

OG FLACHT VERBANDSGEMEINDE AAR-EINRICH

Begründung zum Bebauungsplan „Im Hamm“

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

BEARBEITET IM PRIVATEN AUFTRAG

Stand: 24. Juli 2025
Projekt-Nr.: 12970

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

Inhaltsverzeichnis

I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANBERICHT)	5
1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
2	LAGE UND BESTANDSSITUATION	6
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	10
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	10
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben	12
4	VORSTELLUNG DER PLANINHALTE	13
4.1	Städtebauliche Konzeption	13
4.2	Verkehrliche Erschließung	15
4.3	Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten	17
4.4	Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	18
4.5	Bauweise	20
4.6	Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen)	20
4.7	Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen	21
4.8	Ver- und Entsorgung	23
4.9	Bodenbelastungen	29
4.10	Denkmalschutz und Archäologie	29
4.11	Bodenordnung	29
4.12	Immissionsschutz	30
5	LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	33
5.1	Gesetzliche Vorgaben	33
5.2	Bestandssituation	34
5.3	Artenschutzrechtliche Belange	37
5.4	Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	38
5.5	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	39
5.6	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	41

24. Juli 2025



II	UMWELTBERICHT	45
1	EINLEITUNG	45
1.1	Anlass und Zielsetzung der Planung	45
1.2	Kurzdarstellung der Planinhalte	46
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	47
2.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	47
2.2	Flächennutzungsplan	48
2.3	Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben	49
3	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	50
4	BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	53
4.1	Naturräumliche Gliederung	53
4.2	Lage und Relief	53
4.3	Geologie und Böden	54
4.4	Wasserhaushalt	54
4.5	Klima	54
4.6	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	55
4.7	Landschaftsbild und Erholung	59
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)	59
6	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENZIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)	59
6.1	Schutzgut Fläche	60
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	60
6.3	Schutzgut Boden	62
6.4	Schutzgut Wasser	64
6.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	66
6.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	67
6.7	Schutzgut Landschaft	68

6.8	Natura 2000-Erheblichkeitsvorprüfung	69
6.9	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	70
6.10	Schutzgut Sachwerte	71
6.11	Schutzgut kulturelles Erbe	71
6.12	Wechselwirkungen	71
6.13	Summationswirkungen	72
7	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN	72
8	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN	72
9	ALTERNATIVENPRÜFUNG	74
10	ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	74
11	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	75
12	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	75
13	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	76
14	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	78

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANBERICHT)

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Flacht sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Hamm“ am nördlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde vor. Es ist beabsichtigt ein flächenhaft sehr kleines Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zu realisieren. Das in Rede stehende Plangebiet liegt derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, weshalb es zur Bauplanungsrechtsschaffung der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans bedarf.

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Planung befindet sich im nördlichen Außenbereich der Ortsgemeinde Flacht. Östlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Bundesstraße B 54 an. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 22/1, 22/2, 22/3, 12/1, 12/2 (tlw.) in der Flur 3, Gemarkung Flacht. Es wird vorliegend eine Fläche von rund 2.835 m² überplant.



Abb.: Lageübersicht zum Bebauungsplan „Im Hamm“

(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, unmaßstäblich/verändert)

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Hamm“ dient der Deckung des spezifischen wohnnutzungsbezogenen Baugrundstücksbedarfs von Privatpersonen. Das Ziel der vorliegenden Planung ist die Baurechtschaffung für ein Wohnbaugrundstück mit freistehendem Einzelhaus.

24. Juli 2025

Gemäß dem am 20.09.2013 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts ist die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken. Das Gesetz zielt u.a. auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ab. Im Baugesetzbuch wird deshalb geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. § 1a (2) BauGB enthält jedoch keine „Baulandsperrung“ in dem Sinne. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll begründet werden.

Das Plangebiet stellt eine flächenhaft größere Baulücke dar. Es liegt zwischen dem derzeitigen Siedlungsrand der Gemeinde und einer vorhandenen Wohnbebauung im Außenbereich, die unmittelbar nördlich an das Plangebiet anschließt. Durch die Planung wird die Baulücke geschlossen.

In Bezug auf § 1a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Entwicklung eines Wohngebietes von der Gemeinde als zulässig erachtet, um dem konkreten Baugrundstücksbedarf Rechnung zu tragen.

Es wird das zweistufige Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, da die Anwendungsvoraussetzungen der §§ 13 und 13a BauGB nicht gegeben sind. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB erforderlich, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB sowie die Zusammenstellung von Umweltinformationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB bei der amtlichen Bekanntmachung der Offenlage. Die Landschaftsplanung ist mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abzuarbeiten.

2 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Die Ortsgemeinde Flacht ist Teil der Verbandsgemeinde Aar-Einrich und über die Bundesstraße B 54 verkehrstechnisch günstig an das Mittelzentrum Diez und das Grundzentrum Hahnstätten angebunden.

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Flacht und schließt an die bereits bestehende Bebauung an. Das Plangebiet wird an der südlichen Grenze von einem unbefestigten Wirtschaftsweg umfasst. Nördlich grenzt das Plangebiet an weitere Bestandsbebauung (jedoch Lage im Außenbereich) sowie an ein kleines Waldstück an. Östlich befindet sich direkt angrenzend die Bundesstraße B 54. Im Westen befindet sich Grünland und in etwa 180 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Die Plangebietsfläche selbst stellt sich derzeit als Grünland zur Pferdebeweidung dar – ohne jegliche Gehölze. Die umliegenden Flächen stellen sich ebenfalls als Grünland dar. Etwa 70 m östlich des Plangebiets befindet sich die Aar. Es handelt sich um ein Gewässer II. Ordnung, welches von der in Rede stehenden Planung nicht tangiert wird.



Abb.: Verkehrliche Erschließung der benachbarten Grundstücke im Süden
(März 2024, eigene Aufnahme)



Abb.: Blick auf die Bundesstraße B 54
(März 2024, eigene Aufnahme)

24. Juli 2025



Abb.: Wiesenweg an der südlichen Plangebietsgrenze
(März 2024, eigene Aufnahme)



Abb.: Blick auf das Plangebiet aus südlicher Richtung
(März 2024, eigene Aufnahme)

24. Juli 2025



Abb.: Blick auf das Plangebiet aus südöstlicher Richtung
(März 2024, eigene Aufnahme)

Die obigen Abbildungen sollen den zuvor beschriebenen Sachverhalt hinsichtlich der Bestandssituation veranschaulichen und untermauern. Ergänzend hierzu wird nachfolgend abgebildetes Luftbild mit nachträglich rot eingezeichnetem Geltungsbereich wiedergegeben.

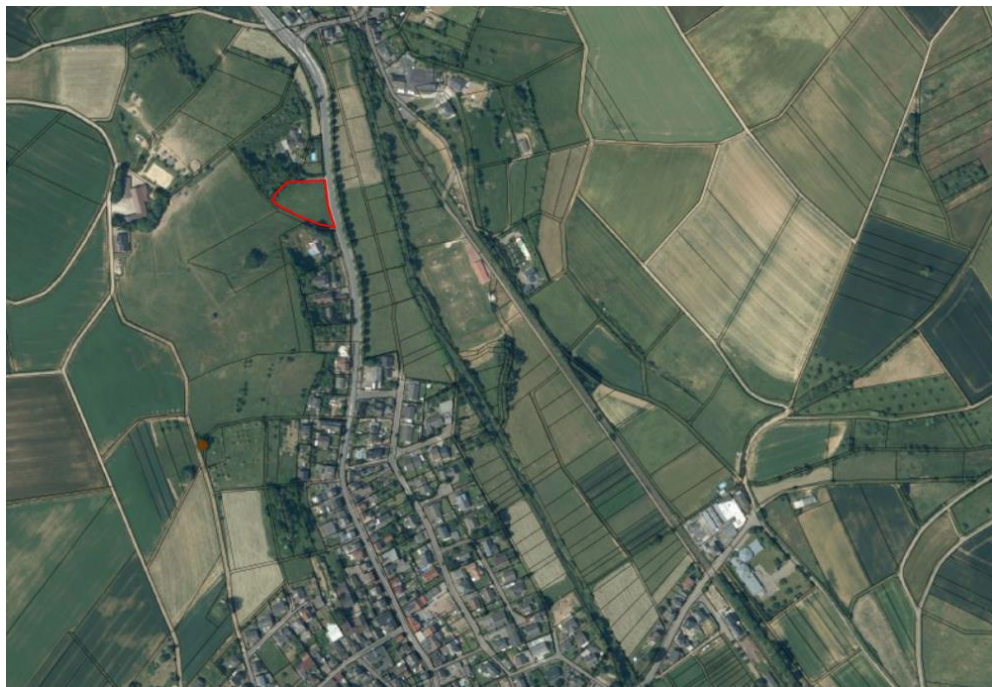


Abb.: Luftbild mit nachträglich rot umrandetem Geltungsbereich
(Quelle: © RIS Rauminformationssystem RLP; unmaßstäblich/verändert)

24. Juli 2025

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Flacht ist Teil der Verbandsgemeinde Aar-Einrich und liegt im Landkreis Rhein-Lahn. Die Ortsgemeinde ist demnach Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald.

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

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

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

Der Regionale Raumordnungsplan beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald.

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

Eine Zuweisung im System der zentralen Orte hat die Ortsgemeinde nicht. Als zentraler Ort werden Hahnstätten und die Stadt Katzenelnbogen als Grundzentrum angegeben.

Die Gemeinden tragen grundsätzlich die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren. Dazu gehören neben einer realistischen Beurteilung ihrer sozioökonomischen Entwicklungschancen auch die räumlich-funktionale Lagebeziehungen, sofern sie die Tragfähigkeit der Gemeinde beeinflussen.

In den ländlichen Räumen sollen die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden.

Die vorliegende Planung soll für den Bereich Wohnen letztendlich dem Baugrundstücksbedarf Rechnung tragen, indem ein neues Baugrundstück für ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und entsprechend zur Verfügung gestellt wird. Da die Planung zudem einer konkreten Bauabsicht Rechnung trägt, ist der Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung begründet.

Aus dem Rauminformationssystem (RIS) ist zu entnehmen, dass die Gemeinde Flacht im Vorbehaltsgebiet der besonderen Klimafunktion liegt. Da genug umliegende Freiflächen erhalten bleiben sind hier keine Zielkonflikte zu erwarten. Hinzukommt, dass Flacht nach Informationen des RIS nicht innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Grundwasserschutz liegt.

Aus der Gesamtkarte des RROP von 2017 sowie dem RIS ist für die Siedlungsbebauung von Flacht überwiegend die Flächendarstellung „Wohnen“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich des in Rede

24. Juli 2025

stehenden Bebauungsplans unterliegt hingegen keiner zeichnerischen Darstellung (siehe nachfolgende Abbildung, weiße Darstellung innerhalb der nachträglich blau umkreisten Plangebietsfläche).

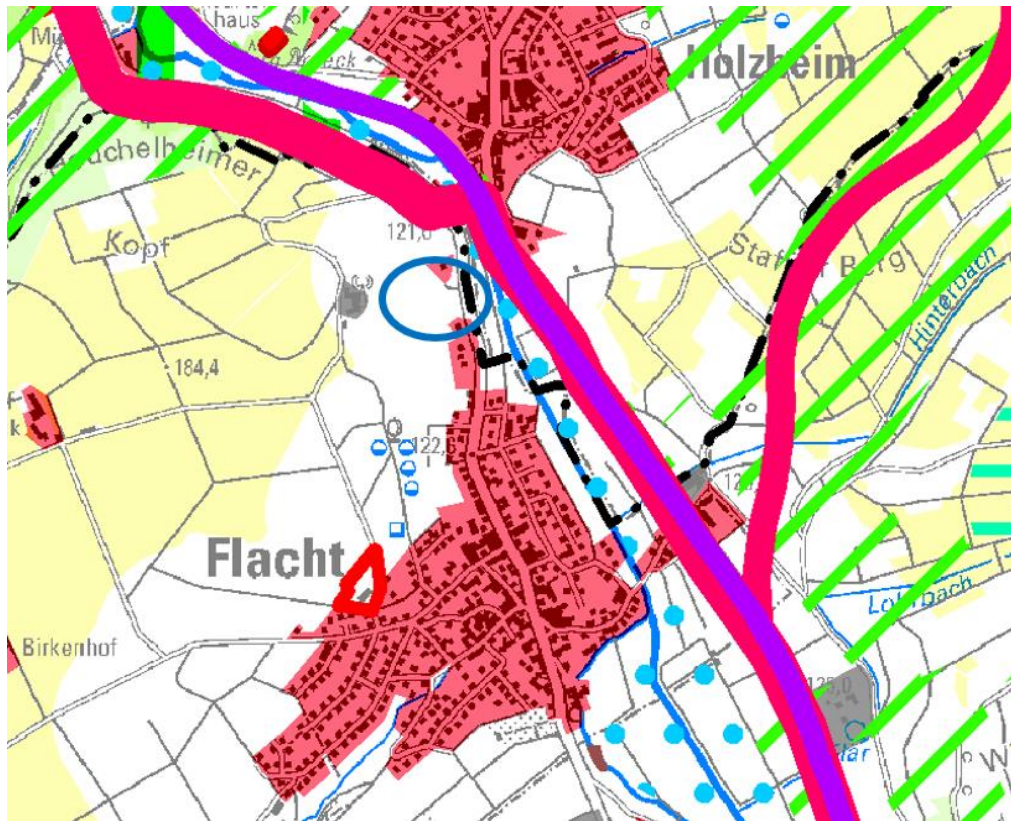


Abb.: Ausschnitt des gültigen RROP Mittelrhein-Westerwald – mit blau umkreistem Plangebiet (RIS Rauminformationssystem RLP; unmaßstäblich/verändert)

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind gemäß den vorstehenden Ausführungen nicht zu erkennen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die nachfolgende Abbildung zeigt den relevanten Ausschnitt des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans der ehemaligen Verbandsgemeinde Hahnstätten und soll den zuvor beschreibenden Sachverhalt veranschaulichen. Die Lage des in Rede stehenden Plangebiets wurde blau umkreist.

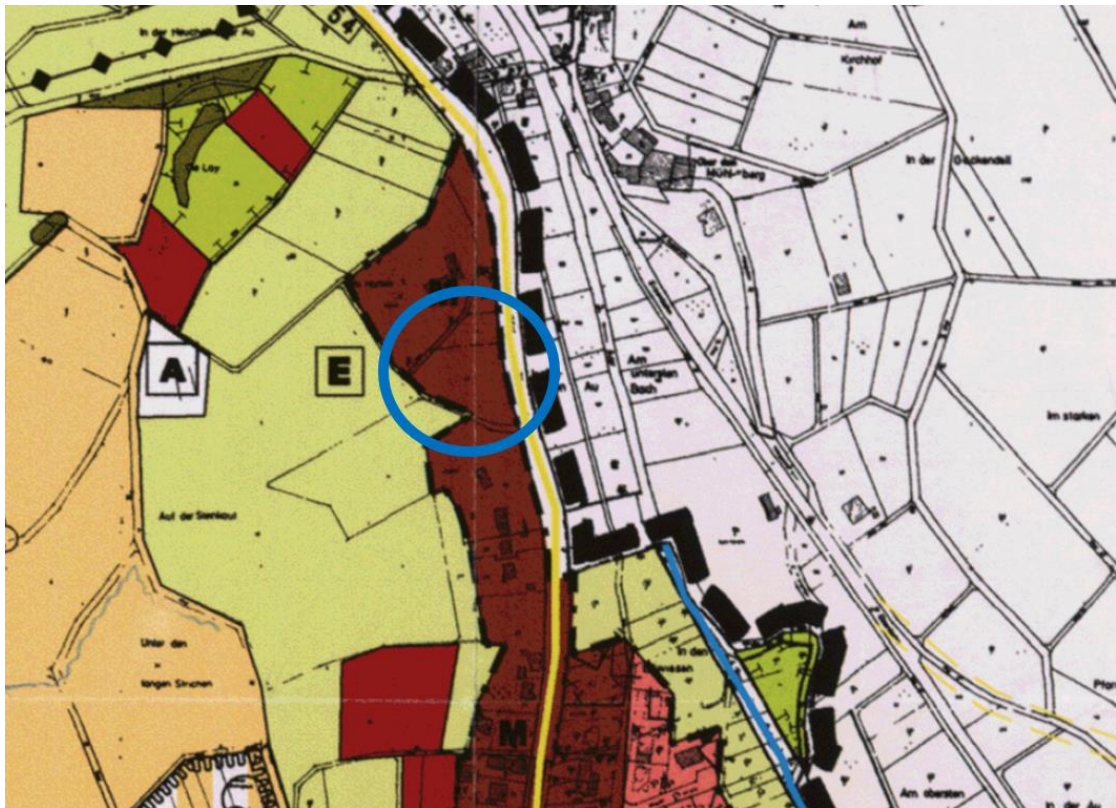


Abb.: Auszug aus dem wirksamen FNP mit nachträglich blau umkreistem Geltungsbereich
(Quelle: FNP der ehemaligen VG Hahnstätten, 1999, unmaßstäblich/eigene Bearbeitung)

Der überplante Bereich ist im wirksamen FNP bereits als Baufläche ausgewiesen. Auf Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist die in Rede stehende Fläche derzeit als gemischte Baufläche dargestellt. Bei der Planung ist ein Wohngebiet vorgesehen. Die Bebauungsplanaufstellung kann somit nicht formal aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan muss daher im Sinne des § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren angepasst werden. Dies soll im Rahmen der derzeit erfolgenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird sich in seiner räumlichen Ausdehnung am Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung orientieren und ändert die gemischte Baufläche in Wohnbaufläche.

3.3 Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben

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

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

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope gemäß § 30 BNatSchG:	nicht betroffen
Kartierte Biotope gemäß § 15 LNatSchG:	nicht betroffen
Biotopkomplexe:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasser-/Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Gewässer 2. Ordnung:	Aar (nicht tangiert)

Es stehen dem in Rede stehenden Bebauungsplan keine umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben entgegen.

4 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Planung dient primär der Schaffung von einem geplanten Wohnbaugrundstück im Rahmen einer Angebotsplanung, für die ein konkreter Bebauungsbedarf besteht. Es soll ein Bauplatzangebot für freistehende Einzelhäuser geschaffen werden. Es wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die städtebauliche Plankonzeption sieht die Errichtung für künftige bauliche Anlagen im Plangebiet auf dem Flurstück 22/1, Flur 3 vor. Die Gesamtgröße des vorgesehenen Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 0,28 ha, wobei der gesamte Ausgleich innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs vorgesehen ist.

