die rückwärtige, von der Straßenseite abgewandte Baugrenze dient hierbei als Limitierung.



### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

*Im Plangebiet sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus sowie 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.*

Durch die Begrenzung der Wohnungszahl wird eine übermäßige Verdichtung mit den daraus folgenden verkehrlichen Problemen vermieden. Dabei wird zwischen Einzelhäusern und Doppelhaushälften unterschieden. Die Zahl an Wohnungen ist mit 2 (bzw. 1 je Doppelhaushälfte) Wohneinheiten je Wohngebäude dabei hinreichend für die überbaubaren Flächen und den gewünschten Verdichtungsgrad dimensioniert.

### **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

*Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sind auf den angrenzenden Grundstücken entsprechend der Planurkunde zu dulden.*

Im bewegten Gelände des Plangebiets ergibt sich die Notwendigkeit von Böschungen entlang der Erschließungsstraße. Diese sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden, um die Integrität des Straßenbauwerkes gewährleisten zu können.

## **3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Ortsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

In Anlehnung an die regionale Bebauung soll eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende Bautypologie unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltungselemente entwickelt werden. Die Lage des Bebauungsplangebiets erfordert ein möglichst homogenes Erscheinungsbild der Bebauung.

Aufgrund vielfältiger Bauformen und unterschiedlicher gestalterischer Ansätze im Geltungsbereich und seiner Umgebung wird jedoch nur ein grundsätzliches Maß an Regelungen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes getroffen.

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

*Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende oder spiegelnde Oberflächen (Glanzgrad > 30% DS/EN ISO 2813) sowie grellbunte Farben mit einer sehr hohen Farbsättigung unzulässig.*

Die vorliegende Festsetzung zielt ausschließlich auf extreme Farb- und Oberflächengestaltung ab. So würde ein mit spiegelnden Folien beschichteter Bau sich in erheblicher Weise von der Umgebungsbebauung abheben und in der gegebenen Ortsrandlage eine ungewollte landschaftsprägende Wirkung entfalten. Dies gilt naturgemäß in gleicher Weise für grellbunte Farben wie z.B. die RAL-Farben 2005 Leuchtorange, 3024 Leuchtrot oder 4006 Verkehrspurpur, welche eine Signalfarbwirkung besitzen und entsprechend einer angepassten Bauweise in eklatanter Weise entgegenstehen.

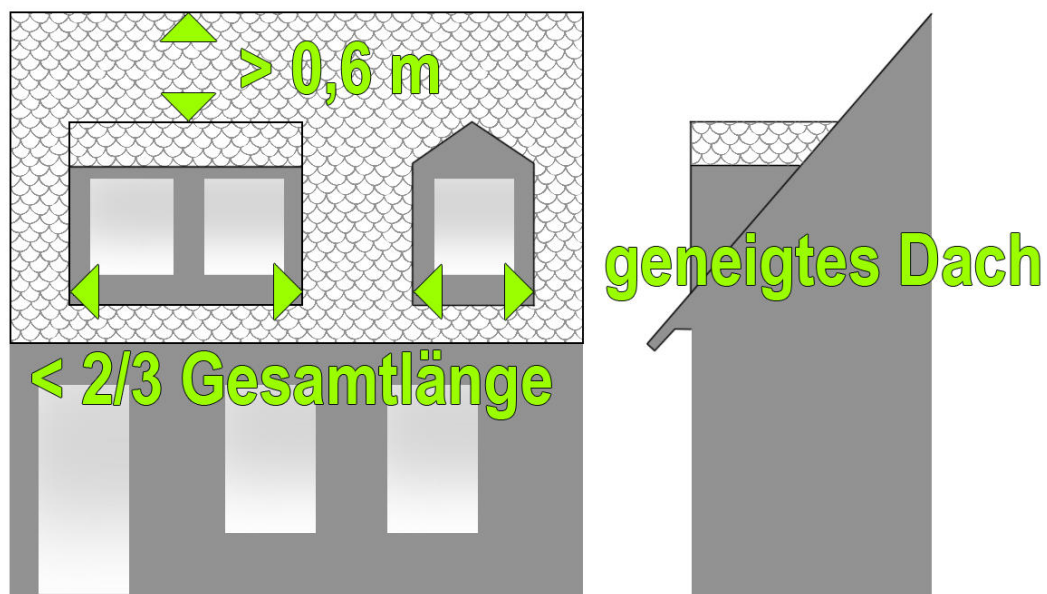




### Dachgestaltung

Die Dachneigung für Hauptgebäude ist für alle Dachformen mit einer Neigung von 15° bis 48° festgesetzt.

Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite (festgelegt über die Außenwände) einnehmen. Sie sind mit geneigtem Dach (15°-48°) auszuführen und so zu begrenzen, dass sie mindestens 0,6 m unterhalb der Firsthöhe enden.



### **Beispielhafte Darstellung zur Umsetzung von Dachaufbauten – Front- und Seitenansicht**

Dachbegrünungen, Fotovoltaik-/Solaranlagen und andere Maßnahmen, die die Ökobilanz des Gebäudes verbessern, sind zulässig.

Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen sind gemäß §14 (1) BauNVO in ihrer Dachform und -neigung frei.

Ziel ist eine der Dachlandschaft von Klingelbach angepasste Bauweise. Dies wird durch die Festsetzung des geneigten Daches (15° - 48° Neigung) erreicht.

Zur einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft werden dabei Regelungen zu Dachaufbauten getroffen. Ein „Drittes Stockwerk“ soll im Plangebiet nicht zulässig sein, aus diesem Grund bestehen Regelungen zum Abstand zwischen First und Aufbauten sowie deren Gesamtlänge in Bezug auf die Länge der zugrundeliegenden Gebäudeseite.

