

Ortsgemeinde Mittelfischbach Verbandsgemeinde Aar-Einrich

Aufstellung des Bebauungsplans „Am Tripp II“ und Teilrücknahme des Bebauungsplans „An der Hohl“

Begründung Umweltbericht

**Fassung für die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: Januar 2025

**Bearbeitet im Auftrag der
Ortsgemeinde Mittelfischbach**



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 · 87 80 - 0
F 0 67 42 · 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| Begründung | 5 |
| 1. Grundlagen der Planung..... | 5 |
| 1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung | 5 |
| 1.2 Bauleitplanverfahren..... | 5 |
| 1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation..... | 5 |
| 1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur..... | 7 |
| 1.5 Nutzungsstruktur | 7 |
| 1.6 Kulturdenkmäler/Denkmalsschutz | 8 |
| 2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung.... | 9 |
| 2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilstudie 2023) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)..... | 9 |
| 2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz | 12 |
| 2.3 Flächennutzungsplanung | 13 |
| 2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch | 14 |
| 2.5 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte | 14 |
| 2.6 Planungs- und Standortalternativen | 16 |
| 3. Planung..... | 17 |
| 3.1 Planungskonzeption..... | 17 |
| 3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen | 18 |
| 3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 22 |
| 3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen..... | 24 |
| 3.5 Sonstiges | 24 |
| 4. Ver- und Entsorgung | 25 |
| 4.1 Wasserversorgung | 25 |
| 4.2 Löschwasserversorgung..... | 25 |
| 4.3 Abwasserentsorgung..... | 25 |
| 4.4 Energieversorgung | 25 |
| 4.5 Abfallentsorgung | 26 |
| 4.6 Telekommunikation | 26 |
| 5. Bodenordnung | 26 |
| 6. Realisierung und Kosten | 26 |
| 7. Weitere betroffene Belange | 26 |
| Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)..... | 27 |
| 1. Einleitung | 27 |
| 1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen | 27 |
| 1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes | 28 |
| 2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte | 31 |
| 2.1 Raumordnung und Landesplanung | 31 |
| 2.2 Flächennutzungsplanung und Satzungen nach dem Baugesetzbuch | 31 |
| 2.3 Planung vernetzter Biotopsysteme | 31 |



| | |
|---|-----------|
| 2.4 Schutzgebiete..... | 32 |
| 2.5 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz..... | 32 |
| 3. Grundlagenermittlung/Basiszenario | 33 |
| 3.1 Naturräumliche Gliederung und Lage | 33 |
| 3.2 Schutzwerte gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB | 33 |
| 3.2.1 Mensch, menschliche Gesundheit | 33 |
| 3.2.2 Tiere | 34 |
| 3.2.3 Pflanzen | 34 |
| 3.2.4 Biologische Vielfalt..... | 34 |
| 3.2.5 Fläche..... | 34 |
| 3.2.6 Boden..... | 35 |
| 3.2.7 Wasser | 35 |
| 3.2.8 Luft..... | 36 |
| 3.2.9 Klima..... | 36 |
| 3.2.10 Landschaft | 37 |
| 3.2.11 Wirkungsgefüge | 38 |
| 4. Weitere Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 b) ff BauGB | 38 |
| 5. Landschaftspflegerische Zielvorstellungen..... | 39 |
| 6. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung | 39 |
| 7. Alternativenprüfung | 39 |
| 8. Umweltauswirkungen | 40 |
| 8.1 Mensch und menschliche Gesundheit..... | 40 |
| 8.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | 40 |
| 8.3 Fläche und Boden..... | 40 |
| 8.4 Wasser | 41 |
| 8.5 Klima und Luft | 42 |
| 8.6 Landschaft | 42 |
| 8.7 Wechselwirkungen..... | 42 |
| 9. Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)..... | 44 |
| 9.1 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen | 44 |
| 9.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung..... | 44 |
| 9.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)..... | 44 |
| 9.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen..... | 44 |
| 9.5 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels..... | 45 |
| 10. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung | 46 |
| 11. Landschaftsplanerische Maßnahmen..... | 47 |



| | |
|---|-----------|
| 12. Zusätzliche Angaben | 50 |
| 12.1 Methodik und Kenntnislücken | 50 |
| 12.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung..... | 50 |
| 12.3 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB | 51 |
| 13. Allgemein verständliche Zusammenfassung | 52 |