Auf entsprechender Fläche soll ein Bauplatz zur Entwicklung eines freistehenden Einzelhauses entwickelt werden. Die festgesetzte Fläche für das allgemeine Wohngebiet liegt bei ca. 830 m².

Die Erschließung des Plangebietes soll von Osten her über die bestehende Bundesstraße B 54 erfolgen. An diese bindet bereits eine Einfahrt (auf den Flurstücken 12/1, 24/6 sowie 24/5, Flur 3) bzw. eine Gemeindestraße zur Erschließung der 4 Grundstücke südlich des in Rede stehenden Plangebietes an. An diese Zufahrt schließt fortan auch die Zuwegung zum vorliegenden Geltungsbereich an. Weitere Einzelheiten der Erschließungskonzeption können dem nachfolgenden Kapitel entnommen werden.

Im nordwestlichen Teilbereich befindet sich der Ordnungsbereich A, welcher als private Grünfläche festgesetzt ist. Auf dieser Fläche ist eine extensive Wiesennutzung vorzusehen. Südlich des Ordnungsbereichs A wird das vorhandene Grünland (siehe Flurstück 22/2) zur Erhaltung festgesetzt.

24. Juli 2025

Zudem wird im Geltungsbereich der Ordnungsbereich D ebenfalls ein extensiv genutzter Dauergrünlandbereich festgesetzt.

Anfallendes Oberflächenwasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zurückzuhalten und zu versickern. Hierzu wird im Ordnungsbereich C die Anlage einer Versickerungsmulde festgesetzt. Innerhalb des Ordnungsbereichs C ist ein naturnahes, begrüntes Erdbecken anzulegen.

Ferne wird im Ordnungsbereich B eine Fläche zur Außengebietswasserableitung festgesetzt. Hier ist ein Mulden-Wall-System anzulegen.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Siedlungsbebauung von Flacht und tragen zur Wahrung eines recht einheitlichen Ortsbildes bei. Die zukünftigen Gebäude sollen sich in Orientierung an den Umgebungsstrukturen in Bezug auf die Geschossigkeit und Höhenentwicklung städtebaulich einfügen. Daher wird das Plangebiet so konzipiert, dass maximal 2-geschossige Gebäude zulässig sind. Zudem werden Beschränkungen hinsichtlich der absoluten Gebäudehöhe sowie der Dachform, -neigung und -gestaltung vorgenommen.

In den nachfolgenden Kapiteln wird im Detail auf die einzelnen Festsetzungen eingegangen.

Des Weiteren wird nachfolgend ein Planausschnitt der Planzeichnung des in Rede stehenden Bebauungsplans abgebildet. Aus diesem werden ebenfalls die Grundzüge der vorliegenden Planung ersichtlich.

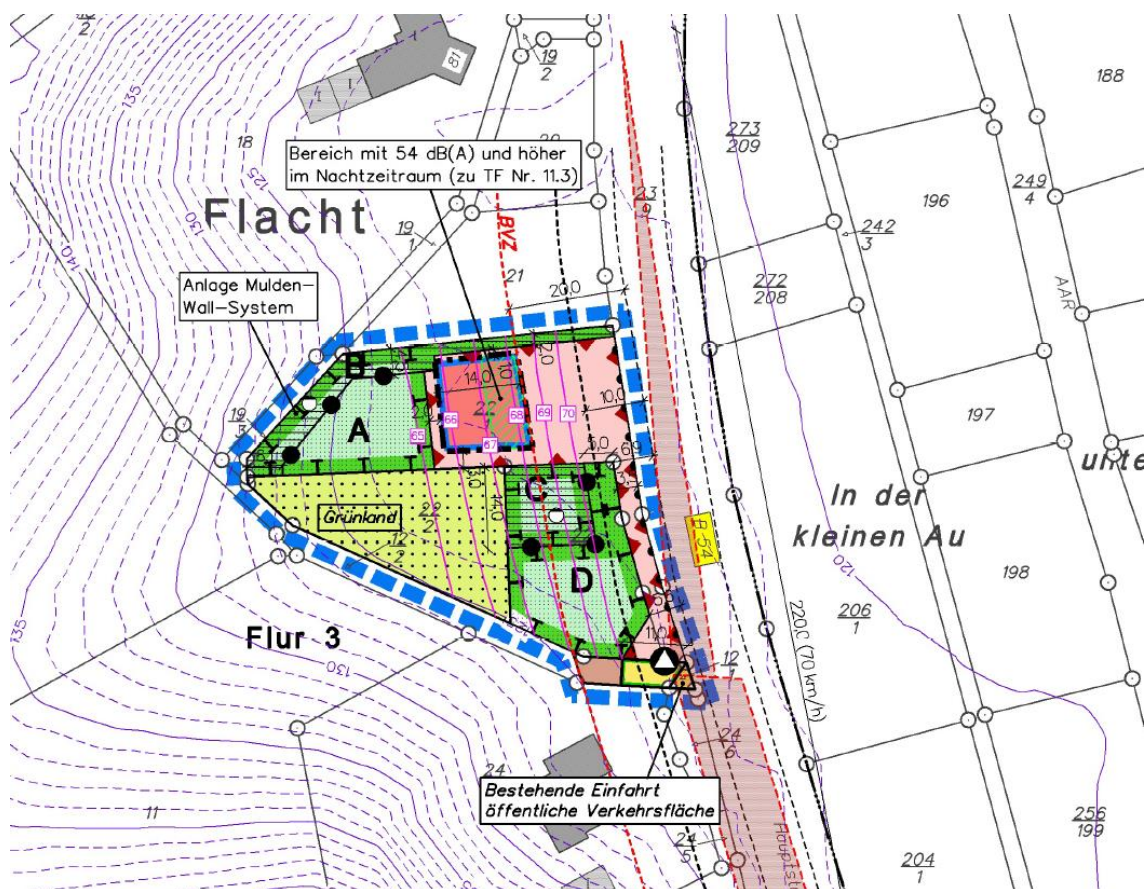


Abb.: Planzeichnung des Bebauungsplans „Im Hamm“ (unmaßstäblich)

24. Juli 2025

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Gemeinde Flacht ist über die Bundesstraße B 54 verkehrstechnisch günstig an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Hierüber sind die nächstgelegenen Zentren - die Stadt Diez und die Ortsgemeinde Hahnstätten - in kurzer Zeit erreichbar.

Das in Rede stehende Plangebiet wird über die bereits bestehende erschließungstechnische Anbindung des südlich anschließenden Plangebietes der Ergänzungssatzung „Auf der Steinkaut“ erschlossen. Hiervon zweigt im Bestand ein Wirtschaftsweg ab. Dieser wird im erforderlichen Umfang als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt entsprechend ergänzend über die Trasse des bestehenden Wirtschaftswegs mit einer zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächenbreite von mehr als 4,0 m.

Die innere Erschließung erfolgt im Rahmen der privaten Grundstücksaufteilung. Des Weiteren sind in der Planurkunde Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt. Diese befinden sich an der östlichen Seite entlang der B 54. Hierdurch wird planerisch sichergestellt, dass keine sonstigen direkten Zufahrten auf die B 54 zulässig sind.

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

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über den vorhandenen Weg (Flurstücke 12/1 und 12/1) erfolgen und in die Bundesstraße B 54 einmünden. Dadurch wird das Gebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Einmündungsbereich zur B 54 erfordert eine verkehrsplanerische Detailplanung. Hierzu wurde seitens der Karst Ingenieure GmbH bereits eine Vorplanung für die Straße und den Einmündungspunkt erstellt.

Mit der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächenbreite von ca. 4,5 m im Bereich der Anbindung an die B 54 ist der Begegnungsfall PKW/PKW hinreichend sichergestellt (siehe Schleppkurvennachweis in der Abb. unten).

Die weiteren Ausführungsdetails obliegen der nachfolgenden fachtechnischen Erschließungsplanung. In diesem Zusammenhang wird auf nachfolgende Hinweise seitens des LBM verwiesen (kursiver Text):

„Für die verkehrstechnische Umgestaltung der Einmündungsbereiche B 54 / Wirtschaftsweg sind entsprechende Ausbaupläne mit Längsschnitt und Sichtflächendarstellung gemäß RAL 2012 im Maßstab 1:500 bzw. 1:250 [...] zu erstellen und rechtzeitig mit uns abzustimmen.“

Hierbei sollte u.a. die Längsneigung der Zufahrten in den Anschlussbereichen auf den ersten 20 lfdm. höchstens 4 % betragen.

Für die Ausweisung der Verkehrsflächen in den Einmündungsbereichen B 54/Zufahrt ist unter der Berücksichtigung der Schleppkurven der Begegnungsfall PKW/PKW zugrunde zu legen.

24. Juli 2025

Die in den Einmündungsbereichen B 54/Zufahrten freizuhaltenen Sichtflächen sind nach den Kriterien der RAL 2012 zu ermitteln. Sie betragen 110 m beide Richtungen. Im Bereich der von diesen Sichtflächen betroffenen Teile der Anliegergrundstücke ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig.

Einfriedungen und Anpflanzungen, welche diese Höhe überschreiten, können nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zugelassen werden. [...]

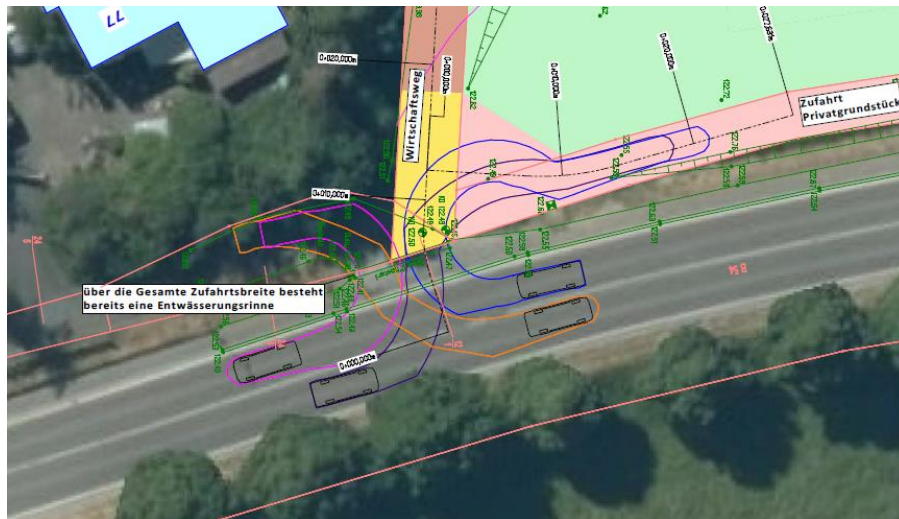


Abb.: Schleppkurvennachweis im Begegnungsfall
(Quelle: © Karst Ingenieure GmbH, 21.05.2025, unmaßstäblich)

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG ist für bauliche Anlagen auf den Flurstücken 22/1 und 22/3, Flur 3, Gemarkung Flacht ein Abstand von mindestens 20,00 Meter vom äußeren befestigten Fahrbandrand der B 54 einzuhalten. Die 20 m breite Bauverbotszone (BVZ) ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen. In dieser Bauverbotszone sind im Fall von Abgrabungen und Aufschüttungen diese mit gesonderten Planunterlagen (in der Regel Lageplan im Maßstab 1:250, Querprofile) dem Landesbetrieb Mobilität Diez (LBM Diez) zur Genehmigung vorzulegen.

Ferner wird gemäß Stellungnahme des LBM darauf hingewiesen, dass die in den Einmündungsbereichen B 54/Zufahrten freizuhaltenen Sichtflächen 110 m in beide Richtungen betragen müssen. Diese wurden in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. „Im Bereich der von diesen Sichtflächen betroffenen Teile der Anliegergrundstücke ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig. Einfriedungen und Anpflanzungen, welche diese Höhe überschreiten, können nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zugelassen werden.“

Weiterhin wird in der Stellungnahme des LBM Diez vom 05.08.2024 darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe der Anschluss der geplanten Ortsumgehung Flacht befindet. Die derzeitige Entwurfsplanung stellt sich gemäß nachfolgender Abb. dar:

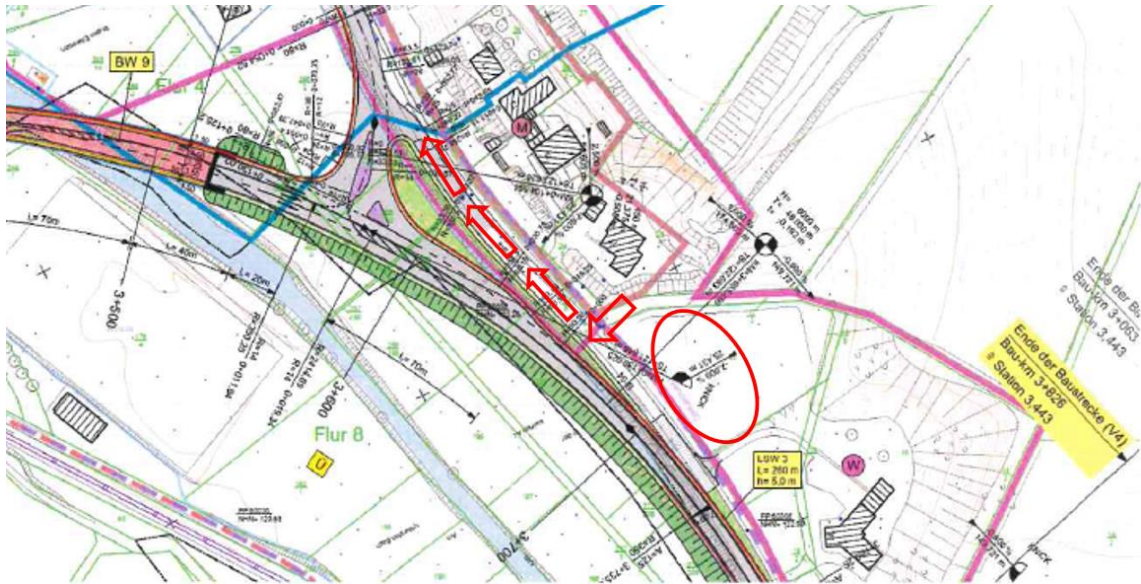


Abb.: Geplante Ortsumgehung (Quelle: Stellungnahme des LBM Diez vom 05.08.2024)

Ferner wurde seitens des Landesbetriebs Mobilität (LBM) im Hinblick auf den Wegeanschluss an die freie Strecke der B 54 angemerkt, dass es sich hierbei um eine Sondernutzung im Sinne des § 8a Abs. 1 i. V. m. § 8 Abs. 1 FStrG handele und daher die Zustimmung der Straßenbaubehörde im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren erforderlich sei.

Seitens der Plangeberin wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Anschlusspunkt gemäß der Ergänzungssatzung „Auf der Steinkaut“ bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Dennoch wird der/dem Bauherr*in empfohlen, vor Errichtung der Zufahrt gegebenenfalls eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis beim Landesbetrieb Mobilität Diez zu beantragen.

4.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete (WA) vorwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 1 (5) und (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe werden im vorliegenden Bebauungsplan für unzulässig erklärt. Solche Anlagen sind kein planerisches Ziel der Gemeinde für den in Rede stehenden Standort.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden im Plangebiet ebenfalls bewusst ausgeschlossen. Solche Anlagen sind ebenfalls, auch wegen des erhöhten Ziel- und Quellverkehrs, kein planerisches Ziel der Gemeinde für den in Rede stehenden Standort.

4.4 Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Weiterhin erfolgt die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch **Baugrenzen**. Dies ermöglicht den zukünftigen Bauherr*innen einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken. Die östliche Lage und Abgrenzung der Baugrenze wird durch die 20 m breite Bauverbotszone zur B 54 bestimmt. Die Tiefe des Baufensters ergibt sich aus dem maßstäblichen Bebauungsplan und beträgt im Norden ca. 14,0 m und am südlichen Rand ca. 16,4 m. Zwischen der westlichen Baugrenze und der beginnenden Ausgleichsfläche besteht ein Pufferabstand von 5 m.

Es wird zudem festgelegt, dass in Richtung der nördlichen und südlichen Nachbargrundstücke der Abstand des Baufensters bzw. der nächstgelegenen Baugrenze zur Grundstücksgrenze wenigstens 3,00 m betragen muss. Somit wird den Vorgaben der Landesbauordnung zum Mindestgrenzabstand Rechnung getragen. Die Mindestgrundstücksgröße darf 400 m² nicht unterschreiten. Hierdurch soll eine zu kleinteilige private Grundstücksaufteilung unterbunden werden.

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

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** gibt an, wie viele Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Demnach können maximal 30 % der Grundstücksfläche in Verbindung mit der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Fläche bebaut werden. Das Nettobauland beträgt etwa 1.935 m² für das gesamte Gebiet. Somit können etwa 581 m² durch Wohngebäude bzw. Hauptgebäude überbaut werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorstehend genannten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert (d.h. eine GRZ von 0,45) überschritten werden.

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

Die festgelegten Maße der baulichen Nutzung gewährleisten den Bauherr*innen ihre grundsätzliche Baufreiheit. Zugleich werden Obergrenzen in Anlehnung an die umliegende Bestandsbebauung festgesetzt, um dem bestehenden Siedlungscharakter hinreichend Rechnung zu tragen.

Um einem Mietwohnungsbau in der Siedlungsrandlage vorzubeugen bzw. diesen nicht über Gebühr zu ermöglichen, werden Festsetzungen über die zulässige **Anzahl der Wohnungen** in Wohnge-

24. Juli 2025

bäuden getroffen. Es sind pro Wohngebäude als Einzelhaus maximal 2 in sich abgeschlossene Wohnungen (Wohneinheiten) zulässig.

Die höchstzulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird mit zwei festgesetzt. Damit mindert die Plangeberin die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und berücksichtigt zugleich die umliegende Bestandsbebauung.

Weiterhin wird gemäß § 16 (2) Ziffer 4 BauNVO die **Höhe der baulichen Anlagen** festgesetzt.