Dabei sollen die übergeordneten Ziele des Ressourcenschutzes nicht behindert werden, es ist entsprechend zulässig Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Solarmodule oder Sonnenkollektoren auf der Dachoberfläche zu installieren und die Dächer zu begrünen.



Aufgrund der stark untergeordneten Prägung von Nebenanlagen, Carports und Garagen ist die Dachform für diese frei zu gestalten.

#### **Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

*Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Baugrundstücke sind zu mindestens 20% ihrer Gesamtfläche mit standortgerechten, heimischen Bäumen oder Sträuchern zu begrünen. Als Beispiele für geeignete Gehölze ist unter III 1. eine Liste zu finden.*

Im Rahmen einer möglichst naturverträglichen Planung sind die Versiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit der Festsetzung einer Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen heimischer Arten wird eine Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet. Diese dient außerdem der Schaffung eines kongruenten, gepflegten Ortsbildes.

#### **Flächen mit Leitungsrechten**

*Im Bereich von mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen ist eine Bebauung unzulässig. Es ist ebenfalls unzulässig dort tiefwurzelnde Gehölze zu pflanzen.*

Im Rahmen der Entwässerungsplanung (Oberflächenwasser) werden Rohrleitungen und Gräben erforderlich. Um deren langfristige Funktionalität zu gewährleisten, dürfen diese nicht überbaut und nicht mit Leitungsschäden verursachenden Gehölzen bepflanzt werden.

#### **Zahl der notwendigen Stellplätze**

*Pro Wohneinheit sind mindestens drei Stellplätze auf der zugehörigen Grundstücksfläche nachzuweisen.*

Mit der Festsetzungen von insgesamt 3 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem zugehörigen Grundstück wird ein Verstopfen der Erschließungsstraße durch Anwohner- oder Besucherparken weitgehend verhindert. Der Verkehrsfluss, welcher in diesem Bereich auch schwere landwirtschaftliche Maschinen umfasst, wird effektiv gewährleistet.

### **3.6 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die existierende Kirchstraße bereits vollständig erschlossen. Diese wird im Rahmen der notwendigen Verlegung von Leitungen erneuert und ertüchtigt.



Blick nach Westen entlang der Kirchstraße. Das Plangebiet befindet sich entsprechend rechts.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

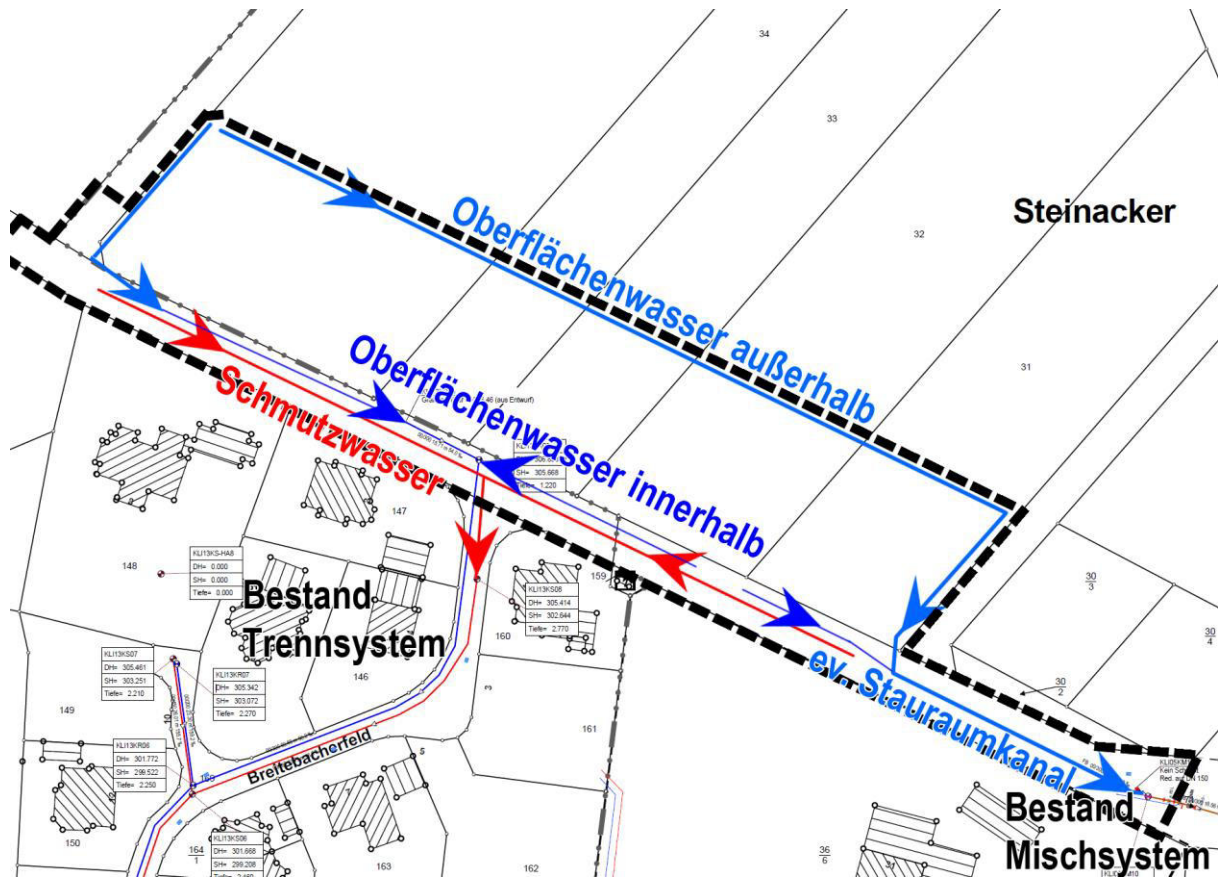
##### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung im Bereich des geplanten Vorhabens soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

##### **Abwasserbeseitigung**

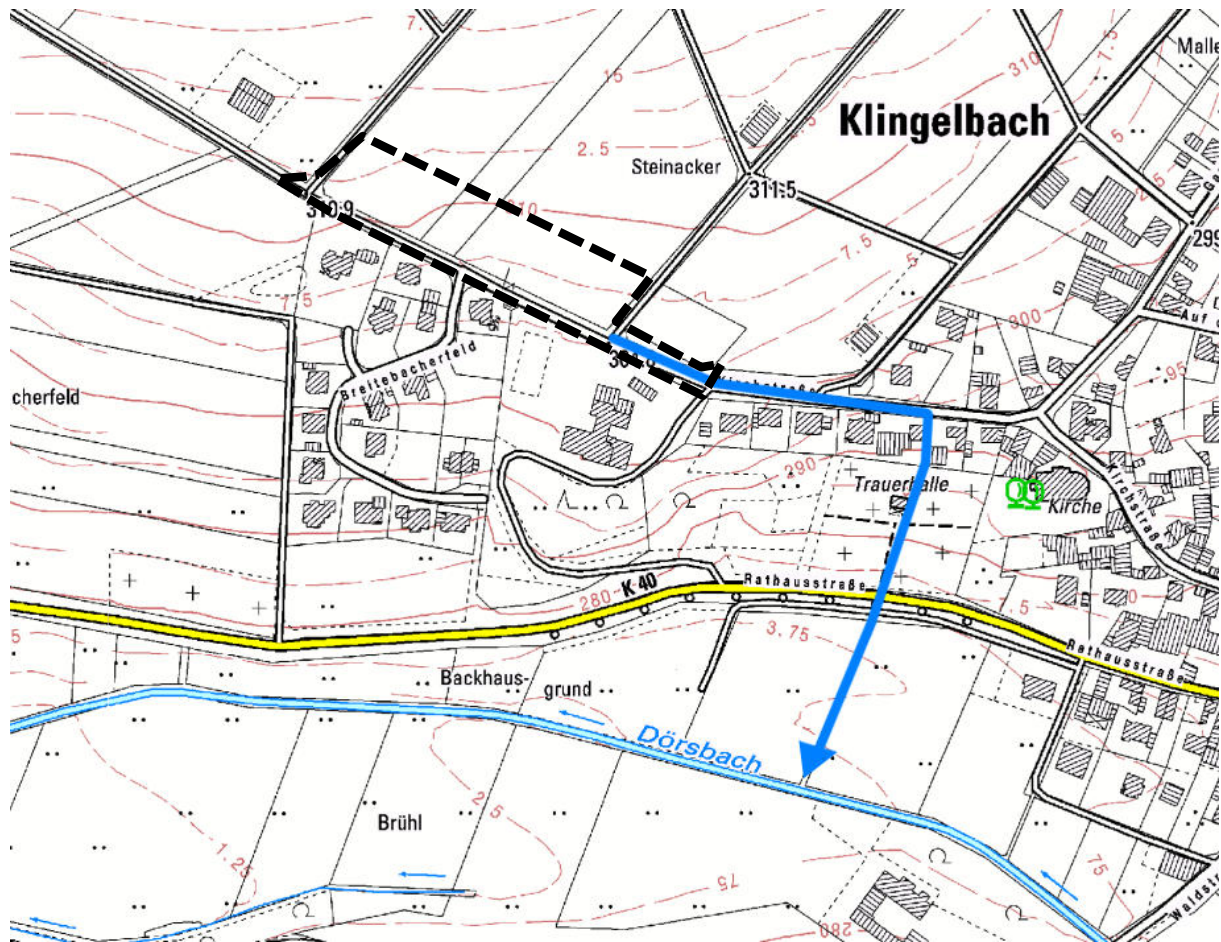
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Trennsystem einzurichten. Das geplante Vorhaben soll an die vorhandene Abwasserbeseitigung (öffentliches Kanalnetz) der umgebenden Bebauung (primär „Breitebacherfeld unmittelbar südlich) angeschlossen werden. Die verfügbaren Kanalkapazitäten sind im Detail mit den Werken zu klären.

Die Entwässerungsplanung sieht die Führung von außerhalb des Plangebiets anfallenden Oberflächenwassers über Gräben vor, intern anfallendes Oberflächenwasser wird in das bestehende Trennsystem, in Teilen auch das bestehende Mischsystem geführt.



Ideenskizze der Entwässerungsplanung im Plangebiet. Details sind mit den Werken abzustimmen.

Zur Gewährleistung einer nichtschädlichen Ableitung von Oberflächenwasser im Falle eines extremen Starkregenereignisses ist die Nutzung eines bestehenden, nicht in Benutzung befindlichen Kanals östlich des Plangebietes. Letzterer ist vor Inbetriebnahme zu befahren.



Notüberlauf im Falle von Starkregenereignissen über den Kanalkapazitäten.

### Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom/Gas) im Plangebiet ist an das Bestandsnetz anzuschließen. Die Erschließung wird rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Ggf. notwendige Einrichtungen eigener Trafostationen sind im Rahmen von Bauvorhaben zu prüfen.

### Telekommunikation

Die Telekommunikationseinrichtungen im Plangebiet sind an das Bestandsnetz anzuschließen. Die Erschließung wird rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

### Abfallentsorgung

Die geplante Erschließung ermöglicht eine Befahrbarkeit des Plangebiets durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug.