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

- Traufhöhe: maximal 6,50 m
- Firsthöhe: maximal 10,00 m

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

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

- Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)

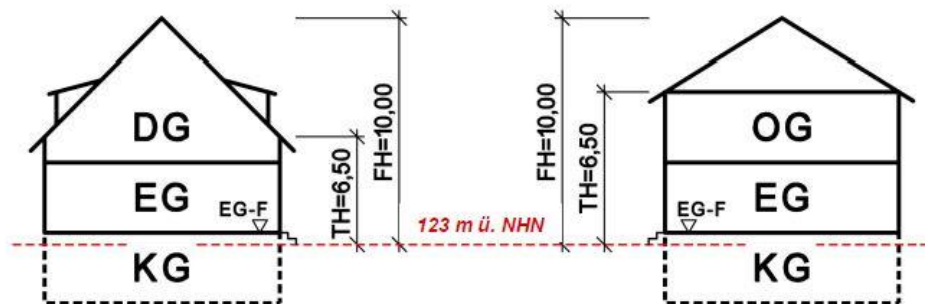


Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt die NHN-Höhe von 123 m (vgl. Höhenliniendarstellung im Bebauungsplan).

Im Plangebiet sind **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Garagen und Carports nicht im 20 m Bereich zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 54 errichtet werden.

Ferner wird geregelt, dass **Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO** auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dies gilt jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB oder der nach § 9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzten Flächen. Nebenanlagen (Einfriedungen ausgenommen) dürfen nicht im 20 m Bereich zum äußeren Fahrbahnrand der B 54 errichtet werden. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit dem LBM Diez zulässig.

24. Juli 2025

4.5 Bauweise

Im Plangebiet ist die **abweichende Bauweise** (a) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet sind nur **Einzelhäuser** mit seitlichem Grenzabstand gemäß den Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig, um dem ländlichen Charakter bzw. der vorhandenen Siedlungsrandlage Rechnung zu tragen. Die Gebäudefrontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 15,00 m

Unberücksichtigt bleiben hierbei baulich direkt an das Gebäude angeschlossene Garagengebäude.

Ergänzende Erläuterung:

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

4.6 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen)

Auf Rechtsgrundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziff. 1 und (6) LBauO werden einige grundlegende bauordnungsrechtlich-gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan „Im Hamm“ aufgenommen, um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu erreichen.

Gemäß Planungswillen der Plangeberin wird hinsichtlich der **Dachform und Dachneigung** festgesetzt, dass bei Hauptgebäuden Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40° zulässig sind. Für untergeordnete Bauteile (wie z.B. Wintergarten und überdachte Eingangsbereiche) bzw. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind Dachform und -neigung frei wählbar, da diese dem Hauptgebäude untergeordnet und damit nicht die prägenden Gebäude auf dem Baugrundstück sein werden. Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.

Bezüglich der **Dachgestaltung** wird geregelt, dass Dachaufbauten 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen. Hierdurch sollen überbreite Dachaufbauten vermieden werden, die optisch-gestalterisch nicht ansprechend sind, da der Dachbereich zu wuchtig wirken könnte. Ferner sind bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) keine Dachaufbauten / Dachgauben und keine Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser zulässig.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je entstehender Wohneinheit **mindestens zwei Stellplätze** auf den betroffenen Grundstücken herzustellen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass „gefangene Stellplätze“ hierbei nicht angerechnet werden. Das heißt: jeder nachzuweisende Stellplatz muss direkt Zufahrbar sein. Somit ist vor Garagen und Carports die Anlage der nachzuweisenden Stellplätze nicht zulässig.

Im Bebauungsplan wird auch geregelt, dass **Grundstückseinfriedungen** (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (d.h. Hecken) u. ä.) an den straßenseitigen Grenzen bis maximal 1,1 m Höhe, gemessen von der Oberkante der Straßenfläche, gemäß Regelung der Landesbauordnung zulässig sind. Lebende Einfriedungen (Hecken und ähnliches) sind von dieser Beschränkung ausgenommen. An allen übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Regelung der Landesbauordnung (§ 62 Abs. 1 Ziffer 6 LBauO).

24. Juli 2025

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückbleiben. Es soll somit sichergestellt werden, dass der Charakter eines offenen und locker bebauten sowie transparenten Wohngebietes erhalten bleibt. Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit (durch eine bessere Einsehbarkeit des Straßenraums) ist die Festsetzung zudem begründet.

Ferner werden in der Planurkunde **Hinweise zu baugestalterischen Empfehlungen** aufgeführt, um das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen. So sollen Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. Auch sollen an Gebäuden keine glänzenden Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung verwendet werden.

Zudem wird auf § 3 Abs. 2 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GarStellVO) hingewiesen, um die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten. Demnach ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen vorzusehen.

4.7 Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten getroffen, um die Belange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Diese Maßnahmen führen zu einer Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft - am Ort des Eingriffs.

Für den **Ordnungsbereich A** (OB A) wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese befindet sich im westlichen Teil des Plangebiets. Die Fläche dient zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. In dem Ordnungsbereich ist eine extensive Wiesenutzung zu entwickeln und zu pflegen. Die Wiese ist als Extensivwiese durch zweischürige, jährliche Mahd zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zur Aushagerung der vorhandenen Wiesenfläche ist in den ersten zwei Jahren jeweils eine dreimalige Mahd durchzuführen. Ab dem dritten Jahr sind die Flächen ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd ist dabei nicht vor Anfang Juli vorzunehmen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Mineralische und sonstige organische Düngung ist untersagt.

Südlich des Ordnungsbereichs A wird das vorhandene Grünland zur Erhaltung festgesetzt (siehe Flurstück 22/2) erhalten.

Weiterhin wird der **Ordnungsbereichs D** (OB D) ebenfalls für die Entwicklung extensiv genutztes Dauergrünland festgesetzt. Die Extensivwiese ist durch zweischürige, jährliche Mahd zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zur Aushagerung der vorhandenen Wiesenfläche ist in den ersten zwei Jahren jeweils eine dreimalige Mahd durchzuführen. Ab dem dritten Jahr sind die Flächen ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd ist dabei nicht vor Anfang Juli vorzunehmen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Mineralische und sonstige organische Düngung ist untersagt.

Anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zurückzuhalten und der schadlosen Versickerung zuzuführen. Hierfür wird der **Ordnungsbereich C** als Fläche zur Versickerung von Oberflächenwasser festgesetzt. In diesem Bereich soll ein naturnahes, begrüntes Erdbecken angelegt werden. Die Freiflächen innerhalb der Versickerungsmulde und in den Randbereichen sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu pflegen.

Ferne wird der **Ordnungsbereich B** als Fläche zur Außengebietswasserbeseitigung festgesetzt. Innerhalb des OB B ist ein Mulden-Wall-System zur Außengebietswasserableitung anzulegen. Der

Ordnungsbereich ist als artenreiche Extensivwiese anzulegen und zu pflegen. Es ist artenreiches Regiosaatgut zu verwenden.

Über die Textfestsetzung Nr. 16 erfolgen verbindliche **Regelungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**. Danach sind die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/ Freiflächenanteile als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schottererschüttungen (sogenannte Schottergärten) unzulässig.

Mittels dieser Festsetzung wird ein wichtiger Beitrag zu einer umweltfreundlichen Planung geleistet. Dies wird anhand der nachfolgenden Ausführungen zum Unterschied von Schottergärten (unzulässig im vorliegenden Geltungsbereich) und insektenfreundlich gestalteten Gärten (seitens der Plangeberin forciert) ersichtlich.

Ergänzende Erläuterung zu Schottergärten / insektenfreundlich gestalteten Gärten:

Die Ortsgemeinde Flacht weist darauf hin, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Unter einem Schottergarten ist eine Fläche zu verstehen, welche mit Kies bzw. Splitt unterschiedlicher Größen und Herkunft ausgestaltet ist und manchmal über vereinzelte Pflanzen verfügt. Zur Herstellung wird in der Regel die oberste Bodenschicht (Humus) abgetragen und durch Vlies, Folie oder eine Betonschicht gegen unerwünschten Bewuchs abgedichtet. Hierauf wird dann die gewünschte Steinschicht verteilt.

Gerade die Abdichtung zum Unterboden führt zu einer Beeinträchtigung der Wasserinfiltration und stellt zugleich einen wesentlichen Unterschied zu klassischen Stein- und Kiesgärten dar. Diese verfügen im Gegensatz zu Schottergärten über einen deutlich erhöhten Pflanzenanteil, sind aus ökologischen Gesichtspunkten zu befürworten und fallen demgemäß nicht unter den Begriff „Schottergarten“.

Um den natur- und artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen sowie als Beitrag zum Klimaschutz, wird daher seitens der Plangeberin der Verzicht auf Schottergärten forciert. Schottergärten stellen einen eingeschränkten Lebensraum vieler Lebewesen dar. Zudem erfolgt eine Überhitzung der Fläche, da die Wärme nach außen hin abgegeben wird und sich somit das Ortsklima insgesamt verschlechtert. Ferner wird durch Schottergärten ein nachteiliger Einfluss auf die Wasserinfiltration genommen. Insbesondere bei Starkregenereignissen wird bei Schottergärten das Überschwemmungsrisiko erhöht - durch erhöhten Oberflächenabfluss.

Der vermeintlich geringere Pflegeaufwand von Schottergärten ist oftmals ein Entscheidungsgrund für derartige (Vor-)Gartengestaltungen. Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass bereits nach wenigen Jahren auch hier mit dem Bewuchs durch Unkräuter und Moose zu rechnen ist. Bei einer insektenfreundlichen Gartengestaltung mit heimischen Stauden kann der Pflegeaufwand ebenfalls geringgehalten werden und es wird ein wichtiger Beitrag zur Artenvielfalt sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und der natürlichen Luftreinhaltung geleistet.

24. Juli 2025

Aus diesem Grund weist die Gemeinde Flacht deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schottererschüttungen (so genannte Schottergärten) gestaltet werden dürfen.

Ferner enthält der Bebauungsplan noch weitere **Hinweise** zu landschaftspflegerischen Aspekten, welche eine weitestgehend umweltfreundliche Planung ermöglichen.

Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktbestände sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG). Bei Begrünung der Grundstücksfreiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen. Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

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

Weiterhin können zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche dienen, weshalb die Plangeberin eine Aufhängung von entsprechenden Ersatznistkästen empfiehlt.

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hingewiesen.

4.8 Ver- und Entsorgung

Unter Berücksichtigung der Lage im direkten Siedlungszusammenhang ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation über Anschlüsse an die vorhandenen Leitungsnetze der Stadt erfolgen kann. Ein ergänzender Ausbau ist erforderlich. Die Abstimmung hierzu hat zu gegebener Zeit im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu erfolgen.

Einzelheiten können im weiteren Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen der beteiligten Ver- und Entsorgungsträger ergänzt werden.

Stromversorgung und Telekommunikation

24. Juli 2025

Für die Stromversorgung sind die notwendigen Leitungen im Plangebiet herzustellen; dies gilt ebenso für Leitungen der Telekommunikation oder Breitbandversorgung. Die Versorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz der Ortsgemeinde Flacht sichergestellt werden. In diesem Zusammenhang bilden die Anschlüsse in der Hauptstraße einen potenziellen Anbindungspunkt.

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass alle Versorgungsleitungen (d. h. Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen) in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen sind. Hierdurch soll aus städtebaulichen Gründen eine ansprechende Gestaltung sichergestellt werden. Rechtsgrundlage hierfür bietet § 9 (1) Ziffer 13 BauGB.

Weiterhin ist nachfolgender Hinweis bezüglich künftiger Telekommunikationsleitungen im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit einer ausreichenden Menge an Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Netz der Gemeinde Flacht sicherzustellen.

Die Verbandsgemeindewerke (VGW) Aar-Einrich haben in ihrer Stellungnahme vom 25.07.2024 darauf hingewiesen, dass im Wirtschaftsweg 12/2 in Flur 3 (südlich des Plangebiets) Leitungen liegen. Der Anschluss an die Leitungen ist unproblematisch, da diese in den vorhandenen Wirtschaftsweg verlegt werden können. Bei überlangen Wasserhausanschlüssen muss ein Wasserzählerschacht gesetzt werden.

Ferner ist bei der sich dem Bebauungsplanverfahren anschließenden Erschließungsplanung darauf zu achten, dass eine ausreichende Wassermenge für eine effektive Brandbekämpfung zur Verfügung steht. Dies betrifft zum einen die bereitgestellte Menge Wasser und auch die Zugänglichkeit der einzelnen Entnahmestellen, wie zum Beispiel Hydranten. Gemäß Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e. V. ist der Grundschutz sichergestellt, wenn die erforderliche Löschwassermenge von 13,3 l/s für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung steht. Diese Menge entspricht 800 l/min bzw. 48 m³/Stunde.

Der Abstand von Hydranten zur Löschwasserentnahme sollte eine Entfernung von 180 m untereinander nicht überschreiten. Die Hydranten sind zudem so zu platzieren, dass diese nicht von parkenden Fahrzeugen zugestellt werden können, um so jederzeit einen Zugang im Brandfall zu gewährleisten.

Einzelheiten können nach Bedarf im weiteren Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen ergänzt werden.

Gebietsentwässerung

Räume, die Entwässerungseinrichtungen enthalten und unterhalb der Rückstauenebene liegen hat der Eigentümer gegen Rückstau aus der Kanalisation zu schützen. Dies kann in Form einer Rück-

24. Juli 2025

schlagklappe bzw. einer Abwasserhebeanlage geschehen. Die allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Aar-Einrich und die DIN 1986 sind zu beachten. Die Rückstauenebene ist die Straßenoberkante.

Anschlusspunkt für die Abwasserbeseitigung des geplanten Bauplatzes bietet die Hauptstraße. Hier liegt parallel zum Straßenverlauf der B 54 ein Mischwasserkanal. Die Anlage einer weiteren äußeren Erschließung zur Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich bzw. wäre unwirtschaftlich. Somit kann die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasseranschluss) an den vorhandenen Mischkanal der Ortsgemeinde Flacht erfolgen.

Niederschlagswasserbeseitigung

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

Demgemäß soll das auf der privaten Grundstücksfläche anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf dieser zurückgehalten werden. Zisternen oder sonstige Rückhalteeinrichtungen sind generell zulässig und in Bezug auf die Größenordnung auf die anfallende durchschnittliche Niederschlagsmenge auszurichten.

Zur Bewertung der Möglichkeiten zur Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes wurde ein Bodengutachten bei der Kaiser Geotechnik GmbH beauftragt. In diesem Gutachten wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht.

Das beauftragte Bodengutachten, datiert auf den 03.02.2025, kommt zu folgendem Ergebnis:

„[...] Aus hydrogeologischen Überlegungen kommen für Versickerungsanlagen gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 bevorzugt Böden in Frage, deren Durchlässigkeit in der Größenordnung von $k = 5 \times 10^{-6}$ bis 5×10^{-3} m/s liegt, wobei im Hinblick auf den Grundwasserschutz zusätzlich ein ausreichendes Reinigungsvermögen vorausgesetzt werden muss.

Der geologische Aufbau des Projektareals wird in den für eine Versickerung relevanten Deckschichten von Lehm und Hangschutt geprägt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die nach ATV-Arbeitsblatt A 138 geforderte Durchlässigkeit von $k = 5 \times 10^{-6}$ bis 5×10^{-3} m/s nicht erfüllt wird. [...]“

Bei ungenügender Versickerungsfähigkeit des Bodens sind Maßnahmen zur Verhinderung wild abfließenden Wassers zu ergreifen. Dies wurde ebenfalls in dem Bodengutachten erwähnt:

„[...] Unter Berücksichtigung dieser Starkregenereignisse bzw. einer länger anhaltenden Regenperiode sollte für nicht versickerbare bzw. nicht schnell genug versickerbare Wassermengen gegebenenfalls ein Notüberlauf oder eine ausreichend dimensionierte Rückhaltung vorgesehen werden. [...]“

Im Plangebiet werden daher Flächen zur Niederschlagswasserrückhaltung (Ordnungsbereich C) sowie Flächen zur Außengebietswasserableitung (Ordnungsbereich B) festgesetzt, damit die Thematik der Oberflächenwasserbeseitigung innerhalb des Geltungsbereichs gewährleistet werden kann (konkrete Festsetzung siehe Kap. 4.7 „Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen“).

[illegible]

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

Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist den Verbandsgemeinden sowie dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung). Ergänzend wird an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zu verwenden sind.

Einzelheiten können im weiteren Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen ergänzt werden.

Ergänzend sei zudem auf nachfolgenden Hinweis in der Planurkunde verwiesen:

Entwässerung im Nahbereich der Bundesstraße: Es ist für eine ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Abwässer in die Gemeindekanalisation zu sorgen. Dem Straßengelände, insbesondere den offenen Gräben entlang der B 54 dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden. Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Zuge der B 54 dürfen ohne vorherige Zustimmung des Straßenbaulastträgers nicht verändert werden.

Außengebietswasser / Starkregen

Die Plangebietsfläche befindet sich aus topografischer Sicht in etwa auf derselben Höhe wie die bestehende Siedlungsbebauung von Flacht. Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten ab. Das Eindringen von Außengebietswasser von dem umliegenden Grünland bei Starkregenereignissen ist durch die topografische Lage als wahrscheinlich anzusehen.

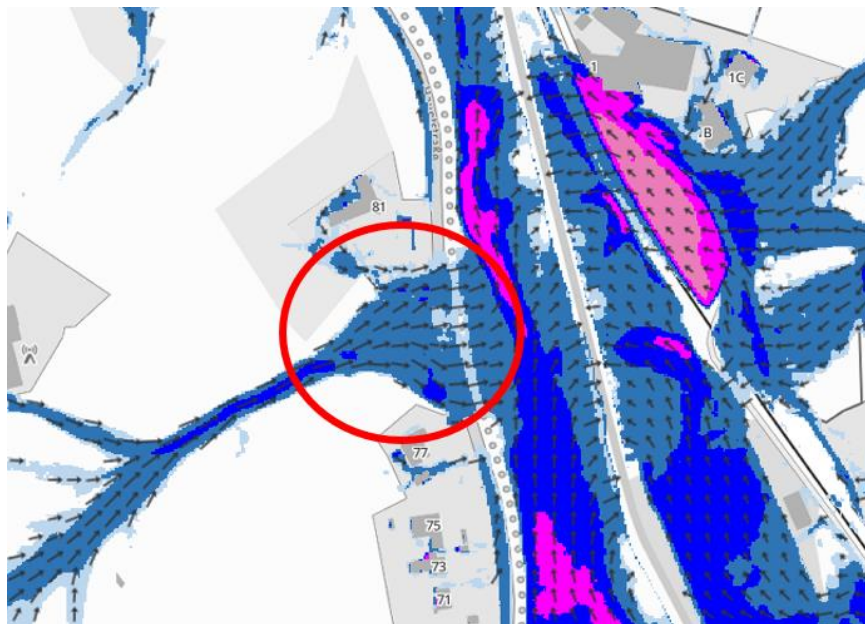


Abb.: Wassertiefen bei extremen Starkregen (SRI 10, 4Std.) und Fließrichtung gemäß der Darstellung des GDA-Wassers, mit rot umkreister Lage des Plangebiets
(GDA-Wasser RLP; unmaßstäblich/verändert)

Um solchen Ereignissen entgegenzuwirken ist an den Außengrenzen des Plangebiets eine private Grünfläche (Ordnungsbereich B) zur Außengebietsentwässerung vorgesehen. Diese ist als Mulden-Wall-System anzulegen und als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln.