## 5. Umwelt- und Naturschutz

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b i.V.m. §13a BauGB, welches keinen gesonderten Umweltbericht benötigt, ist von mehreren Voraussetzungen abhängig:

- Grundfläche < 10.000 m<sup>2</sup>,
- Keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten oder Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b,
- Keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Grundfläche des geplanten Wohngebiets liegt mit ca. 0,17 ha (bei kumulativer GRZ  $0,79 * 0,3 = 0,17$  ha WA-Gebiet „Kirchstraße“ und 0,28 ha Grundfläche WA-Gebiet „Thornsgraben II“) unter dem Maximalwert von 1 ha. Die Errichtung von Wohngebäuden unterliegt keiner UVP-Pflicht und das Plangebiet liegt weit außerhalb von Schutzgebieten. Im Folgenden werden entsprechend die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet. Eine Zulässigkeit der Planung nach § 13b BauGB ist demnach gegeben. Es werden entsprechend keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich<sup>2</sup>.

Das Plangebiet befindet sich weit außerhalb von Schutzgebieten und biotopkartierten Bereichen unmittelbar angrenzenden an den Siedlungskörper von Klingelbach. Die **übergeordneten Planungen** siedeln das Plangebiet nahe von Gebieten mit herausragender Bedeutung für den Grundwasserschutz, randlich eines Gewässers mit Bedeutung für den Hochwasserschutz, randlich von Rohstoffvorkommen und innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereichs für Erholung und Tourismus bei gleichzeitig erhöhtem Radonpotenzial. Das Plangebiet befindet sich dabei deutlich außerhalb von Schutzgebieten mit Ausnahme des „**Naturpark Nassau**“. Das nächste Schutzgebiet ist ein Ausläufer des FFH-Gebietes „Lahnhänge“ ca. 200 m südlich des Plangebietes entlang des Dörsbachs.

Der Schutzzweck des „Naturpark Nassau“ wird unter §4 der Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30. Oktober 1979 wie folgt beschrieben:

(1) Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des Lahntales und seiner Seitentäler sowie der rechtsseitigen Rheinhänge und Seitentäler des Rheins zwischen Lahnstein und Kamp-Bornhofen, mit den landschaftlich abwechslungsreichen, begleitenden Höhenzügen und der "Montabaurer Höhe".

(2) Zusätzlicher Schutzzweck für die drei Kernzonen ist es, eine Erholung in der Stille zu ermöglichen.

Diesen Schutzzwecken steht die Ausweisung eines randlich am Siedlungskörper ständigen Bebauungsplanes mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum nicht entgegen. Es besteht entsprechend kein Konflikt mit den übergeordneten Planungen.

---

<sup>2</sup> nach Battis/ Krautzberger/ Löhr 13. Auflage S.372 gilt: §13a Abs. 2 Nr. 4 fingiert für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für Grundflächen von unter 20000 m<sup>2</sup> die Abgeltung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§1a Abs. 3). Entsprechendes lässt sich auf §13b übertragen.



Abgrenzung des Geltungsbereichs, unmaßstäblich

### Bestand

Das Plangebiet wird fast vollständig von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen eingenommen. Randlich befinden sich die bereits existierende, künftig als Erschließung genutzte Kirchstraße sowie ein Feldweg. Im Übergangsbereich zu den Ackerflächen befindet sich eine steile, grasbewachsene, artenarme Böschung mit angeschlossnem Grabensystem. Dieses führt nur im Falle eines stärkeren Regenereignisses Wasser.

### Bewertung der Schutzgüter

#### **Biotope**

Das Plangebiet wurde am 18.04.2018 begangen. Die vorkommenden Biotoptypen sind insgesamt von geringem Wert, die Ackerflächen sind intensiv bewirtschaftet, die bestehenden Wege vollständig versiegelt, Teile des Banketts werden als Parkplätze benutzt und sind entsprechend verdichtet und wenig bewachsen. Im Plangebiet kommen keine Gehölze vor, südlich grenzen randständig Bäume an die Kirchstraße. Die Umgebung wird von intensiver Landwirtschaft und dem Siedlungskörper dominiert.

#### **Fauna**

Aufgrund des Mangels an geeigneten Lebensräumen sowie der Vorbelastung durch die unmittelbare Siedlungsnähe und die intensive Landwirtschaft sind keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet jenseits von temporären Jagdausflügen von z.B. Beutegreifern und Fledermäusen zu erwarten.

#### **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt des Plangebiets ist aufgrund der Vorbelastungen und vorkommenden Lebensraumtypen (Acker, Wege) gering.



### **Boden**

Der anstehende Boden stellt sich als „Lehm“ und „sandiger Lehm“ bei einer mäßigen Bodenfeuchte dar. Die Ackerzahl ist insgesamt mit überwiegend 20-40 im unteren Bereich anzusiedeln, der Boden ist also wenig fruchtbar. Das Plangebiet ist überwiegend unversiegelt. Vorbelastungen bestehen in Form von Feldwegen, der Kirchstraße, künstlich geschaffenen Böschungen und Gräben sowie einer intensiven Ackerbauwirtschaft. Die Bodenfunktionen sind entsprechend durch Überdeckung, Verdichtung, Umschichtung und das Einbringen von Pflanzenschutzmitteln und Düngegaben eingeschränkt. Für die Bodenfunktion weist das Plangebiet entsprechend eine nur mittlere Bedeutung auf.

### **Wasser**

Im Plangebiet kommt ein Grabensystem vor, welches von den Ackerflächen abfließendes Oberflächenwasser in die Kanalisation von Klingelbach einleitet. Die Grundwasserführung ist mittel, die Neubildung gering-mittel. Die nächsten Gewässer sind ein künstlich angelegter Gartenteich ca. 50 m südlich sowie der ca. 200 m südlich, jenseits des Siedlungskörpers gelegene Dörsbach. Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für den Wasserhaushalt.

### **Luft und Klima**

Das Plangebiet stellt eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Die entstehende Kaltluft fließt direkt in den hangabwärts gelegenen Siedlungskörper ein. Die intensive Bewirtschaftung des Bodens im Plangebiet setzt Kohlenstoff frei und ist daher klimaschädlich. Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln wirkt sich temporär negativ auf die Luftqualität im Plangebiet und die Umgebung aus.

### **Landschaftsbild und Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich relativ exponiert an einem Südhang unmittelbar nördlich eines bestehenden Wohngebiets. Östlich und südlich erstreckt sich der Siedlungskörper von Klingelbach, nördlich und westlich befinden sich weitreichende Ackerflächen und einige größere landwirtschaftliche Gebäude. Eine Fernsicht ist nicht gegebene, es bestehen jedoch Sichtbeziehungen zur gegenüberliegenden Seite des Dörsbachtals nach Westen sowie eine Erhebung jenseits des Siedlungskörpers nach Osten. Aufgrund der langgestreckten Form, welche nur eine einzelne Häuserreihe erlaubt, sowie der überschaubaren Exposition zum Umland und der mit Ackerland weitverbreiteten Nutzung besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Es sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt.





**Blick nach Osten in die freie Landschaft**

### **Mensch**

Es sind keine ausgewiesenen Wanderrouten im Plangebiet bekannt. Die Kirchstraße dient für Anwohner als Transitstrecke für Spaziergänge in der näheren Umgebung. Das Plangebiet ist ansonsten durch seine landwirtschaftliche Nutzung von Bedeutung für die menschliche Ernährung.



**Blick nach Westen vom östlichen Ende des Plangebiets**



**Blick nach Westen vom westlichen Ende des Plangebiets**



**Artenzusammensetzung am Böschungsfuß**



**Typische Artenzusammensetzung des Böschungsbewuchses**



## **Fauna**

Im Folgenden werden die Darlegungen zum Artenschutz im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (Fang, Verletzung, Tötung, Entnahme, Störung, Beschädigung von besonders geschützten sowie streng geschützten Arten und deren Lebensstätten) ergänzt. Da ein faunistisches Gutachten zum Vorhaben nicht vorliegt, sind gesicherte Aussagen nicht möglich. In diesem Fall ist auf das Worst-Case-Szenario abzustellen.

Gemäß § 44 Abs. 1, Satz 1 BNatSchG ist es verboten *„wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“*

Gemäß Satz 2 ist es verboten *„wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“*.

Gemäß Satz 3 ist es verboten, *„Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“*. Verluste von Nahrungshabitaten, die keine Verschlechterung der Erhaltungszustände der zu schützenden Arten auslösen (sog. nicht essentielle Nahrungshabitate), stellen keine artenschutzrechtlich relevanten Tatbestände dar.

Gem. Abs. 5 *„liegt ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.“*

Bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen ist die Prüfung auf die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu richten. Demnach liegt kein Verstoß vor, *„wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird“*.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres erlaubt. Sinngemäß soll dieses für die Gehölze des Plangebiets im Bebauungsplan festgesetzt werden. Hierdurch lassen sich erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten für die meisten Arten ausschließen.

## **Gildenweise Prüfung**

Im Rahmen von einer Begehung im Jahr April 2018 wurde das Gebiet auf potenzielle Lebensräume und Anzeichen von Vorkommen planungsrelevanter Arten geprüft. Basierend auf dieser Grundlage wird im Folgenden eine gildenweise Prüfung auf das mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten vorgenommen.



	Ackerflächen	Randstreifen mit Gräben
Säugetiere	Die strukturarmen Ackerflächen im Plangebiet stellen für Planungsrelevante Arten wie Fledermäuse oder Wildkatze keine geeigneten Lebensräume dar. Für einige Fledermausarten ist prinzipiell eine Nutzung zur Jagd denkbar, jedoch bestehen großflächig in der Umgebung gleichwertige oder höherwertige Ausweichlebensräume. Ein erheblicher Einfluss auf planungsrelevante Arten der Artengruppe der Säugetiere ist sicher auszuschließen.	Die Randstreifen weisen eine höhere Artenvielfalt auf als die angrenzenden Ackerflächen, sind jedoch ebenfalls wenig divers und insgesamt strukturarm, Gehölze kommen nicht vor. Der Bereich stellt keinen geeigneten Lebensraum für planungsrelevante Arten wie Fledermäuse oder Wildkatze dar. Für einige Fledermausarten ist prinzipiell eine Nutzung zur Jagd denkbar, jedoch bestehen großflächig in der Umgebung gleichwertige oder höherwertige Ausweichlebensräume. Ein erheblicher Einfluss auf planungsrelevante Arten der Artengruppe der Säugetiere ist sicher auszuschließen.
Vögel	Die strukturarmen Ackerflächen im Plangebiet stellen für Planungsrelevante Arten des Offenlands in unmittelbarer Siedlungsnähe bei insgesamt eher mäßiger Bodenfeuchte keine geeigneten Lebensräume dar. Arten mit einer prinzipiellen Übereinstimmung der Lebensraumansprüche wie die Grauammer sind im Artendatenblatt 5713 nicht verzeichnet. Insgesamt geht im Vergleich zu den umgebenden Gesamtf lächen nur ein geringer Anteil an Lebensräumen verloren, welcher z.B. für Beutegreifer zur Jagd dienen kann. Ein erheblicher Einfluss auf planungsrelevante Arten der Artengruppe der Vögel ist entsprechend auszuschließen.	Die Randstreifen weisen eine höhere Artenvielfalt auf als die angrenzenden Ackerflächen, sind jedoch ebenfalls wenig divers und insgesamt strukturarm, Gehölze kommen nicht vor. Arten mit einer prinzipiellen Übereinstimmung der Lebensraumansprüche wie die Grauammer sind im Artendatenblatt 5713 nicht verzeichnet. Insgesamt geht im Vergleich zu den umgebenden Gesamtf lächen nur ein geringer Anteil an Lebensräumen verloren, welcher z.B. für Beutegreifer zur Jagd dienen kann. Ein erheblicher Einfluss auf planungsrelevante Arten der Artengruppe der Vögel ist entsprechend auszuschließen.
Amphibien	Aufgrund der fehlenden Gewässer und der starken Belastung durch die intensive Landwirtschaft ist nicht von einem geeigneten Lebensraum für Amphibien auszugehen. Die nächsten Gewässer sind ein künstlich angelegter Gartenteich (Zierteich) ca. 50 m südlich sowie der ca. 200 m südlich, jenseits des Siedlungskörpers gelegene Dörsbach. Auswirkungen auf die Artengruppe der Amphibien sind somit auszuschließen.	Die Randstreifen weisen eine höhere Artenvielfalt auf als die angrenzenden Ackerflächen, sind jedoch ebenfalls wenig divers und insgesamt strukturarm. Das Grabensystem dient dem Abführen von Wasser, ein Dauerstau kommt entsprechend nicht vor. Die nächsten Gewässer sind ein künstlich angelegter Gartenteich (Zierteich) ca. 50 m südlich sowie der ca. 200 m südlich, jenseits des Siedlungskörpers gelegene Dörsbach. Eine Fortpflanzung im Plangebiet ist sicher auszuschließen. Erhebliche Auswirkungen auf die Artengruppe der Amphibien sind somit auszuschließen.
Reptilien	Die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen sind für Reptilien allgemein ungeeignet.	Die Randstreifen weisen eine höhere Artenvielfalt auf als die angrenzenden Ackerflächen, sind jedoch ebenfalls wenig divers und insgesamt strukturarm. Das Grabensystem dient dem Abführen von Wasser, ein Dauerstau kommt entsprechend nicht vor. Planungsrelevante Arten wie Eidechsen,