24. Juli 2025

Durch die Anlage des Mulden-Wall-Systems kann das bei Starkregenereignissen potentiell auf das Plangebiet wild abfließende Außengebietswasser nördlich der zukünftigen Grundstücksbebauung vorbeigeleitet werden.

Maßnahmen zum Umgang mit Oberflächenwasser wurden im Rahmen der entwässerungstechnischen Fachplanung konkretisiert.

Zur Ableitung von Außengebietswasser wird im nördlichen Teil des Plangebiets eine Fläche als Ordnungsbereich B für ein Mulden-Wall-System festgesetzt. Das Außengebietswasser wird dadurch teilweise in der Mulde versickert und kann schadlos nördlich des Plangebietes vorbeifließen. Bei regulären Regenereignissen ist eine Überflutung der Bundesstraße nicht zu erwarten.

Gemäß der Darstellung der Sturzflutgefahrenkarte fließt das Niederschlagswasser bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7) ohnehin entlang des natürlichen Geländeverlaufs in Richtung der Bundesstraße, da diese topografisch tiefer liegt. Selbst ohne das Vorhaben ist im Bereich der Bundesstraße bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen bereits eine Wassertiefe von 10 bis 30 cm ausgewiesen.

Bei der im Ordnungsbereich B vorgesehenen Fläche für das Mulden-Wall-System handelt es sich um einen Notabflussweg für die Ableitung von Außengebietswasser, der im Extremwetterfall dem Schutz des geplanten Vorhabens dienen soll.

Die Wassermenge sowie die Fließrichtung in Richtung der Bundesstraße werden durch das Mulden-Wall-System weder verändert noch negativer beeinflusst.

Nachfolgend wird der Schnitt der Anlage des Mulden-Wall-Systems gemäß der Entwässerungsvorplanung aufgezeigt:

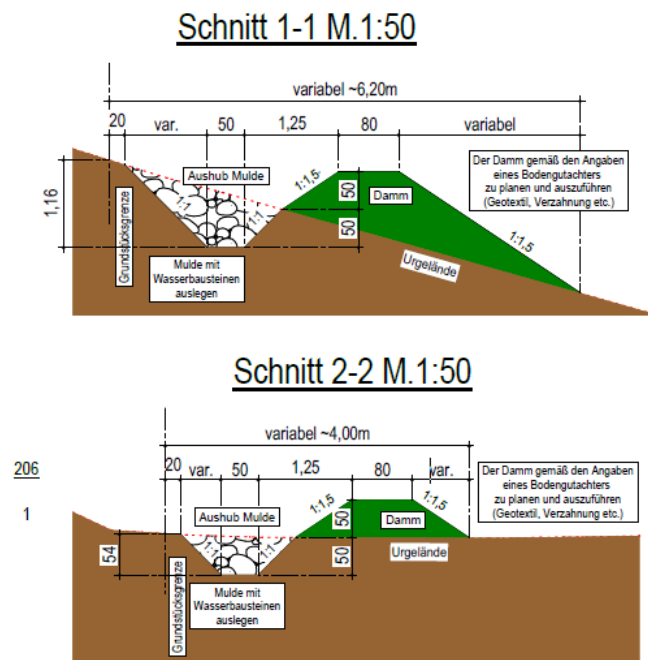


Abb.: Schnitte des Mulden-Wall-Systems
(Quelle: © KLIMEK – Planung + Realisierung – Infrastruktur, 16.05.2025)

24. Juli 2025

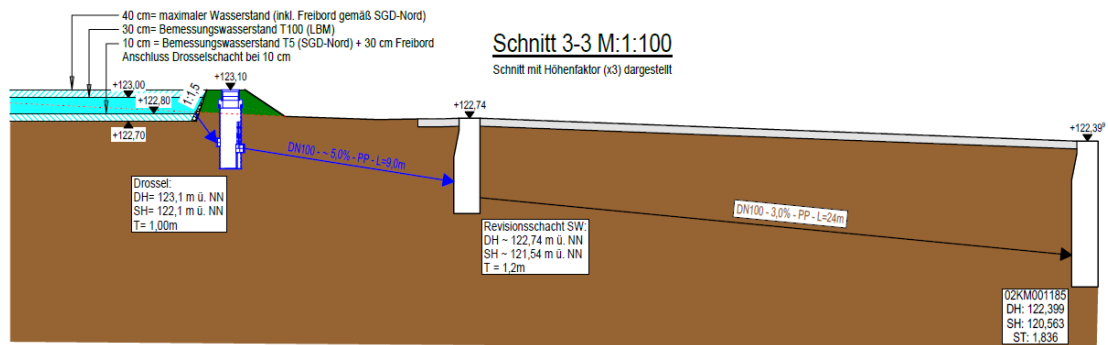


Abb.: Schnitte des Mulden-Wall-Systems
(Quelle: © KLIMEK – Planung + Realisierung – Infrastruktur, 16.05.2025)

Ergänzend hierzu wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Starkregenvorsorge aufgenommen. Der Hinweis lautet wie folgt:

Starkregenvorsorge: Die private, zukünftige Bebauung auf den Baugrundstücken ist so zu gestalten, dass Starkregenereignisse schadlos überstanden werden können. Daher sollte z.B. das Erdgeschossniveau eine hinreichende Höhe aufweisen und / oder auf den Bau von Kellern verzichtet werden. Es wird ebenfalls in Ergänzung des im Bebauungsplan festgesetzten Bereichs für die Anlage eines „Mulden-Wall-Systems“ eine Modellierung der Geländeoberflächen dergestalt empfohlen, dass in Richtung schützenswerter baulicher Anlagen eine Vorbeileitung aufkommender Wässer gegeben ist.

4.9 Bodenbelastungen

Altablagerungsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.10 Denkmalschutz und Archäologie

Archäologische Funde sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde wie zum Beispiel Erdverfärbungen, Knochen und Skelette, Münzen o.ä. zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz, zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

Ergänzungen können unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen der Denkmalschutzbehörden sowie der Landesdenkmalpflege im weiteren Bauleitplanverfahren vorgenommen werden.

4.11 Bodenordnung

Die Planungsbegünstigten sind bereits im Besitz der benötigten Grundstücke für die Umsetzung und Realisierung. Vor diesem Hintergrund ist eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB im Bereich des Plangebietes nicht notwendig.

24. Juli 2025

4.12 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen.

Westlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 180 m, befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen. Des Weiteren befindet sich östlich des Plangebietes die Bundesstraße B 54 direkt angrenzend an das Plangebiet. Da es sich um eine Bundesstraße handelt, ist hier von einem höheren Verkehrsaufkommen auszugehen (8.651 KFZ/24 h, Schwerverkehrsanteil 7 %).

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

- DTV-Wert aus der Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität Diez vom 05.08.2024 (DTV 2019):
 - DTV-Wert 8.651 KFZ/24 h, Schwerverkehrsanteil 7 %
- Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur B 54 von ca. 23,5 m (Emissionsband Straßenmitte)
- gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h
- zur Bewertung wurden entsprechend des Gebietstyps sowie der Umgebungsstruktur die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts herangezogen

Zu der vorliegend durchgeführten Lärmprognose ist hier ergänzend darauf hinzuweisen, dass das allgemeine Verkehrswachstum nur noch sehr gering bis sinkend ausfällt und daher der Prognosefaktor mit 1,0 angesetzt worden ist. In vielen Bereichen sind bereits seit Jahren Verkehrsabnahmen zu verzeichnen. Vorstehende Aussagen gehen aus langjährigen Auswertungen von Langzeitzählstellen anderenorts hervor und werden unter anderem erfahrungsgemäß in derzeit durchgeführten verkehrsplanerischen Begleituntersuchungen von der VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik in Koblenz entsprechend berücksichtigt. Aufgrund dessen wird auf eine allgemeine Verkehrsprognose auf einen bestimmten Planungshorizont hinaus verzichtet (beispielhaft¹). Vielmehr werden die verkehrlichen Auswirkungen des Planungsvorhabens in die Verkehrsprognose integriert. In Anlehnung an den zuvor erläuterten Ausführungen entspricht der zu berücksichtigende Faktor für die Verkehrsprognose im Jahr 2039 1,0, das heißt der DTV-Wert für 2039 ändert sich grundsätzlich nicht zur Ist-Situation bzw. zum Kartierungszeitpunkt von 2019.

Als Ergebnis der Berechnung ist festzuhalten, dass eine maximale Abweichung (Überschreitung) vom Tages- und Nachtorientierungswert von 11dB(A) festzustellen ist. Genauer gesagt wurde eine Abweichung vom Tageswert um 10 dB(A) und vom Nachtwert um 11 dB(A) ermittelt.

Es wurde daher ein schalltechnisches Gutachten „Bebauungsplan ´Im Hamm`, Flacht“ bei der Konzept dB plus GmbH in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse – gemäß Gutachten vom 30.01.2025 werden nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben.

¹ Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Bebauungsplan „Industriegebiet westliche Erweiterung“ in der Ortsgemeinde Weinsheim, VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Koblenz, Juni 2020;
Verkehrsplanerische Stellungnahme, vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ in der Stadt Nassau, VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Koblenz, Februar 2020

24. Juli 2025

[...] „Bei der Untersuchung des Verkehrslärms sind Geräuscheinwirkungen der B 54 ermittelt worden. Die Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm sind auf Ebene der Bauleitplanung anhand mehrerer Beurteilungsgrundlagen zu bewerten. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definiert Orientierungswerte, deren Einhaltung wünschenswert ist, um die mit der Gebietsart verbundene Erwartung auf angemessenen Schallschutz zu erfüllen. Die Orientierungswerte betragen für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte haben keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes.

Der Abwägungsspielraum verringert sich bei zunehmender Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete liegen. Die Lärmsituation hat bei Überschreitung der genannten Werte zudem eine Größenordnung erreicht, in der der Bund schutzbedürftigen Nutzungen in Wohngebieten an bestehenden Straßen in der Baulast des Bundes vom Grundsatz her Lärmsanierungsmaßnahmen gewährt. Das alleinige Vorsehen passiver Schallschutzmaßnahmen wird daher bei Neuplanungen als nicht sachgerecht und ausreichend eingestuft. Der Plangeber hat weitere bauliche und technische Möglichkeiten vorzusehen, um den hohen Lärmauswirkungen entgegenzuwirken.

Bei Geräuscheinwirkungen deutlich über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV zeichnet sich in der Rechtsprechung die Tendenz ab, die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, bei der verfassungsrechtliche Schutzanforderungen greifen, als Schranke für die Planung anzusetzen. Als Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in der Literatur und in der Rechtsprechung genannt. Bei Erreichen dieser Werte kommt dem Schallschutz eine besondere Bedeutung zu.

Am **Tag** (06.00-20.00) werden ohne Bebauung im Plangebiet Beurteilungspegel innerhalb der Baugrenzen zwischen 60 und 64 dB(A) ermittelt. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) wird bis 9 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete, ab dem aufwendige Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind, wird am Tag eingehalten. Bei einer beispielhaften Bebauung sorgt die (Eigen-)Abschirmung der Gebäude dafür, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete an den Westfassaden deutlich unterschritten wird. An den Ostfassaden werden Beurteilungspegel bis 63 dB(A) ermittelt. Die (Eigen-)Abschirmung der Gebäude ermöglicht die Ausführung von Außenwohnbereichen an der lärmabgewandten Westseite. Dort wird der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) ohne Schallschutzmaßnahmen eingehalten. Sofern der einzige Außenwohnbereich einer Wohneinheit an Fassaden mit Geräuschbelastungen über 59 dB(A) ausgeführt wird, sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, um den Außenwohnbereich zu schützen.

In der **Nacht** (22.00-06.00) werden Beurteilungspegel innerhalb der Baugrenzen zwischen 52 und 55 dB(A) ermittelt. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird bis 10 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) wird bis 1 dB überschritten. Auch nachts sorgt die (Eigen-) Abschirmung der beispielhaften Bebauung dafür, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete an der Westfassade deutlich unterschritten wird. An der Ostfassade werden mit 55 dB(A) Geräuscheinwirkungen ermittelt, die weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.“ [...]

Bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts wird deshalb insbesondere auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 abgestellt und somit die Möglichkeit für passive Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt.

„Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind innerhalb des überbaubaren Grundstücks, in einem Abstand von bis zu 7 m zur östlichen Grenze des Baufensters, offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, unzulässig.“

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden

- *soweit der schutzbedürftige Aufenthaltsraum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 54 dB(A) in der Nacht eingehalten wird oder*
- *für mindestens ein betroffenes Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Maßnahmen nach dem Prinzip der Zweischaligkeit ergriffen, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, (teil-)verglaste Loggien oder Balkone oder Prallscheiben, durch die der Beurteilungspegel des Verkehrslärms gemindert wird und einen Zielwert von 50 dB(A) vor dem Fenster nicht überschreitet. Die Maßnahmen dürfen aus offenbaren, verschiebbaren und faltbaren Elementen bestehen.“*

Das Schallgutachten empfiehlt zudem weitere passive Schallschutzmaßnahmen, die in der Planurkunde festgesetzt werden. Diese beziehen sich auf Anforderungen an die Außenbauteile (Schalldämmmaße) der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zur Berücksichtigung der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel. Des Weiteren bestehen Anforderungen an schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (die zum Nachtschlaf genutzt werden können), die an Fassaden mit Beurteilungspegeln > 54 dB(A) nachts liegen.

Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sowie die Zulässigkeit der Ausnahmen von der Festsetzung sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für Details wird auf das als separate Anlage beiliegende Schallgutachten verwiesen. Die hieraus hervorgehenden Festsetzungen sind der Planurkunde zu entnehmen.

Landwirtschaftliche Vorbelastungen

Es wird nachfolgender, allgemeiner Hinweis zu landwirtschaftlichen Vorbelastungen im Plangebiet gegeben:

Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen sind im ländlichen Raum ortsüblich und offensichtlich, insbesondere beim direkten Angrenzen von Wohnbauflächen an den Außenbereich. Die gesetzliche Grundlage zur Untersuchung schädlicher Umwelteinwirkungen bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG). Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Gesetzes Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen sind nicht nach Art, Ausmaß oder Dauer dazu geeignet, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen hervorzurufen und genügen somit nicht der Definition von schädlichen Umwelteinwirkungen. Damit sind Vorgänge wie Saat- oder Erntetätigkeiten schalltechnisch nicht untersuchungsrelevant. Für die Bewirtschaftung von Wiesen- und

24. Juli 2025

Ackerflächen greift viel mehr das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme: Anwohner*innen haben nächtliche Tätigkeiten, die aufgrund der Witterung oder sonstiger Umstände unvermeidbar sind, zu dulden. Landwirt*innen haben darauf zu achten, Tätigkeiten so verträglich wie möglich durchzuführen (bspw. außerhalb des Nachtzeitraums).

Die ortsansässige „Pferdepension Kuh“ liegt in etwa 180 m Entfernung westlich des Plangebietes. Es wird hier eine Pensionspferdehaltung mit Reitplatz betrieben. Auf dem Hof werden entsprechend Pferde gehalten. Diese sind immissionsschutztechnisch wenig störend. Aufgrund der relativ großen räumlichen Entfernung und der Situation, dass der Pferdehof erst nach der baulichen Entwicklung an der Aarstraße im Bereich der Ergänzungssatzung „Auf der Steinkaut“ erfolgt ist (nach Auskunft vor rund 10 Jahren) wird die Situation als ortsübliche Vorbelastung gewertet. Über deren Vorhandensein wird entsprechend hiermit in den Planunterlagen hingewiesen.



Abb.: Lageübersicht zum Plangebiet und der westlich gelegenen Pferdepension
(Quelle: © RIS Rauminformationssystem RLP; unmaßstäblich/verändert)

5 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

5.1 Gesetzliche Vorgaben

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Ziffer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

24. Juli 2025

sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung gem. § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen.

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

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

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

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

5.2 Bestandssituation

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Flacht und schließt an die bereits bestehende Bebauung an. Die Ortsgemeinde Flacht ist Teil der Verbandsgemeinde Aar-Einrich und über die Bundesstraße B 54 verkehrstechnisch günstig an das Mittelzentrum Diez und das Grundzentrum Hahnstätten angebunden.

Das Plangebiet selbst stellt sich derzeit als Grünland dar. Die Fläche wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme als Pferdeweide für mindestens 7 Pferde genutzt. Die Fläche grenzt im Osten an die Bundesstraße B 54, welche zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme stark frequentiert war. Zwischen Bundesstraße und Plangebiet befinden sich ein Gehweg sowie ein begrünter Seitenstreifen.

Nördlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Zwischen der Bebauung und der Plangebietsfläche befindet sich die Zufahrt zu der Bestandsbebauung sowie eine größere Thujahecke (siehe obere Abbildung) und Nadelgehölze. Nordwestlich schließt sich ein kleinerer Laubmischwald aus vornehmlich heimischen Arten an.

An der westlichen Grenze befinden sich weitere Wiesen, die ebenfalls als Pferdeweide genutzt werden.

An der südlichen Grenze befindet sich ein Wiesenweg, welcher nicht mehr eindeutig als solcher zu erkennen ist. Auf der Fläche befinden sich mehrere Stapel Brennholz, ein Bauwagen sowie eine Sitzcke aus Palettenmöbel mit Feuertonne.

24. Juli 2025



Abb.: Östliche Grenze des Plangebiets an B 54 (links), südliche Grenze (rechts)
(März 2024, eigene Aufnahme)



Abb.: Blick auf das Plangebiet aus Süden
(März 2024, eigene Aufnahme)

An das Brennholzlager grenzen einige Nadelgehölze, welche sich zwischen dem eigentlichen Wiesenweg und der Wohnbebauung im Süden befinden.

24. Juli 2025



Abb.: Wiesenweg südlich des Plangebiets
(März 2024, eigene Aufnahme)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebiets (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Andere Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden ebenfalls nicht berührt. Dies beinhaltet auch Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete. Ferner weist das Plangebiet keine im Sinne des § 30 BNatSchG oder gemäß § 15 LNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotop- und Vegetationsbestände auf. Kartierte Biotop- und Vegetationsbestände liegen im Plangebiet nicht vor.

Die aktuelle Bestandssituation (Stand: März 2023) wird in dem nachliegenden Biotop- und Nutzungstypenplan dargestellt.



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

24. Juli 2025

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 (2) Ziffer 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 (1) BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage: 05.03.2024) lässt sich bezüglich Reptilien und Amphibien kein Hinweis zum Vorkommen im Umkreis des Plangebiets entnehmen. Da lediglich ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Wiesen vorgenommen wird sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen jener Klassen nicht zu erwarten.

Hinweise zum Vorkommen der Haselmaus und der Wildkatze im Plangebiet und dessen Umkreis (1000 m) gibt es gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage 05.03.2024) nicht. Aufgrund der fehlenden Gehölzbestände im Plangebiet und da lediglich ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Fläche vorgenommen wird, sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen dieser Arten ebenfalls nicht zu erwarten.

Aufgrund der Ausprägung als Grünland hat die Fläche hauptsächlich eine Bedeutung als Nahrungsraum für Offenlandarten. Das Vorkommen von Fledermäusen ist aufgrund der Wiesenflächen als Nahrungshabitat potenziell möglich. Weiterhin kann das Plangebiet von Vogelarten besiedelt sein.

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

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

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

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

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbe-

24. Juli 2025

leuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

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

Gemäß der Teilstellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde – eingegangen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung - wurde folgender Hinweis zum Schutz der Kleintiere unter der Rubrik „Hinweise“ in die Planurkunde aufgenommen:

Zaunanlagen und Kleintierdurchlässigkeit: Einfriedungen sollten sockelfrei gestaltet und so ausgeführt werden, dass zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante ein Abstand von 15 cm besteht. Dies dient der Kleintierdurchlässigkeit.

Es ist nach heutigem Stand nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und die spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

5.4 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung

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

Bodenpotential

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

Wasserpotential

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

Klimapotential

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

Arten- und Biotoppotential

- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen
- Aufhängen von Nistkästen
- Verwendung heimischer Arten bei der Freiflächengestaltung

24. Juli 2025

- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen

Landschaftsbild und Erholung

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

Erhöhung der Strukturvielfalt

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

5.5 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Ausweisung des Plangebietes bzw. der Überplanung landwirtschaftlich genutzter Wiesenflächen werden die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale der Fläche mehr oder weniger stark beeinträchtigt. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen beschrieben. Weiterhin werden landespflegerische Ziele für das Plangebiet formuliert - unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung.

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

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

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Das Plangebiet wurde bislang als Pferdeweide genutzt.

Aufgrund der anstehenden Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes sind durch die in Rede stehende Planung die Beeinträchtigungen des Bodens als erheblich anzusehen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Versiegelung.

Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.

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

Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Entwicklung von extensivem Dauergrünland.

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

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

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

24. Juli 2025

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Durch die Ausweisung des Plangebietes ergeben sich Verluste von Kaltluftproduktionsflächen.

Im Umfeld bleiben jedoch weiterhin ausreichend Freiflächen für die Kaltluftproduktion bestehen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Entwicklung von extensivem Dauergrünland.

Minimierung der Flächenversiegelung.

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Das Plangebiet wurde bislang als Pferdeweide genutzt.

Aufgrund der anstehenden Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes sind durch die in Rede stehende Planung die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts als erheblich anzusehen.

In einem Abstand von etwa 70 m zur künftigen, vorgesehenen Siedlungsbebauung fließt ein Gewässer II. Ordnung (Aar). Das Fließgewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Versiegelung.

Empfehlung zur Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser.

Ausweisung einer Fläche zur Rückhaltung u./o. Versickerung von Niederschlagswasser.

Hinweis zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

Arten- und Biotoppotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung von Weideflächen ohne jegliche Gehölzbestände.

Potenzielle Betroffenheit von ubiquitären Arten. Zudem potenzielles Nahrungshabitat von offenlandjagenden Vogelarten sowie Fledermäusen.

Ubiquitäre Arten können weiterhin die Plangebietsfläche als Lebensraum bzw. Nahrungshabitat nutzen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Entwicklung von extensivem Dauergrünland.

Hinweise zum Artenschutz.

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

24. Juli 2025

Landschaftsbild/ Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Das Landschaftsbild im unmittelbaren Umfeld der Plan-
gebietsfläche ist bereits durch die Siedlungslage von
Flacht geprägt. Darüber hinaus prägen intensiv genutz-
te Landwirtschaftsflächen sowie die Bundesstraße B 54
das Landschaftsbild.

Bestehende Wegeflächen können auch zukünftig von
Bürger*innen zum Spazieren, Joggen und Radfahren
genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechter-
ung für die Erholungseignung. Entsprechend erfolgt
keine Verschlechterung des Schutzgutes Erholung ins-
gesamt.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung
und Dimensionierung der Baukörper ist der Eingriff in
das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren.

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, insbe-
sondere zur maximal zugelassenen Höhenentwicklung.

Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Entwicklung
von extensivem Dauergrünland - trägt ebenfalls zur Mi-
nimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild
bei.

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

5.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

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

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

Für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind entspre-
chend des § 18 (1) BNatSchG nur die Vorschriften des BauGB und nicht die des BNatSchG maß-
geblich.

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

Integrierte Biotopbewertung

Unter Berücksichtigung der angewandten Methodik des Biotopwertverfahrens wird der Ausgangs-
zustand des jeweils berührten Biotoptypen vor Umsetzung der Planung (anhand des Biotop- und
Nutzungstypenplans) sowie nach Umsetzung der Planung (anhand des vorliegenden Bebauungs-
plans) für die Eingriffs- als auch für die Ausgleichsflächen mittels Biotopwert (BW) bewertet. Im Fal-

24. Juli 2025

le eines rechnerisch entstehenden Defizits an Biotopwertpunkten (BWP) sind weitere, externe Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Plangebietsgröße [m²]: 2.835
nicht eingriffsrelevant:

Biotopwert vor dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
EB2	Frische bis mäßig trockene Mähweide, mäßig artenreich	13	2.747	35.711
VA3	Gemeindestraße	-	10	-
VB2	Wirtschaftsweg (unbefestigt)	9	78	702
Summe Eingriff:			2.835	36.413

Biotopwert nach dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
VB2	Wirtschaftsweg (unbefestigt)	9	35	
	Verkehrsfläche, Zufahrt, Natursteinpflaster	5	43	215
VA3	Gemeindestraße	-	10	-
EB2	Frische bis mäßig trockene Mähweide (Fläche Landwirtschaft - Grünland)	13	688	8.944
Baugrundstücksbezogen				
HN1/HT4	Versiegelung durch Hauptgebäude (GRZ 0,3, d.h. 832 m² x 0,3)	-	249	-
HT2	Hofplatz (15 % teilversiegelte Flächen ohne bauliche Hauptanlagen; GRZ 0,3 gemäß Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO (d.h. 832 m² x 0,15))	5	125	625
HJ1	Garten bzw. nicht überbaubare Fläche (d.h. verbleibende 55 % der Wohnbaufläche; 832 m² x 0,55)	11	458	5.038
OB A - Private Grünfläche				
EA1	Extensiv genutztes Grünland mit randlicher Gehölzpflanzung	18	322	5.796
OB B – Fläche zur Außengebietswasserableitung				
FS0/EA1	Extensiv genutztes Grünland	16	246	3.936
OB C – Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung				
FS0/EA1	Extensiv genutztes Grünland mit randlicher Gehölzpflanzung	18	202	3.636
OB D – Extensivgrünland				
EA1	Extensiv genutztes Grünland mit randlicher Gehölzpflanzung	18	457	8.226
Summe:			2.835	36.416

Externer Kompensationsbedarf

Biotopwert vor Umsetzung der Planung		36.413
Biotopwert nach Umsetzung der Planung		36.416
Kompensationsdefizit:	-	3

24. Juli 2025



Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 2.835 m².

Der Eingriff durch die spätere Realisierung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Erschließungsanlagen wird entsprechend der Wertigkeit der betroffenen Biotoptypen bewertet. Die Bestandsfläche stellt sich derzeit als mäßig artenreiche Pferdeweide (EB2) dar und wird mit 13 Biotopwertpunkten (BWP) bewertet. Hinzu kommt der südliche Wirtschaftsweg (VB2), welcher unbefestigt und mit Gras bewachsen ist und mit 9 BWP bewertet wird. Etwa 10 m² der bestehenden Gemeindestraße befinden sich im Plangebiet und werden aufgrund des Versiegelungsgrades mit 0 BWP bepunktet.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der Eingriffsflächen ein Biotopwert von 36.413 Punkten vor dem Eingriff.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung

Durch die vorliegende Planung wird Baurecht für einen Bauplatz im Allgemeinen Wohngebiet geschaffen. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Somit werden 249 m² als vollversiegelte Fläche für Gebäude und Hofflächen mit einem Biotopwert von 0 angerechnet ($GRZ (0,3) \times \text{Nettobauland} (832 \text{ m}^2) = 249 \text{ m}^2 \times 0 \text{ Biotopwertpunkte} = \text{Biotopwert } 0$).

Planungsrechtlich ist das rechtlich maximale Maß zu bilanzieren. Durch die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO beläuft sich die zulässige absolute Maximalversiegelung mit Gebäuden, Hofflächen, Zu- und Abgängen auf 45 %. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO besagt, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, um bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Aufgrund der vorliegenden festgesetzten Grundfläche von 0,3 werden daher 15 Prozentpunkte der (nicht überbaubaren) Wohnbaufläche als Hofplatz mit geringerem Versiegelungsgrad mit 4 Biotopwertpunkten (Mittelwert von Natursteinpflaster unverfugt und geschotterter Belag) angerechnet. Dies entspricht 125 m² (d.h. $0,15 \times 832 \text{ m}^2$).

Die übrige, nicht überbaubare Fläche wird als Biotoptyp Garten (HJ1) angerechnet. Da strukturreiche Gärten mit 11 BWP bewertet werden, wird aufgrund der freien Gestaltung auf den einzelnen Grundstücken ein Wert von 11 Biotopwertpunkten gewählt. Gemäß Textfestsetzung Nr. 14 wird verbindlich festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Damit wird eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung angestrebt und seitens der Plangeberin angeregt, was sich wiederum positiv auf die Artenvielfalt sowie das Lokalklima, den Boden und den Wasserhaushalt auswirkt.

Als **interne Kompensationsmaßnahmen** wird die private Grünfläche (die Entwicklung einer artenreichen extensiv genutzten Wiese) in den Ordnungsbereiche A und B festgesetzt und entsprechend bilanziert.

Der Ordnungsbereich A ist als private Grünfläche mit Kompensationsfunktion festgesetzt und als extensiv genutzte Wiese (EA1) anzulegen und zu pflegen. Hier ist entsprechend des Zielzustandes laut rheinland-pfälzischem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ein Biotopwert von 19 Punkten anzunehmen. Zur Berücksichtigung des Time-Lag wird hier der Faktor 1,2 für eine Entwicklungszeit von 5-10 Jahren angesetzt. Demnach werden die 19 BWP durch den Faktor 1,2 dividiert und somit lediglich noch 15,8 (gerundet 16) BWP angerechnet ($19 \text{ BWP} / 1,2 = 15,8 \text{ BWP}$). Randlich werden Gehölzpflanzungen festgesetzt, weshalb die Fläche um 2 Biotopwertpunkte aufgewertet wird und mit insgesamt 18 BWP bilanziert wird.

24. Juli 2025

Im Ordnungsbereich B soll eine private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entstehen. Diese Grünfläche ist als Mulden-Wall-System oder Mulden-Rigolen-System anzulegen und als extensiv genutzte Wiese (FS0/EA1) zu entwickeln und zu pflegen. Hier wären die Biotoptypen FS0/EA1 auszuwählen. Auch hier wird der Time-Lag-Faktor von 1,2 berücksichtigt, wodurch die Fläche folglich mit 16 Biotopwertpunkten bewertet wird ($19 \text{ BWP} / 1,2 = 15,8 \text{ BWP}$). Nach Fertigstellung der entwässerungstechnischen Einrichtungen ist die Fläche mit Regiosaatgut/autochthonem Saatgut zu entwickeln.

Im Ordnungsbereich C ist die Anlage einer Versickerungsmulde festgesetzt. Die Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Versickerungsbecken sind gemäß des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß ihrem Zielzustand zu bewerten. In diesem Fall wäre das extensive Grünland. Auch hier wird der Time-Lag-Faktor von 1,2 berücksichtigt, wodurch die Fläche folglich mit 16 Biotopwertpunkten bewertet wird ($19 \text{ BWP} / 1,2 = 15,8 \text{ BWP}$, gerundet 16 BWP). Es werden randlich zur festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft heimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt, weshalb auch dieser Bereich 2 Punkte Aufwertung erhält. Die Fläche wird folglich mit 18 BWP bilanziert.

Im Ordnungsbereich D ist als interne Ausgleichsmaßnahme die Anlage von Extensivgrünland festgesetzt. Bei der Fläche wird ebenfalls ein Time-Lag-Faktor von 1,2 angesetzt, wodurch die Fläche folglich mit 16 Biotopwertpunkten bewertet wird ($19 \text{ BWP} / 1,2 = 15,8 \text{ BWP}$, gerundet 16 BWP). Auch hier werden randlich zur festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft heimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt, weshalb auch dieser Bereich 2 Punkte Aufwertung erhält. Die Fläche wird folglich ebenfalls mit 18 BWP bewertet.

Die Gemeindestraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umfassen weiterhin ca. 10 m² und werden aufgrund ihres Versiegelungsgrades erneut mit 0 Biotopwertpunkten angerechnet. Die geplante öffentliche Verkehrsfläche dient zur Erschließung der Grundstücke und es ist anzunehmen, dass der Weg wenigstens mit Natursteinpflaster befestigt wird. Daher wird die Fläche mit 5 BWP bewertet. Ein Teil des bestehenden Wiesenweges bleibt erhalten und wird weiterhin mit 9 Biotopwertpunkten berechnet.

Durch die Planung ergibt sich insgesamt ein Biotopwert von 36.416 nach Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens.

Ergebnis der Bewertung

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor dem Eingriff (36.413 Biotopwertpunkte) und nach Umsetzung der Planung (36.416 Biotopwertpunkte) wird ersichtlich, dass sich ein Kompensationsüberschuss von 3 Biotopwertpunkten ergibt, unter Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz.

Somit kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden. Es sind folglich keine weiteren externen Kompensationsmaßnahmen nötig, um den Eingriff auszugleichen.

II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen des in Rede stehenden Bebauungsplans ermittelt, bzw. prognostiziert und bewertet.

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2 (4) BauGB fest, dass Erläuterungen möglicher Auswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf die Umwelt darzulegen sind und eine Prognose zur Erheblichkeit der Umweltwirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

Die Plan-Umweltprüfung ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht zu erfassen, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB ein. Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die 'zuständige' Behörde.

1.1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Gemeinde Flacht sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Hamm“ am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde vor. Es ist beabsichtigt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zu realisieren. Das in Rede stehende Plangebiet liegt derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, weshalb es zur Bauplanungsrechtschaffung der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans bedarf.

Östlich grenzt das Plangebiet an die Bundesstraße B 54 an. Südlich grenzt ein Wirtschaftsweg und Wohnbebauung an das Plangebiet. Nördlich grenzen ebenfalls Wohnbebauung sowie ein kleineres Waldstück an. Im Westen befindet sich in etwa 180 m ein landwirtschaftlicher Betrieb. Zwischen diesem Betrieb und dem in Rede stehenden Plangebiet befindet sich Grünland.

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Planung umfasst die Flurstücke 22/1, 22/2, 22/3, 12/1 sowie teilweise des Flurstück 12/2 in der Flur 3, Gemarkung Flacht. Es wird vorliegend eine Fläche von rund 2.835 m² überplant.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Hamm“ dient der Deckung des spezifischen wohnnutzungsbezogenen Baugrundstücksbedarfs von Privatpersonen. Das Ziel der vorliegenden Planung ist die Baurechtschaffung für ein Bauplatz, auf dem die Realisierung eines freistehenden Einzelhauses vorgesehen ist.

1.2 Kurzdarstellung der Planinhalte

Der Bebauungsplan „Im Hamm“ dient der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die Gesamtgröße des vorgesehenen Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 2.835 m². Dabei soll ein Bauplatz verwirklicht werden.

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

- Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten (siehe Textfestsetzungen des Bebauungsplans sowie Erläuterungen im städtebaulichen Teil)
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 sowie einer max. Anzahl von 2 Vollgeschossen
- Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Abhängigkeit der Erschließungsseite und Dachneigung
- Maximal zulässige Anzahl an Wohnungen je Einzelhaus: 2
- Festsetzung, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen sind
- Festsetzung von extensivem Dauergrünland (OB A und D)
- Festsetzung für Fläche zur Außengebietswasserbeseitigung in Verbindung mit extensiv genutztem Dauergrünland (OB B)
- Festsetzung einer Fläche für die Anlage einer Versickerungsmulde für die Niederschlagswasserbeseitigung (OB C)

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

- | | |
|--|--------------------------|
| • Geltungsbereichsgröße: | ca. 2.835 m ² |
| • Allgemeines Wohngebiet (WA): | ca. 832 m ² |
| • Grünflächen | ca. 1.915 m ² |
| ○ Ordnungsbereich A | ca. 322 m ² |
| ○ Ordnungsbereich B | ca. 246 m ² |
| ○ Ordnungsbereich C | ca. 202 m ² |
| ○ Ordnungsbereich D | ca. 457 m ² |
| ○ Grünlandfläche (Flurstück 22/2) | ca. 688 m ² |
| • Verkehrsflächen | ca. 88 m ² |
| ○ Straßenverkehrsflächen (Bestand) | ca. 10 m ² |
| ○ Straßenverkehrsflächen (Erweiterung) | ca. 43 m ² |
| ○ zudem Wirtschaftsweg | ca. 35 m ² |

24. Juli 2025

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Flacht ist Teil der Verbandsgemeinde Aar-Einrich und liegt im Landkreis Rhein-Lahn. Die Gemeinde ist demnach Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald.

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

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

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

Der Regionale Raumordnungsplan beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald.

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

Eine Zuweisung im System der zentralen Orte hat die Ortsgemeinde nicht. Als zentraler Ort werden Hahnstätten und die Stadt Katzenelnbogen als Grundzentrum angegeben.