	Ackerflächen	Randstreifen mit Graben
		Ringelnatter oder Schlingnatter bevorzugen deutlich abweichende Lebensräume. Der Bereich ist zur Vermehrung der Arten ungeeignet. Erhebliche Auswirkungen auf die Artengruppe der Reptilien sind auszuschließen.
Insekten/ Spinnen	Die intensive Bewirtschaftung der Ackerflächen schließt ein dauerhaftes Vorkommen von Insekten und Spinnen weitgehend aus. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist unter den gegebenen Bedingungen auszuschließen.	Die Randstreifen weisen eine höhere Artenvielfalt auf als die angrenzenden Ackerflächen, sind jedoch ebenfalls wenig divers und insgesamt strukturarm. Das Grabensystem dient dem Abführen von Wasser, ein Dauerstau kommt entsprechend nicht vor. Aufgrund der sehr geringen Artenvielfalt im eutrophen Randstreifen ist ein Vorkommen geschützter Arten der Artengruppen Insekten und Spinnen keinesfalls zu erwarten. Es ist entsprechend nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.
Fische	Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer, ein Vorkommen von Fischen ist auszuschließen.	Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer, ein Vorkommen von Fischen ist auszuschließen.
Pflanzen	Die intensive Bewirtschaftung der Flächen unter Einsatz von Herbiziden verhindert effektiv den Auswuchs von unerwünschten Pflanzen. Ein Vorkommen geschützter Arten ist entsprechend auszuschließen.	Die stark eutrophierten Randbereiche der Felder dienen als Abflussbereich für Oberflächenwasser. Entsprechend wirken die auf den Feldern ausgebrachten Stoffe ebenfalls auf Randstreifen und Grabenbereich. Ein Vorkommen planungsrelevanter Pflanzenarten ist auszuschließen.

Auswirkungen	Ackerflächen	Randstreifen mit Graben
Säugetiere	Die strukturarmen Ackerflächen im Plangebiet stellen für Planungsrelevante Arten des Offenlands in unmittelbarer Siedlungsnähe bei insgesamt eher mäßiger Bodenfeuchte keine geeigneten Lebensräume dar. Arten mit einer prinzipiellen Übereinstimmung der Lebensraumansprüche wie die Grauammer sind im Artendatenblatt 5713 nicht verzeichnet. Insgesamt geht im Vergleich zu den umgebenden Gesamtf lächen nur ein geringer Anteil an Lebensräumen verloren, welcher z.B. für Beutegreifer oder Fledermäuse zur Jagd dienen kann. Ein Vorkommen von Vermehrungsstätten ist auszuschließen. Ein erheblicher Einfluss auf planungsrelevante Arten ist entsprechend auszuschließen.	Die Randstreifen weisen eine höhere Artenvielfalt auf als die angrenzenden Ackerflächen, sind jedoch ebenfalls wenig divers und insgesamt strukturarm. Das Grabensystem dient dem Abführen von Wasser, ein Dauerstau kommt entsprechend nicht vor. Arten mit einer prinzipiellen Übereinstimmung der Lebensraumansprüche wie die Grauammer sind im Artendatenblatt 5713 nicht verzeichnet. Insgesamt geht im Vergleich zu den umgebenden Gesamtf lächen nur ein geringer Anteil an Lebensräumen verloren, welcher z.B. für Beutegreifer oder Fledermäuse zur Jagd dienen kann. Ein Vorkommen von Vermehrungsstätten ist auszuschließen. Ein erheblicher Einfluss auf planungsrelevante Arten ist entsprechend auszuschließen.
Vögel		
Amphibien		
Reptilien		
Insekten/Spinnen		
Fische		