Die Gemeinden tragen grundsätzlich die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren. Dazu gehören neben einer realistischen Beurteilung ihrer sozioökonomischen Entwicklungschancen auch die räumlich-funktionale Lagebeziehungen, sofern sie die Tragfähigkeit der Gemeinde beeinflussen.

In den ländlichen Räumen sollen die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden.

Die vorliegende Planung soll für den Bereich Wohnen letztendlich dem Baugrundstücksbedarf Rechnung tragen, indem ein neues Baugrundstück für ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und entsprechend zur Verfügung gestellt wird. Da die Planung zudem konkreten Bauabsichten Rechnung trägt, ist der Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung begründet.

Aus dem Rauminformationssystem (RIS) ist zu entnehmen, dass die Gemeinde Flacht im Vorbehaltsgebiet der besonderen Klimafunktion liegt. Da genug umliegende Freiflächen erhalten bleiben sind hier keine Zielkonflikte zu erwarten. Hinzukommt, dass Flacht nach Informationen des RIS nicht innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Grundwasserschutz liegt.

Aus der Gesamtkarte des RROP von 2017 sowie dem RIS ist für die Siedlungsbebauung von Flacht überwiegend die Flächendarstellung „Wohnen“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich des in Rede

24. Juli 2025

stehenden Bebauungsplans unterliegt hingegen keiner zeichnerischen Darstellung (siehe nachfolgende Abbildung, weiße Darstellung innerhalb der nachträglich blau umkreisten Plangebietsfläche).

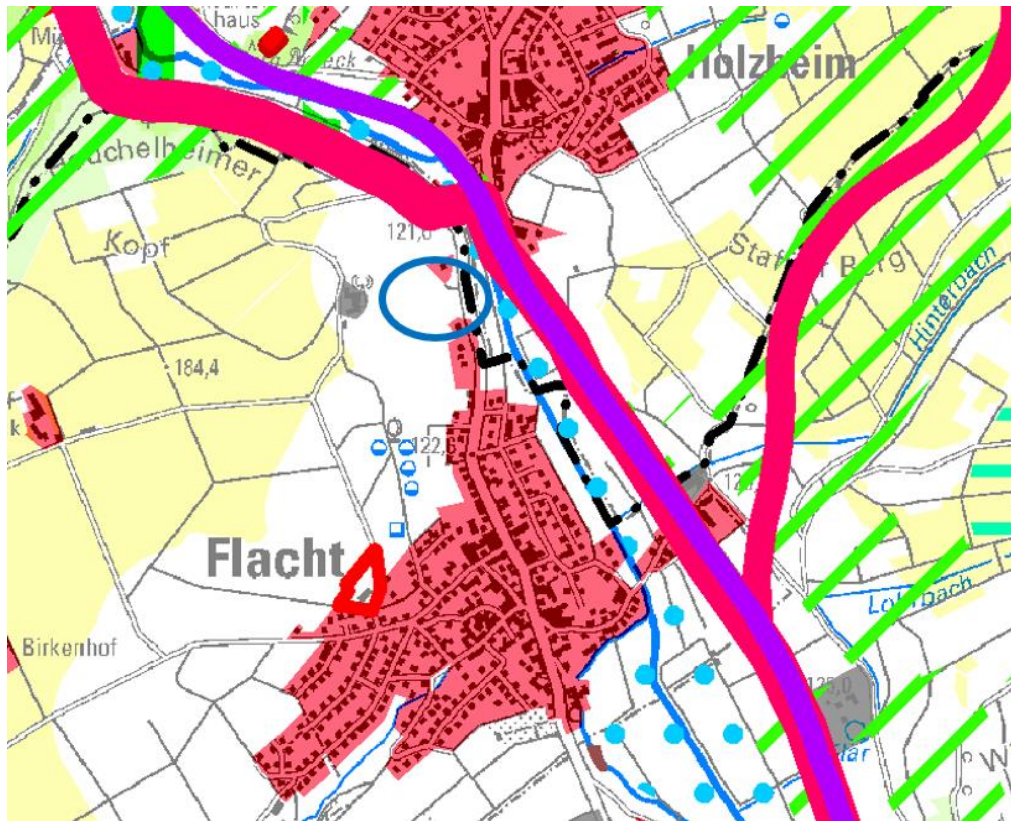


Abb.: Ausschnitt des gültigen RROP Mittelrhein-Westerwald – mit blau umkreistem Plangebiet (RIS Rauminformationssystem RLP; unmaßstäblich/verändert)

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind gemäß den vorstehenden Ausführungen nicht zu erkennen.

2.2 Flächennutzungsplan

Die nachfolgende Abbildung zeigt den relevanten Ausschnitt des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans der ehemaligen Verbandsgemeinde Hahnstätten und soll den zuvor beschreibenden Sachverhalt veranschaulichen. Die Lage des in Rede stehenden Plangebiets wurde blau umkreist.

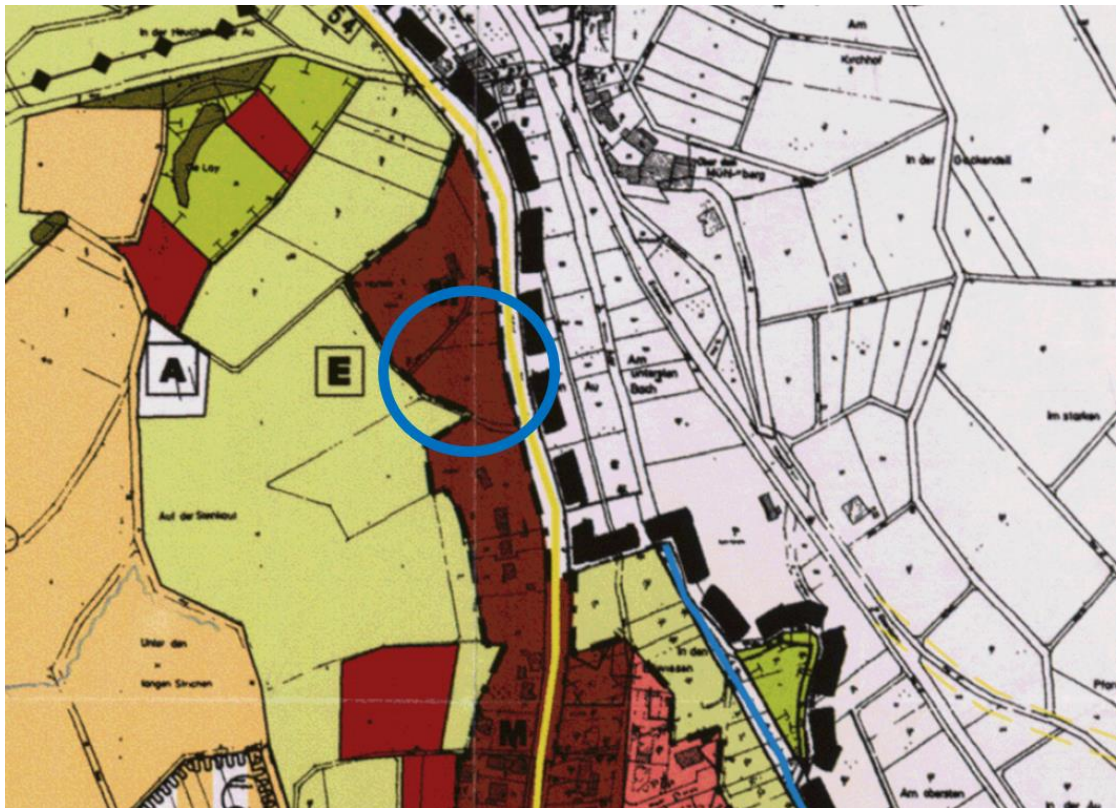


Abb.: Auszug aus dem wirksamen FNP mit nachträglich blau umkreistem Geltungsbereich
(Quelle: FNP der ehemaligen VG Hahnstätten, 1999, unmaßstäblich/eigene Bearbeitung)

Der überplante Bereich ist im wirksamen FNP bereits als Baufläche ausgewiesen. Auf Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist die in Rede stehende Fläche derzeit als gemischte Baufläche dargestellt. Bei der Planung ist ein Wohngebiet vorgesehen. Die Bebauungsplanaufstellung kann somit nicht formal aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan muss daher im Sinne des § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren angepasst werden. Dies soll im Rahmen der derzeit erfolgenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird sich in seiner räumlichen Ausdehnung am Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung orientieren und ändert die gemischte Baufläche in Wohnbaufläche.

2.3 Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben

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

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

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope gemäß § 30 BNatSchG:	nicht betroffen
Kartierte Biotope gemäß § 15 LNatSchG:	nicht betroffen
Biotopkomplexe:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasser-/Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Gewässer 2. Ordnung:	Aar (nicht tangiert)

Es stehen dem in Rede stehenden Bebauungsplan keine umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben entgegen.

3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und –pläne von Bedeutung:

Fachgesetze/ -Pläne	Inhalt	Berücksichtigung in vorliegender Planung durch
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert, in der derzeit geltenden Fassung.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung des extensiv genutzten Grünlands unter anderem zur Außengebietswasserableitung - Festsetzung einer Fläche für Niederschlagswasserbeseitigung - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Ausschluss von Schottergärten
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009	Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Schutz der natürl-	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie

24. Juli 2025



(BGBI. I S. 2542, in Kraft getreten am 01. März 2010), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBI. I S. 2240) geändert, in der derzeit geltenden Fassung.	chen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen	Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung des extensiv genutzten Grünlands unter anderem zur Außengebietswasserableitung - Festsetzung einer Fläche für Niederschlagswasserbeseitigung - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Ausschluss von Schottergärten
Landesnatschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl, S. 287), in der derzeit geltenden Fassung	Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung des extensiv genutzten Grünlands unter anderem zur Außengebietswasserableitung - Festsetzung einer Fläche für Niederschlagswasserbeseitigung - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Ausschluss von Schottergärten
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBI. I S.502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBI. I S. 306) geändert, in der derzeit geltenden Fassung.	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung des extensiv genutzten Grünlands unter anderem zur Außengebietswasserableitung - Festsetzung einer Fläche für Niederschlagswasserbeseitigung - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Ausschluss von Schottergärten
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung

24. Juli 2025



vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert, in der derzeit geltenden Fassung.	Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung	- Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung des extensiv genutzten Grünlands unter anderem zur Außengebietswasserableitung - Festsetzung einer Fläche für Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung einer Grünfläche unter anderem zur Außengebietswasserableitung - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplatzflächen - Ausschluss von Schottergärten
Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118), in der derzeit geltenden Fassung.	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung des extensiv genutzten Grünlands unter anderem zur Außengebietswasserableitung - Festsetzung einer Fläche für Niederschlagswasserbeseitigung - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplatzflächen - Ausschluss von Schottergärten
Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543), in der derzeit geltenden Fassung.	Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen	- Hinweis zum Denkmalschutz

Weitere Fachgesetze:

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert, in der derzeit geltenden Fassung (Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202), in der derzeit geltenden Fassung (Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

24. Juli 2025



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

4 BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

4.1 Naturräumliche Gliederung

Die Gemeinde Flacht liegt in der Großlandschaft „Gießen-Koblenzer Lahntal“ in Rheinland-Pfalz im Landschaftsraum „Südlimburger Beckenhügelland“.

Das Lahntal ist ein tief eingeschnittenes Durchbruchstal im Rheinischen Schiefergebirge. Es trennt die Naturräume Westerwald und Taunus voneinander.

In Rheinland-Pfalz gehört zu dem Südlimburger Beckenhügelland der westliche Randbereich des Bundeslandes mit dem Aartal. Die Aar fließt hier in einem zwischen 40 und 70 m tiefen, breiten, muldenförmigen Sohlental der Lahn zu. Das Beckenhügelland wird westlich und südlich von den Randhöhen des Hintertaunus umgeben, die innerhalb des Landschaftsraums bis zu 300 m ü. NN reichen. An der Landesgrenze im Osten Rahmen der Mensfelder Kopf (314 m ü. NN) und der Lykerberg (243 m u. NN) den Talraum ein. Die Seitenbäche der Aar bewirken eine quer zur Talrichtung verlaufende Wellung des Geländes.

Das von fruchtbaren Lössböden bedeckte Hügelland ist nahezu waldfrei und wird vorherrschend ackerbaulich genutzt. Die Hänge des Aartals und die Dellen der Seitentäler sind nicht selten durch Heckenzüge und Gebüsche gegliedert. Teilweise sind Grünlandbänder entlang der Fließgewässer erhalten. Streuobst ist nur vereinzelt vorhanden, Magerwiesen zusammen mit Trockenrasen und Halbtrockenrasen sind nur kleinflächig an einigen steilen, z.T. felsigen Kanten (wie bei Oberneisen) und auf ehemaligem Abbaugelände zu finden. Die starke landwirtschaftliche Prägung der Gegend spiegelt sich auch in der Einflussnahme auf den Gewässerlauf der Aar und ihrer Nebenflüsse wider.

Das Umfeld von Hahnstetten ist deutlich durch Gesteinsabbau (Kalk, ehemals Kaolin) geprägt. Die Entwicklung der Siedlungen erfolgte mit Ausnahme von Lohrheim und Birlenbach entlang der Aar. Bedingt durch die Nähe zu Limburg/Diez ist teilweise ein stärkeres Wachstum der Ortschaften, besonders in Hahnstätten, festzustellen. In der Flur zwischen Hahnstätten und Netzbach haben mehrere landwirtschaftliche Betriebe ausgesiedelt.

Kulturhistorisch sind das Schloss Hahnstätten und Ruine Aardeck bei Holzheim besonders bemerkenswert (Landschaften in Rheinland-Pfalz, o.J.).

4.2 Lage und Relief

Das Plangebiet befindet sich in nördlichem Anschluss an die Siedlungsbebauung von Flacht. Die Höhe des Plangebietes beläuft sich zwischen ca. 122.5 m NHN und 130 m NHN. Das Gelände fällt von West nach Ost ab.

24. Juli 2025

4.3 Geologie und Böden

Nach den detaillierteren Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Karten zu Bodeneigenschaften und Funktionen auf Grundlage der Bodenschätzung) weist die Plangebietsfläche überwiegend die Bodenart Lehm auf.

Die Flächen liegen in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes mit Parabraunerden und Pararendzinen aus Lösslehm und Löss über devonischem Tonschiefer. Es handelt sich gemäß den Kartierungen der Bodengroßlandschaften um einen Standort mit hohem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Das Ertragspotential wird als hoch eingestuft.

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

4.4 Wasserhaushalt

Oberflächenwasser: Oberflächengewässer werden nicht überplant.

Grundwasser: Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Magmatite des südlichen Rheinischen Schiefergebirges. Bei den Grundwasserleitern des Plangebietes handelt es sich entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau um silikatische Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit. Die mittlere Grundwasserneubildungshöhe beträgt 75-100 mm/a.

Wasserschutzgebiete: Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Die in etwa 70 m Entfernung liegende Aar (Gewässer II. Ordnung) wird von der Planung nicht tangiert.

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

4.5 Klima

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

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

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

Lokalklimatisch stellt das Plangebiet durch die Ausprägung als Offenland ein Kaltluftproduktionsgebiet dar. Da das Gefälle von West nach Ost hin ausgeprägt ist, fließt die entstehende Kaltluft über

24. Juli 2025

die Bundesstraße hinweg in die offene Landschaft ab. An das Projektgebiet angrenzend bleiben weiterhin Flächen erhalten, die aufgrund ihrer Topografie bedeutender für die Kaltluftversorgung der Ortsgemeinde sind. Somit ist die Kaltluftzufuhr weiterhin gewährleistet.

4.6 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Die Bestandsaufnahme für den Biotop- und Nutzungstypenplan (BNT) wurde u.a. am 20.03.2024 durchgeführt. Die Witterung während der Bestandsaufnahme stellte sich sonnig dar.

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

Biotop- und Nutzungstypen:

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich im Norden der Ortsgemeinde Flach und schließt an seiner südlichen sowie nördlichen Grenze an die vorhandene Bebauung an.

An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die Bundesstraße B 54. Zwischen Bundesstraße (VA2) und Plangebiet befindet sich zudem ein etwa 1 m breiter Gehweg (VB5) sowie ein Randstreifen (HC3).

An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Zufahrt (VA3) zu der Bestandsbebauung. An dieser Zufahrt befinden sich zudem mehrere Einzelbäume die sich als Nadelgehölze darstellen. An der südöstlichen Plangebietsgrenze grenzt ebenfalls eine Gemeindestraße (VA3) an das Plangebiet. Diese Gemeindestraße sowie der angrenzende unbefestigte, mit Gras bewachsene Wirtschaftsweg (VB2) sollen künftig als Erschließungsstraße dienen. Der Wiesenweg (VB2) wird derzeit im hinteren Bereich als Lagerplatz für Brennholz, einen Bauwagen sowie für Sitzgelegenheiten und eine kleine Feuerstelle genutzt.

Der größte Teil des Plangebiets wird derzeit als Pferdeweide (EB2) genutzt. Die in Rede stehende Fläche bildet mit den westlich gelegenen Grünflächen eine große Weidefläche. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme befanden sich mindestens 7 Pferde auf der großflächigen Weide. Nordwestlich befindet sich zudem ein Laubmischwald aus heimischen Arten.



Abb.: Blick ins Plangebiet aus südöstlicher Richtung
(eigene Aufnahme, März 2024)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebiets (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Andere Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden ebenfalls nicht berührt. Dies beinhaltet auch Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete. Ferner weist das Plangebiet keine im Sinne des § 30 BNatSchG oder gemäß § 15 LNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. Kartierte Biotope liegen im Plangebiet nicht vor.

Die vorstehend beschriebene Bestandssituation kann der nachfolgend abgebildeten Darstellung (Auszug aus dem BNT) entnommen werden. Zunächst wird jedoch die Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan auszugsweise abgebildet.

24. Juli 2025

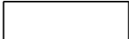
<u>A WÄLDER</u>	
AG2	Sons. Laubmischwald einheimischer Arten (ohne dominante Art)
<u>B KLEINGEHÖLZE</u>	
BD5	Schnitthecke
BF1	Baumreihe
BF2	Baumgruppe
BF3	Einzelbaum
BH0	Allee
<u>E GRÜNLAND</u>	
E	Grünland
EA3	Fettwiese, Neueinsaat
EB1	Fettweide, Neueinsaat
EB2	frische bis mäßig trockene Mähweide
<u>F GEWÄSSER</u>	
FM6	Mittelgebirgsbach
<u>H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>	
HC3	Straßenrand
HJ1	Ziergarten
HN1	Gebäude
<u>V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE</u>	
VA2	Bundes, Landes, Kreisstrasse
VA3	Gemeindestrasse
VB5	Rad-, Fussweg
<u>SONSTIGE DARSTELLUNGEN</u>	
	Plangebietsgrenze
<u>SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN</u>	
	§ 30 BNatSchG – Biotop
	Schutzgebiete : –
	Prioritätsraum VBS : –
	Biotopkartierung : –

Abb.: Legende des in Rede stehenden Biotop- und Nutzungstypenplans

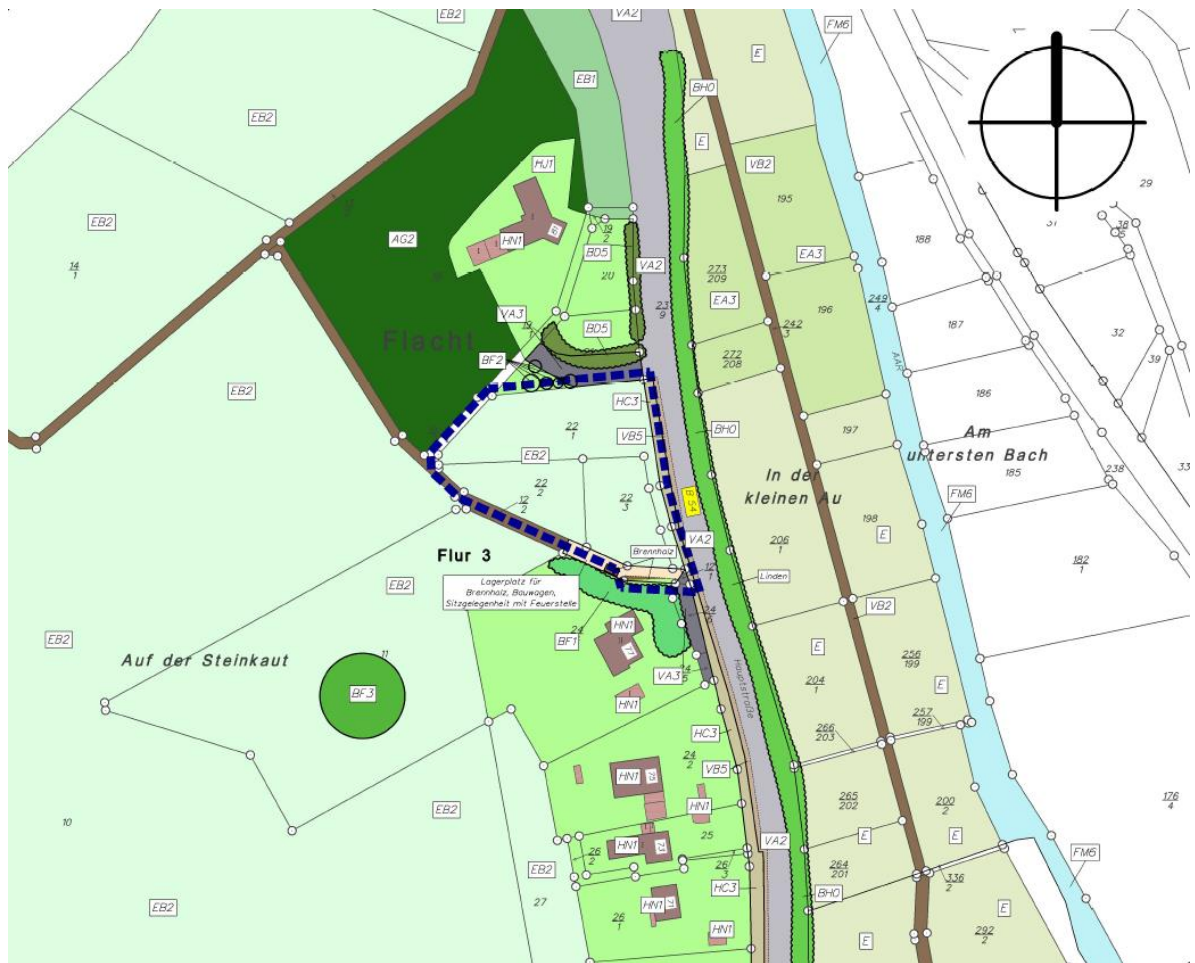


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan
(unmaßstäbliche Darstellung)

Tierwelt:

Gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage: 05.03.2024) lässt sich bezüglich Reptilien und Amphibien kein Hinweis zum Vorkommen im Umkreis des Plangebiets entnehmen. Da lediglich ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche vorgenommen wird sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen jener Klassen nicht zu erwarten.

Hinweise zum Vorkommen der Haselmaus und der Wildkatze im Plangebiet und dessen Umkreis (1000 m) gibt es gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage 05.03.2024) nicht. Die Haselmaus benötigt beispielsweise reich strukturierte und deckungsreiche Gehölzbestände als geeigneten Lebensraum. Offenlandbereiche - insbesondere Wege bzw. Straßen - stellen Wanderbarrieren für diese Art dar, vor allem dann, wenn kein Kronenschluss zwischen Gehölzbeständen vorhanden ist.² In Habitats der Haselmaus wird somit nicht eingegriffen. Aufgrund der fehlenden Gehölzbestände im Plangebiet und da lediglich ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Fläche vorgenommen wird, sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen dieser Arten ebenfalls nicht zu erwarten.

² IfU (Mai 2023): Kommentierung der naturschutzfachlichen Stellungnahme der ONB (SGD Nord) vom 06.04.2023 zum Raumordnungsverfahren gem. § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG). Solarpark Dieblich, Gemarkung Naßheck.

24. Juli 2025

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

Die Offenlandflächen haben allerdings eine gewisse Bedeutung als Jagdrevier z.B. für den Rotmilan und andere Raubvögel. Im Umkreis bleiben jedoch weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Jagdreviere zur Verfügung. Ebenso ist das Vorkommen von Fledermäusen potenziell möglich.

4.7 Landschaftsbild und Erholung

Die Plangebietsfläche befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Flacht im Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Das Landschaftsbild im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs ist geprägt durch Grünland sowie durch die Ortsrandbebauung der Gemeinde Flacht und die Bundesstraße B 54. Das Landschaftsbild ist somit bereits „vorbelastet“ bzw. städtebaulich geprägt. In Blickrichtung Norden befindet sich zudem die Gemeinde Holzheim.

Das Plangebiet selbst besitzt nur eine indirekte, geringe Erholungsfunktion, da es sich im Bestand um landwirtschaftliche Nutzflächen handelt, die einer Freizeitnutzung nicht zur Verfügung stehen. Bestehende Wirtschaftswege im Umfeld des Plangebiets könnten von Bürger*innen zum Spazieren und Joggen genutzt werden. Diese Möglichkeit bleibt bei Durchführung der vorliegenden Planung bestehen, da die Wegebeziehungen erhalten bleiben. Zudem dienen die zukünftigen Hausgärten ihren Besitzer*innen zur Erholung.

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

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

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

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

24. Juli 2025

6.1 Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Flächeninanspruchnahme von ca. 2.835 m ² Fläche, die sich im Bestand als Grünland darstellt (Bauland und Verkehrsflächen addiert). Fläche ist im FNP bereits als Mischbaufläche ausgewiesen.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
baubedingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
betriebsbedingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
Abschließende Bewertung					
Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (hier Grünland) ist einerseits qualitativ als erheblich zu bewerten, da dadurch Flächen für den Nahrungs- oder Futtermittelanbau sowie Weideflächen verloren gehen und meist nicht an anderer Stelle neu ausgewiesen werden. Vorliegend handelt es sich jedoch planerisch um Flächen, die im wirksamen FNP bereits als Bauflächen ausgewiesen sind. Neue Flächen werden entsprechend nicht beansprucht. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist nicht erheblich.					

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Offenlandflächen als Lebensraum und Nahrungshabitat für Tiere und Pflanzen.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐

24. Juli 2025

baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe in Folge der Herstellung von Straßen und Kanälen sowie der Errichtung der Gebäude.		☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐
betriebsbe- dingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe und erhöhten Ziel- und Quellverkehr sowie Wohnnutzung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☐
Maßnahmen		positive Auswir- kungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Vermei- dungsmaß- nahmen	Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegendem Mobile o.ä.).		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Hinweis, zur Verwendung von Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin bis maximal 4.000 Kelvin, unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Erhaltung des vorhandenen Grünlands im südwestlichen Teilbereich des Geltungsbe- reichs (auf dem Flurstück 22/2).		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Minimie- rungsmaß- nahmen	Ausschluss von Schottergärten / insekten- freundliche Gartengestaltung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Hinweis zur Aufhängung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Aus- gleichs- maßnah- men	Entwicklung einer ex- tensiv genutzten Wiese (OB A und D).	Neue Teillebens- räume für Flora und Fauna (z.B. Wiesen und Blü-	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐

24. Juli 2025



Randliche Außengebietswasserableitung im Zusammenhang mit der Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese (OB B).	tenpflanzen für Schmetterlinge/ andere Insekten; Gehölze als Nist- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse).	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Festsetzung eines naturnahen, begrünten Erdbeckens zur Niederschlagswasserversickerung mit extensiv genutztem Grünland (OB C).		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung					
Der Geltungsbereich überplant eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Flächen im Geltungsbereich haben daher nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Offenlandarten sind potenziell betroffen, wobei bereits eine Vorbelastung durch benachbarte Wohnnutzungen besteht. Zudem bleiben auch nach Umsetzung der Planung weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum bestehen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sowie der inneren Begrünungsmaßnahmen, ist nicht davon auszugehen, dass durch die in Rede stehende Planung Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.					

6.3 Schutzgut Boden

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

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung bzw. Bebauung.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen	☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐

24. Juli 2025

	und Baufahrzeuge.					
betriebsbe- dingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch parkende und fahrende Fahrzeuge.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☐	
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff durch eine versiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich und auch in der vorliegenden Planung nicht der Fall. Durch die Errichtung von Gebäuden, Zuwegungen, Stellplätzen und Verkehrsflächen kommt es zur Versiegelung bisherig unversiegelter Flächen und damit zum Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen. Aufgrund des geringen Umfangs der vorgesehenen versiegelten Fläche und des kleinflächigen Baufensters sowie unter Berücksichtigung möglicher Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff als „mittel“, jedoch <u>nicht</u> als erheblich bewertet.						
Maßnahmen		positive Auswir- kungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Vermei- dungsmaß- nahmen	Erhaltung des vorhandenen Grünlands im südwestlichen Teilbereich des Geltungsbe- reichs (auf dem Flur- stück 22/2).		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Minimie- rungsmaß- nahmen	Der Oberboden ist ge- mäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Ver- dichtung o.ä. zu schüt- zen.		☒ ☐ ☐	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☐
	Festsetzung zur Ver- wendung versicke- rungsfähiger Beläge.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Minimierung der Ver- siegelung bzw. Fest- setzung einer niedrigen GRZ.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Aus-	Entwicklung einer ex-	Boden wird gelo-	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐

24. Juli 2025



gleichs- maßnah- men	tensiv genutzten Wie- se (OB A und D).	ckert und das Bodengefüge verbessert. Da- mit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens ver- bessert.				
	Randliche Außenge- bietswasserableitung im Zusammenhang mit der Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese (OB B).		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Festsetzung eines na- turnahen, begrünten Erdbeckens zur Nie- derschlagswasserversi- ckerung mit extensiv genutztem Grünland (OB C).		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Aus rein landschaftsplanerischer Sicht sind zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Der kleinflächige Eingriff ist vergleichsweise gering. Quantitativ ist der Eingriff als nicht erheblich anzusehen. Aufgrund des geringen Umfangs der vorgesehenen versiegelten Fläche und des kleinflächigen Baufensters sowie unter Berücksichtigung möglicher Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff als „mittel“, jedoch nicht als erheblich bewertet.						

6.4 Schutzgut Wasser

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

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
anlagebe- dingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunk- tionen der bisherigen Wiesenfläche durch Versiegelung.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Beeinträchtigungen des Grundwasser- haushaltes und der Grundwasserneubil- dung aufgrund des veränderten Abflussesre- gimes.	☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☒ ☐	☐
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser	☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐

24. Juli 2025

	Wasserverbrauch zum Betrieb von Baumaschinen.	☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐	
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☐	
	Zusätzlicher Trinkwasserverbrauch (u.a. zur Gartenbewässerung).	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☐	
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Die Plangebietsfläche hat keine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung und den Grundwasserhaushalt. Ca. 70 m östlich der Fläche, jenseits der Bundesstraße, verläuft die Aar. Diese wird von der Planung nicht tangiert. Insgesamt weist die Fläche keine besondere Schutzwürdigkeit bzgl. des Schutzgutes Wasser auf.						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	☐ ☐ ☒	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen und Dachbegrünungen.	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	☒ ☐ ☐	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☐
	Festsetzung zur Verwendung offenerporigen, versickerungsfähigen Belägen.	Verringerung der versiegelten Fläche, dadurch noch Versickerung möglich.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Randliche Außengebietswasserableitung (OB B) sowie Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese (OB A und D).	Verbesserung der Infiltration und Minderung von Abflussspitzen.	☐ ☐ ☒	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Versickerungsmulde für die Niederschlagswas-					

24. Juli 2025



	serbeseitigung (OB C)					
Abschließende Bewertung						
Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für den Wasserhaushalt und unter Berücksichtigung möglicher Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff als „mittel“, jedoch <u>nicht</u> als erheblich bewertet.						

6.5 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

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

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen und –fahrzeugen.		☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐
betriebsbedingt	Schadstoffemissionen durch Heizungen der Wohnhäuser und Fahrzeuge.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☐
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung zur Entwicklung von extensiv genutztem Grünland (OB A, B und D). Festsetzung eines naturnahen, begrünten Erdbeckens zur Niederschlagswasserversickerung mit extensiv genutztem Grünland (OB C).	Erhöhung der Flächen zur Frischluftversorgung und Verbesserung des Mikroklimas.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Die Plangebietsfläche stellt aufgrund der Ausprägung als Grünland eine Kaltluftprodukti-						

24. Juli 2025

onsfläche dar. Bedingt durch die Geländeneigung der umliegenden Flächen fließt die entstandene Kaltluft in Richtung Osten und damit in die freie Landschaft ab. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.

6.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

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

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust mäßig artenreicher Wiesenflächen.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
bau- und betriebsbedingt	Keine.		☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotope bzw. nach § 15 LNatSchG oder § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotope.						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung; Anlage von Ziergärten.	Erhöhung der Strukturvielfalt und damit des Artenpotentials von Flora und Fauna.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese (OB A und D).		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Randliche Außengebietswasserableitung im Zusammenhang mit der Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese (OB B).		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Festsetzung eines na-		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐

24. Juli 2025

	turnahen, begrünten Erdbeckens zur Niederschlagswasserversickerung mit extensiv genutztem Grünland (OB C).					
Abschließende Bewertung						
Durch die Anlage von Ziergärten mit heimischen und standortgerechten Stauden und Gehölzen sowie den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Schaffung extensiver, artenreicher Wiesenflächen, randliche Eingrünungen, Gehölzpflanzungen etc.) wird die Strukturvielfalt der Fläche und damit die Biodiversität insgesamt erhöht.						
Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt sind aufgrund der Struktur- und Artenarmut der Ausgangsfläche nicht zu erwarten.						

6.7 Schutzgut Landschaft

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

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Erweiterung des Siedlungskörpers auf bisherigem Grünland.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
bau- und betriebsbedingt	Keine.		☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen (u.a. Größenbegrenzung baulicher Anlagen und Landschaftsbildverträgliche Farbgebung).	Harmonisches Ortsbild.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Baugestalterische Hin-		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐

24. Juli 2025

	weise (u.a. Landschaftsbildverträgliche Farbgebung).					
	Festsetzung zur Entwicklung von extensivem Grünland.	Innere Durchgrünung des Plangebietes; Schaffung eines Übergangs der Siedlungsbebauung in die freie Landschaft.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Die durch vorliegende Planung vorbereiteten Eingriffe in das Landschaftsbild bzw. die Naherholung sind als „mittel“ zu bewerten.						
Unter Berücksichtigung der Baugebietseingrünungsmaßnahmen sowie den Höhenfestsetzungen für Gebäude wird der Eingriff in das Schutzgut als nicht erheblich bewertet.						

6.8 Natura 2000-Erheblichkeitsvorprüfung

Gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie, 21. Mai 1992) sollen die Mitgliedstaaten dazu beitragen, die Artenvielfalt zu sichern, indem die natürlichen Lebensräume sowie die wildlebenden Tiere und Pflanzen erhalten werden.

Grundsätzlich ist also eine Verträglichkeitsvorprüfung (VVP) immer schon dann durchzuführen, wenn die Möglichkeit nicht auszuschließen ist, dass ein Projekt einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen (Summationswirkung) ein FFH- oder Vogelschutzgebiet erheblich beeinträchtigen könnte. Wesentlich für die Unzulässigkeit eines Projektes oder Planes ist, ob es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Vogelschutzgebiets handelt.

Entscheidend ist dabei die Beantwortung der Frage, ob und inwieweit die relevanten Lebensräume und Arten des Gebietes durch das Projekt / den Plan erheblich beeinträchtigt werden. Dies ist der Fall, wenn sie entweder verschwinden oder derartig gestört oder verändert werden, dass sie ihre Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck, die zu ihrer Auswahl als FFH- oder Vogelschutzgebiet geführt haben, nicht mehr oder nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen können.

Das in Rede stehende Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natura2000 – Gebietes (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Ca. 2,8 km weiter südwestlich liegt das Natura 2000 – FFH-Gebiet „Taunuswälder bei Mundershausen“.

Erhaltungsziel des FFH-Gebiets ist die „Erhaltung oder Wiederherstellung von Buchenwäldern, Bachauenwal und Schluchtwald, ungestörten Fledermausquartieren, ungestörten natürlichen Höhlen und Felslebensräumen, kleineren Kalktuffquellen und Kalkfelslebensräumen“. Das Erhaltungsziel wird nicht beeinträchtigt, da in die Flächen nicht eingegriffen wird. Negative Auswirkungen auf die Zielarten sind aufgrund der großen Entfernung ebenfalls nicht zu erwarten.

24. Juli 2025

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und den Schutzzweck eines Natura2000- Gebietes sind entsprechend nicht zu erwarten.