### Auswirkungen der Planung

In diesem Zusammenhang ergeben sich entsprechend der Festsetzungen folgende Auswirkungen auf Mensch und Umwelt:

- Verlust an intensiv bewirtschafteten Ackerflächen als Lebensräume für Pflanzen und Tiere durch Versiegelungen und Umnutzung,
- Schaffung von zusätzlichen Versiegelungsflächen verbunden mit zusätzlich anfallendem Oberflächenwasser, einem Verlust an Bodenfunktion, einer stärkeren thermischen Belastung des Bereichs,
- Verlust von Grabensystemen und grasbewachsenen Böschungen,
- Schaffung einer randlichen Eingrünung und neuer Grabensysteme,
- Geringfügig erhöhter Verkehr durch Anlieger im Siedlungskörper,
- Optische Veränderung von Ortsrand und Landschaftsbild,
- Schaffung von Wohnraum.

Im Rahmen der Gebietsentwicklung über den §13b BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Davon unbenommen gelten die allgemeinen Bestimmungen zum Artenschutz (§44 BNatSchG), welche die Störung, Tötung oder auch die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten von streng geschützten Arten verbieten.

Durch die Planung kommt es im Einzelnen zu folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Biotope	Die Planung sieht im Wesentlichen den Verlust von Ackerflächen und einer grasbewachsenen Böschung mit angeschlossenen Graben vor. Die Flächen unterliegen aufgrund ihrer Artenzusammensetzung und Natur (intensive Landwirtschaft mit Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, temporäre Wasserführung des Grabens im Falle von starken Regenereignissen mit Abfluss von Oberflächenwasser von den angrenzenden Ackerflächen) nicht dem Pauschalenschutz gemäß BNatSchG/ LNatSchG. Es ist entsprechend nicht mit Verlusten geschützter Vegetationsflächen zu rechnen.
Fauna	Es ist im Rahmen der Planung mit dem Verlust von für planungsrelevante Arten geeigneten Lebensräumen zum Nahrungserwerb (Fledermäuse, Beutegreifer) zu rechnen, jedoch in vergleichsweise geringem Umfang bei weitreichenden gleichwertigen oder höherwertigen Ausweichlebensräumen im Umfeld des Plangebiets. Es ist daher nicht mit erheblich negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu rechnen.
Biologische Vielfalt	Das Plangebiet ist teils vorbelastet durch anthropogene Nutzung und Überformung, sodass der Bereich keine besondere biologische Vielfalt aufweist. Durch die Planung wird dieser Zustand nicht weiter verschlechtert, es kann im Gegenteil zur Schaffung höherwertiger Lebensräume kommen (randliche Eingrünung, Gärten).



Fläche	Im Rahmen der Planungen kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen. Diese fallen ortstypisch aus. Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 wird dabei eine insgesamt geringe Inanspruchnahme gewährleistet.
Boden	Durch die Planung werden weitere Flächenversiegelungen ermöglicht. Hierdurch gehen Bodenfunktionen verloren.
Wasser	Durch die Planung werden weitere Flächenversiegelungen ermöglicht. Hierdurch fällt zusätzliches Oberflächenwasser an, welches im bestehenden Kanalsystem abzuführen ist. Es ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen.
Luft und Klima	<p>Durch die Planung entfallen bestehende Ackerflächen, welche eine klimameliorative Wirkung besitzen können. Aufgrund der vorliegenden Topografie fließen die entstehenden Kaltluftströme bisher in den Siedlungskörper ein. Aufgrund der geringen Fläche des Plangebiets und der weiterhin oberhalb großflächig vorhandenen und weiterbestehenden, gleichwertigen Flächen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima des Siedlungskörpers zu rechnen.</p> <p>Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich bereits menschliche Ansiedlungen, es ist entsprechend mit Abgasen aus Verkehr und Heizungen zu rechnen. Durch die geplante Erweiterung des Siedlungskörpers wird die Belastung zunehmen, sich jedoch weiterhin in einem verträglichen Rahmen bewegen. Gleichzeitig werden Aerosole aus der Landwirtschaft abnehmen.</p> <p>Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Luft und Klima zu rechnen.</p>
Landschaftsbild und Denkmalschutz	<p>Das Plangebiet ist durch den unmittelbar angrenzenden Siedlungskörper sowie die umgebenden landwirtschaftlichen Bauten sowie die intensive Landwirtschaft vorbelastet. Aufgrund der geplanten einzeiligen Bebauung entlang des bestehenden Siedlungskörpers sowie der Schaffung einer randlichen Eingrünung ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.</p> <p>Es sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt.</p>
Mensch	Mit der fortgesetzten technischen Überprägung der Landschaft kommt es zum Verlust von Ackerbauflächen im unmittelbaren Umfeld von Klingelbach. Die bestehende Wirkung als Transitstrecke zur umgebenden Landschaft bleibt unverändert erhalten. Der Verlust von ca. 0,7 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche ist für die Ernährung der Bevölkerung von keiner relevanten Bedeutung. Es



ist entsprechend durch die Planung nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Darüber hinaus sind folgende Wirkungen durch die Planung zu erwarten:

**Kumulationswirkungen** mit gleichartigen Projekten bestehen zum im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Thornsgraben II“ am nordöstlichen Rand von Klingelbach. Aufgrund der geringen Größe beider Bebauungspläne, der Lage überwiegend auf artenarmen Ackerflächen sowie der bereits bestehenden Erschließung, sowie der Ausweisung von Wohngebieten ist nicht mit erheblich negativen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu rechnen.