6.9 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit des Menschen wird lediglich das gefasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmungsgrad / Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten.	☐ ☒ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☒
betriebsbedingt	Nur geringe Belästigung durch Lärm und Bewegungsunruhe in den angrenzenden Wohngebieten aufgrund der geringen Plangebietsgröße. Auswirkungen der klassifizierten Straßen auf die geplanten Wohnbauflächen.	☐ ☒ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☒
Abschließende Bewertung					
Die baubedingten Belästigungen durch Lärm- und Bewegungsunruhe konzentrieren sich lediglich auf die Bauphase und sind somit zeitlich begrenzt. Die Belästigungen durch künftige Lärm- und Bewegungsunruhe in den angrenzenden Straßen sind sehr gering und nicht höher als innerorts üblich zu erwarten. Die Auswirkungen sind entsprechend als gering zu bewerten. Aufgrund der verkehrlich stark belasteten B 54 und der zu erwartenden Überschreitung der Orientierungswerte wurde ein Schallgutachten eingeholt. Gemäß dem eingeholten Immissionsschutzgutachten von Konzept dB plus GmbH vom 30.01.2025 sind bei Neuplanungen weitere bauliche und technische Maßnahmen vorzusehen, um den Lärmauswirkungen entgegenzuwirken. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Entsprechende Textfestsetzungen wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sind durch den Schall von der B 54 voraussichtlich zu erwarten. Bei Einhaltung zu					

24. Juli 2025

treffender Schallschutzmaßnahmen kann das Niveau auf „nicht erheblich“ reduziert werden.

6.10 Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

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

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

6.11 Schutzgut kulturelles Erbe

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

In der Gemeinde Flacht sind 4 Kulturdenkmäler innerhalb der Ortslage bekannt. Südlich der Ortslage liegt ein Jüdischer Friedhof unter Kulturdenkmalschutz. Alle genannten Kulturdenkmäler sind aufgrund der Lage, der Entfernung zu dem Plangebiet und durch die dazwischen liegende Bebauung nicht beeinträchtigt. In direkter Nähe zu dem in Rede stehenden Plangebiets befinden sich keine kulturellen Schutzgüter.

Sollten durch vorhabenbezogene Bauarbeiten, insbesondere Erdarbeiten, denkmalwürdige Funde gemacht werden, so ist die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

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

6.12 Wechselwirkungen

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

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

6.13 Summationswirkungen

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

Derzeit sind keine weiteren Planungen im Gebiet oder in einem bewertungsrelevanten Umfeld bekannt. Die Gemeinde stellt zwar zeitlich parallel den Bebauungsplan für ein WA-Gebiet namens „Vordere Borndell II“ auf, das Plangebiet liegt jedoch in einem deutlichen Abstand weiter südwestlich. Die Entfernung zum hier in Rede stehenden Bebauungsplan beträgt ca. mind. 880 m Luftlinie.

Summationswirkungen mehrerer Planungen sind entsprechend nicht zu erwarten.

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

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

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

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

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

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

Vermeidungsmaßnahmen

- Erhaltung des vorhandenen Grünlands im südwestlichen Teilbereich innerhalb des Geltungsbereichs (Flurstück 22/2, siehe Planurkunde)

24. Juli 2025

Eingriffsminimierung

Folgende Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- eine niedrige GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6
- Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen in Abhängigkeit der Erschließung und Dachneigung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Zufahrten, Hof- und Stellflächen

Weiterhin werden nachfolgende Empfehlungen in der Planurkunde abgebildet:

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

Ausgleichsmaßnahmen

Die funktionale Kompensation der Eingriffsfolgen (im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff) wird als Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet. Sie sind parallel zur Planung der Baumaßnahme zu planen und möglichst zeitgleich durchzuführen. Können die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden, ist die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) auch an anderer Stelle möglich (d.h. externe Kompensationsmaßnahmen). Ein unmittelbar räumlicher Zusammenhang muss in diesem Fall nicht gegeben sein. Ungeachtet dieser Tatsache sollte das Ziel sein, Ausgleichsmaßnahmen stets in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Eingriff und in Bezug auf die beeinträchtigten Funktionen zu realisieren. Ziel ist somit, dass die Maßnahmen auf den Ort der Beeinträchtigungen zurückwirken.

Folgende interne Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese (OB A und D).
- Randliche Außengebietswasserableitung im Zusammenhang mit der Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese (OB B).
- Anlage eines naturnahen, begrünten Erdbeckens zur Niederschlagswasserversickerung mit extensiv genutztem Grünland (OB C).

Erhebliche Umweltwirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild sowie die Tierwelt können somit minimiert bzw. kann das Niveau auf „nicht erheblich“ reduziert werden.

Gemäß den Ergebnissen des eingeholten Schallgutachtens werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind in Kapitel 4.12 „Immissionsschutz“ aufgeführt. Die erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sind durch den Schall von der B 54 voraussichtlich zu erwarten. Bei Einhaltung zu treffender Schallschutzmaßnahmen kann das Niveau auf „nicht erheblich“ reduziert werden.

24. Juli 2025

Wie die Aufstellung zeigt, sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Eingriffsausgleich bereits in den Bebauungsplan integriert, sodass eine umweltverträgliche Planung gewährleistet wird. Erhebliche Umweltauswirkungen können damit vermieden werden.

9 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten, z. B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – EAG Bau vom 26.08.2004).

Das Plangebiet stellt eine flächenhaft größere Baulücke dar. Es liegt zwischen dem derzeitigen Siedlungsrand der Gemeinde und einer vorhandenen Wohnbebauung im Außenbereich, die unmittelbar nördlich an das Plangebiet anschließt. Durch die Planung wird die Baulücke geschlossen.

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

Weiterhin gilt es zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Flacht fast vollständig von intensiv genutzten Ackerflächen umgeben wird. Die Ausweisung von Wohnbauflächen auf intensiv genutzten Ackerflächen oder anderen Grünlandstandorten hätte in etwa dieselben Umweltauswirkungen wie die Umsetzung auf vorliegender Fläche. Das vorliegende Plangebiet grenzt an die vorhandene Bebauung mit günstig gelegener Straßenführung.

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

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

10 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

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

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

24. Juli 2025

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

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

11 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen.

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

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

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

Gemäß § 4 c BauGB ist für Bebauungspläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet worden sind, die Durchführung eines sogenannten Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** des Planvorhabens, um insbesondere **unvorhergesehene** nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können **sowie die Überwachung der Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen**.

Hierbei sind verschiedene Zeithorizonte für das Monitoring zu beachten: Die Umsetzung der städtebaulichen und auf das Baugrundstück bezogenen Festsetzungen können bereits mit Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen überwacht werden.

Die Auswirkungen sind in zwei Zeitrahmen prüfbar: Durchführung der städtebaulichen Minimierungsfestsetzungen und landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen in engem, zeitlichem Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens und langfristig im Zuge des Wachstumsfortschrittes der Vegetation.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind abzuleiten:

Überwachungs-gegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Stadt bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung – Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung der festge-	Bauantrag,	Bauaufsicht,	Unterlagensichtung im Verwaltungs-

24. Juli 2025

setzen Begrünung der Baugrundstücke	Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Stadt bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	gang, Begehung oder Luftbildauswertung – Dokumentation der Ergebnisse
Anlage / Umsetzung der Kompensationsmaßnahme(n)	Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen	Fachbehörden, Fachplaner	Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen)

Für das Monitoring sind die Städte und Gemeinden nach dem BauGB zuständig. Sie sind jedoch auch auf den Sachverstand der zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Unteren Natur-schutzbehörde angewiesen.

Durch die Bündelung der Monitoringmaßnahmen auf den Realisierungszeitpunkt/ bzw. einen zehnjährigen Turnus kann eine effiziente Durchführung in einem Arbeitsschritt erfolgen. Sofern im Rahmen der normalen Tätigkeit den jeweils zuständigen Fachbehörden erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese der Trägerin der Planungshoheit bzw. der beauftragten Verwaltung mitzuteilen (vgl. § 4c Satz 1 BauGB).

13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Die Gemeinde Flacht hat sich zur Siedlungserweiterung entschlossen, um ein Bauplatzangebot für freistehende Einzelhäuser in der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Hamm“ dient der kurzfristigen Deckung des spezifischen wohnnutzungsbezogenen Baugrundstücksbedarfs für die ortsansässige Bevölkerung.

Das Plangebiet stellt eine flächenhaft größere Baulücke dar. Es liegt zwischen dem derzeitigen Siedlungsrand der Gemeinde und einer vorhandenen Wohnbebauung im Außenbereich, die unmittelbar nördlich an das Plangebiet anschließt. Durch die Planung wird die Baulücke geschlossen.

Für die in Rede stehende Plangebietsfläche wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Weiterhin sieht die Plankonzeption verschiedene interne Kompensationsmaßnahmen zur randlichen Eingrünung des Plangebietes, aber auch als Distanzgrün sowie als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Das Baugebiet soll hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper eine ortsverträgliche Erweiterung der Wohnbebauung der Gemeinde darstellen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Flacht und schließt an die bereits bestehende Bebauung an. Das Plangebiet wird an der südlichen Grenze von einem Wirtschaftsweg begrenzt. An diesen schließt sich die Bestandsbebauung der Ortsgemeinde an. Nördlich befindet sich weitere Bestandsbebauung mit einem kleinen angrenzenden Waldstück. Östlich wird das in Rede stehende Plangebiet von der Bundesstraße B 54 begrenzt. Im Westen befindet sich Grünland angrenzend an den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Planung umfasst die Flurstücke 22/1, 22/2, 22/3, 12/1 sowie teilweise des Flurstück 12/2 in der Flur 3, Gemarkung Flacht. Es wird vorliegend eine Fläche von rund 2.835 m² überplant.

24. Juli 2025

Innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit Grünland sowie unbefestigte Wirtschaftswege zu verzeichnen. Gehölzbestände sind hier nicht vorzufinden. Es handelt sich somit vorwiegend um eine struktur- und artenarme Fläche.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Erheblichkeitsprognose zu den nach BauGB prüfungsrelevanten Schutzgütern erstellt, die im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert sind. Der Maßstab der Bewertung sind dabei potenziell erheblich negative Umweltwirkungen. Unter Verweis auf die Erheblichkeitsprognose in den vorausgegangenen Kapiteln ergeben sich auf einzelne Schutzgüter potentiell erheblich negative Auswirkungen, wenn man die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um die Schutzgüter Boden, Wasser, Fauna und Gesundheit des Menschen.

Gemäß den Ergebnissen des eingeholten Schallgutachtens werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind in Kapitel 4.12 „Immissionsschutz“ aufgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sind durch den Schall von der B 54 voraussichtlich zu erwarten. Bei Einhaltung zu treffender Schallschutzmaßnahmen kann das Niveau auf „nicht erheblich“ reduziert werden.

Besondere floristische Schutzzustände wurden in der Auswertung der fachbezogenen übergeordneten Planungen und der örtlichen Bestandsaufnahme nicht erfasst. Offensichtliche, dem Planvorhaben unüberwindbar gegenüberstehende artenschutzrechtliche Konflikte wurden ebenfalls nicht erkannt.

Da sich die Plangebietsfläche in direktem Siedlungsanschluss befindet, sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ebenfalls nicht zu erwarten. Dies ist u.a. auf die vorgesehene Eingrünung des Plangebietes (OB A bis D) sowie die Erhaltung des vorhandenen Grünlands innerhalb des Geltungsbereichs zurückzuführen. Auch die getroffenen Festsetzungen, insbesondere zur max. zulässigen Höhenentwicklung - sichern ebenfalls eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Plangebietes.

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

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

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

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

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

14 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Übergeordnete Pläne

Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Hahnstätten

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

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

Kartengrundlagen und Online-Kartendienste

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15, [letzter Zugriff: 05.03.2024]

Landschaften in Rheinland-Pfalz (o.J.): Großlandschaft Lahntal 311.2 Südlimburger Beckenhügelland. URL: https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=311.2, [letzter Zugriff: 04.03.2024]

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz: Digitales Wasserbuch. Karte der Wasserrechte Rheinland-Pfalz. URL: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8464>, [letzter Zugriff: 05.03.2024]

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem. URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz, [letzter Zugriff: 05.03.2024]

Rauminformationssystem RIS, abrufbar unter URL: <https://extern.ris.rlp.de/>, [letzter Zugriff: 05.03.2024]

Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in der derzeit geltenden Fassung.

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

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

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202), in der derzeit geltenden Fassung.

24. Juli 2025



Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), in der derzeit geltenden Fassung.

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), in der derzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133), in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403), in der derzeit geltenden Fassung.

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

Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413), in der derzeit geltenden Fassung.

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118), in der derzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in der derzeit geltenden Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.

24. Juli 2025
Projektnummer:
Bearbeiter:
heu-ho-liu-gra
12 970
Dipl.-Ing. Andy Heuser
Maren Hoffmann B. Eng.
Yihan Liu, M. Sc.
Sarah Grajewski, M. Sc.

Flacht, den.....

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Timo Schneider (Ortsbürgermeister)

Anhang

- Schallprognose zur B 54 gemäß DIN 18005
- Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan
- Pflanzlisten

Separate Anlage

- Biotop- und Nutzungstypenplan, M. 1:1.000
- Hydrogeologische und orientierende Geotechnische Untersuchungen mit Gutachten, Kaiser Geotechnik GmbH, 03.02.2025
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Im Hamm, Flacht, Konzept dB plus GmbH, 30.01.2025

24. Juli 2025



Schallprognose zur B 54 gemäß DIN 18005

Lärmprognose		nach DIN 18005
(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)		
Proj.-Nr	12 970	BP "Im Hamm"
Straße: B 54		OG Flacht
		Quelle:
DTV 2019	8.651 Kfz/24 h	aus Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität Diez vom 05.08.2024
DTV 2039	8651 Kfz/24 h	(DTV 2019 * 1,0) (siehe Erläuterung in der Begründung)
p	7 %	aus Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP 2019
Faktor tags	0,06	gem. Angabe LBM RLP
Faktor nachts	0,008	gem. Angabe LBM RLP
M tags	519 Kfz/h	(DTV 2039 * Faktor tags)
M nachts	69 Kfz/h	(DTV 2039 * Faktor nachts)
Mittelungspegel		
Lm(25) tags	66,42 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	57,66 dB(A)	gem. Formel 5
Korrektur: Fahrbahnoberfläche		
L StrO	0 dB(A)	gem. Tabelle 2
Korrektur: Höchstgeschwindigkeit		
v	70 km/h	
L v	-2,35 dB(A)	gem. Formel 6
Korrektur: Steigung		
L Stg	0 dB(A)	gem. Tabelle 3
Emissionspegel		
L m,E tags	64,08 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	55,31 dB(A)	gem. Formel 25
Korrektur: Luftabsorption (Abstand)		
s	23,5 m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	0 m	aus B-Plan
x	2,74	Zwischenwert gem Formel 26
L s	-0,44 dB(A)	gem. Formel 26
Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen		
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6
Beurteilungspegel		
Lr tags	64,52	gem. Formel 24
Lr nachts	55,76	gem. Formel 24
gerundet	65	gem. DIN 18005
gerundet	56	gem. DIN 18005
Orientierungswerte		
Gebietsart	WA	
Tagwert:	55 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	45 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Abweichung		
tags	10 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	11 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
Maximale Abweichung:		11 dB(A)

Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan

<u>A WÄLDER</u>	
AG2	Sons. Laubmischwald einheimischer Arten (ohne dominante Art)
<u>B KLEINGEHÖLZE</u>	
BD5	Schnitthecke
BF1	Baumreihe
BF2	Baumgruppe
BF3	Einzelbaum
BH0	Allee
<u>E GRÜNLAND</u>	
E	Grünland
EA3	Fettwiese, Neueinsaat
EB1	Fettweide, Neueinsaat
EB2	frische bis mäßig trockene Mähweide
<u>F GEWÄSSER</u>	
FM6	Mittelgebirgsbach
<u>H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>	
HC3	Straßenrand
HJ1	Ziergarten
HN1	Gebäude
<u>V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE</u>	
VA2	Bundes, Landes, Kreisstrasse
VA3	Gemeindestrasse
VB5	Rad-, Fussweg
<u>SONSTIGE DARSTELLUNGEN</u>	
	Plangebietsgrenze
<u>SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN</u>	
	§ 30 BNatSchG – Biotope
	Schutzgebiete : –
	Prioritätsraum VBS : –
	Biotopkartierung : –

24. Juli 2025

Pflanzlisten

A. Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume I. Größenordnung:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Bäume II. Größenordnung:

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

Sträucher:

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

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

Apfelsorten:

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

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel

Pflaumen:

Hauszweitschge
Löhrpflaume

24. Juli 2025



C. Sträucher: Pflanzempfehlung des BUND:

Lateinischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe (in m)	Standort/ Boden	Bedeutung für Vögel	
				Insekten	
<i>Berberis vulgaris</i> *	Berberitze	8-15	normal/trocken	mittel	hoch
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe	5-10	normal	mittel	hoch
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2-4	normal/trocken	mittel	hoch
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	4-6	normal	hoch	mittel
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	1-2	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Ligustrum vulgare</i> *	Gewöhnlicher Liguster	1-3	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Lonicera xylosteum</i> *	Heckenkirsche	1-3	normal	hoch	hoch
<i>Prunus mahaleb</i> *	Steinweichsel	4-8	normal/trocken	hoch	hoch
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	8-12	normal/feucht	hoch	hoch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	2-3	normal	sehr hoch	sehr hoch
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	2-4	normal/feucht	mittel	mittel
<i>Ribes alpinum</i> *	Alpen-Johannisbeere	1-2	normal	mittel	mittel
<i>Rosa canina</i>	Wildrose	2-3	normal/trocken	sehr hoch	sehr hoch
<i>Rosa rubiginosa</i>	Zaunrose	2-3	normal/trocken	hoch	sehr hoch
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	1-2	normal	hoch	hoch
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	1-2	normal	hoch	hoch
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	4-6	feucht	mittel	mittel
<i>Salix caprea</i>	Salweide	4-8	normal/feucht	hoch	mittel
<i>Salix cinerea</i> *	Grauweide	4-6	feucht	mittel	mittel
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	2-8	feucht	mittel	mittel
<i>Salix purpurea</i> *	Purpurweide	2-3	trocken-feucht	mittel	mittel
<i>Sambucus nigra</i> *	Schwarzer Holunder	2-4	normal	mittel	hoch
<i>Sambucus racemosa</i>	Rote Holunder	2-4	normal	mittel	hoch
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	2-4	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	2-4	normal/feucht	mittel	hoch

* für Pflanzungen im Straßenbereich geeignet