Besondere Auswirkungen auf die Planung durch den **Klimawandel** sind nicht zu erwarten. Die Planung befindet sich ca. 200 Meter von nächsten Fließgewässer entfernt hangaufwärts unterhalb von Ackerflächen. Das Gebiet weist keine besondere Gefährdung durch Naturkatastrophen auf. Den Worst Case würde ein Starkregenereignis nach dem Pflügen der Ackerflächen bei entsprechender Abschwemmung von Oberboden darstellen. Hierfür sind Grabenanlagen vorgesehen.

Eine besondere Gefahr von **Havarien** jenseits des allgemeinen Lebensrisikos ist in einem Allgemeinen Wohngebiet auszuschließen. Die Ansiedlung von Gewerben, welche mit Gefahrenstoffen umgehen, ist ausgeschlossen. Es ist entsprechend nicht mit einem erhöhten **Unfallrisiko** zu rechnen.

Durch die Planungen sind keine Schutzgebiete in relevanter Weise betroffen.

### **Maßnahmen**

Im Rahmen der Gebietsentwicklung über den § 13b i.V.m. §13a BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich. Hiervon unbenommen gelten unverändert die Regelungen zum Artenschutz.

Im Rahmen der Einbindung in die umgebende Landschaft ist die Pflanzung einer randlichen Eingrünung vorgesehen:

*Die in der Planurkunde ausgewiesenen Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Pflanzungen können auf die 20 % zu mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzende Grundstücksfläche angerechnet werden. Ziel ist ein überwiegend geschlossener Bewuchs zur freien Landschaft hin.*

*Im Folgenden sind zum Verständnis Beispiele angegeben.*

#### Bäume 1. Größenordnung

Winterlinde  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Stieleiche

*Tilia cordata  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Quercus robur*





Bäume 2. Größenordnung

<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Birke</i>	<i>Betula pendula</i>
<i>Eberesche</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Feldahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Pflaume</i>	<i>Prunus domestica</i>
<i>Vogelkirsche</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Apfel</i>	<i>Malus domestica</i>

Sträucher

<i>Zweiggriffliger Weißdorn</i>	<i>Crataegus laevigata</i>
<i>Haselnuss</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Himbeere</i>	<i>Rubus idaeus</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Hundsrose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Roter Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Gem. Felsenbirne</i>	<i>Amelanchir ovalis</i>

Hierdurch wird dauerhaft eine randliche Eingrünung zur offenen Landschaft hin entwickelt. Die positiven Wirkungen umfassen neben den optischen auch ökologische Aspekte durch die Schaffung eines Grundstücksübergreifenden Pflanzgürtels und der resultierenden Schaffung von Heimstätten für Tier- und Pflanzenarten im direkten Umfeld eines durch intensive Landwirtschaft geprägten Bereichs.

Außerdem soll die Menge anfallenden Oberflächenwassers minimiert werden:

*Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit **versickerungsfähigen** Belägen (z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugiges Pflaster, etc.) zu befestigen.*

Durch die Minimierung der Versiegelung kann auch auf befestigten Flächen weiterhin ein Teil der Bodenfunktionen aufrechterhalten werden, insbesondere bei geringen oder über einen längeren Zeitraum verteilten Niederschlägen wird ein großer Teil des anfallenden Oberflächenwassers versickert werden können.



## 6. Zusammenfassung

Ziel der Ausweisung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Ortsgemeinde Klingelbach im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets nach dem beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außengebietsflächen (§13 b BauGB). Die Voraussetzungen hierfür werden erfüllt (Keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen, kumulative Grundfläche unter 1 ha...).

Aufgrund der vorhandenen verkehrlichen und leitungsgebundenen Erschließung im Umfeld des Plangebiets ist diese gesichert. Die Oberflächenentwässerung sieht eine Führung von Außengebietswasser über Gräben entsprechend der bestehenden Regelungen vor sowie die Einleitung von innerhalb des Plangebiets anfallenden Wasser in ein existierendes Trennsystem. Hierbei wird unter Umständen ein Stauraumkanal erforderlich. Hierbei wird im Rahmen der entsprechenden Planungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und den Werken der Verbandsgemeinde Katzenelnbogen eine Bemessung erfolgen.

Das Plangebiet wird von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen, eutrophierten Randstreifen und einem Grabensystem mit Anschluss an die Kanalisation eingenommen. Der Bereich ist stark anthropogen überformt, künstliche Böschungen fang das Gebiet zur bestehenden Erschließung ab. Es existierenden keine Gehölze oder Sonderstrukturen wie z.B. Lesesteinhaufen. Das Plangebiet ist entsprechend für Planungsrelevante Arten von geringer Bedeutung. Es kann der Jagd von Fledermäusen oder Vogelarten dienen, jedoch bestehen großräumig gleichwertige oder höherwertige Ausweichlebensräume.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

<b>Schutzgut Mensch/Allgemeinwohl:</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter:</b>	keine Betroffenheit
<b>Schutzgut Arten und Biotope:</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Boden:</b>	mittlere Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Wasser:</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Klima:</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Erholung/Landschaftsbild:</b>	geringe Eingriffserheblichkeit

Mit erheblichen Umweltrisiken durch Schadstoff- oder Strahlungsemissionen ist nicht zu rechnen. Die Auslösung von Katastrophen durch das Vorhaben ist sehr unwahrscheinlich. Die Unfallgefahren bewegen sich im Rahmen des allgemeinen Lebensrisikos. Eine Wirkungsverstärkung im Zusammenhang mit benachbarten Vorhaben ist nicht erkennbar. Eine besondere Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel ist nicht erkennbar.



Folgende plangebietsinterne Maßnahmen sind zu berücksichtigen:

- Schaffung einer randlichen Eingrünung,
- Minimierung der Versiegelung.

Die Planung ist entsprechend verträglich und entspricht einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Klingelbach.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad  
B.Eng. Landschaftsarchitektur  
Boppard-Buchholz, Januar 2019