Anlagen:



Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Mittelfischbach plant die Entwicklung und Ausweisung eines Wohngebiets an der nordwestlichen Siedlungsgrenze im Anschluss an bereits bestehende Wohnbauflächen aufgrund einer hohen Nachfrage an Baugrundstücken auf einer Fläche von ca. 0,94 ha. Das 2019 ausgewiesene Baugebiet „Am Tripp“ war 2025 bereits vollständig bebaut. Aufgrund einer Überlagerung mit einer Ausgleichsfläche des Bebauungsplans „An der Hohl“ wird dieser innerhalb des Plangebiets zurückgenommen und durch den Bebauungsplan „Am Tripp II“ ersetzt.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 (2) BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Aar-Einrich entwickelt werden.

Aufgrund der Planziele und da sich das Plangebiet im bauplanungsrechtlichen Sinne im sog. Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich, um eine geordnete sowie nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB sicherzustellen.

1.2 Bauleitplanverfahren

Verfahrensschritte

Der Rat der Ortsgemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Tripp II“ beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnungen, Textfestsetzungen, Begründung und des Umweltberichts wurde für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB angefertigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

| | |
|------------------------------|--|
| Ortsgemeinde | Mittelfischbach |
| Verbandsgemeinde | Aar-Einrich |
| Kreis | Rhein-Lahn-Kreis |
| Einwohnerzahl | 158 Stand: 31.12.2024 ¹ |
| Gemarkung | ca. 1,84 km ² |
| Lage & Topografie | Das zwischen ca. 362 m und 377 m. ü. NHN liegende Plangebiet ist in östliche Richtung geneigt. Das Plangebiet liegt in der „Zentralen Katzenelnbogener Hochfläche“ in der „Großlandschaft Taunus“. |

1 Quelle: <https://meine-heimat-statistik.de/> abgerufen 05.01.2025



| | |
|---|--|
| Fließgewässer in der Ortslage | Gewässer 3. Ordnung: Fischbach, ca. 250m südöstlich des Planbereichs Mäusbach, ca. 350 m nördlich des Planbereichs |
| Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen) | Mittelfischbach ist überörtlich über die Bundesstraße 274 angebunden. |
| Benachbarte Ortsgemeinden | westlich: Niedertiefenbach nördlich: Katzenelnbogen östlich: Berghausen, Dörsdorf südlich: Oberfischbach |

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 0,94 ha auf und liegt am nordwestlichen Siedlungsrand von Mittelfischbach. Nördlich, östlich und südlich grenzen bereits bebaute Wohngebiete an. Das Plangebiet wird

- westlich durch einen Wirtschaftsweg,
- nördlich durch einen Wirtschaftsweg und ein Wohngebiet,
- östlich durch ein Wohngebiet und
- südlich durch ein Wohngebiet und Ackerflächen umgrenzt.

Von der Planung betroffene Flurstücke:

Gemarkung Mittelfischbach, Flur 4, Flurstücke 1/4, 1/5, 59/3

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße „Talblick“ erschlossen und ist überörtlich an die B 274 angebunden.

Aktuell befindet sich im Plangebiet eine Wiese mit zwei Bäumen.



Lageübersicht des Bebauungsplans, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis-DE



Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE 2023

1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur

Das Plangebiet ist bislang vollständig unbebaut und wird von einer Wiese eingenommen. Randlich schließt sich die Bebauung zweier Bebauungspläne („An der Hohl“ im Süden und Osten, „Am Tripp“ im Norden) an. Das bauliche Umfeld ist von überwiegend eingeschossigen Gebäuden mit Sattel- oder Zeltdächern mit roten bis grauen Dachschindeln dominiert.

1.5 Nutzungsstruktur

Impressionen des Planbereichs



Blick vom Norden über das Plangebiet



Blick vom Süden über das Plangebiet



Standorte Blickpunkte, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE 2023

1.6 Kulturdenkmäler/Denkmalsschutz

Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich keine Kulturdenkmäler. Es liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor.



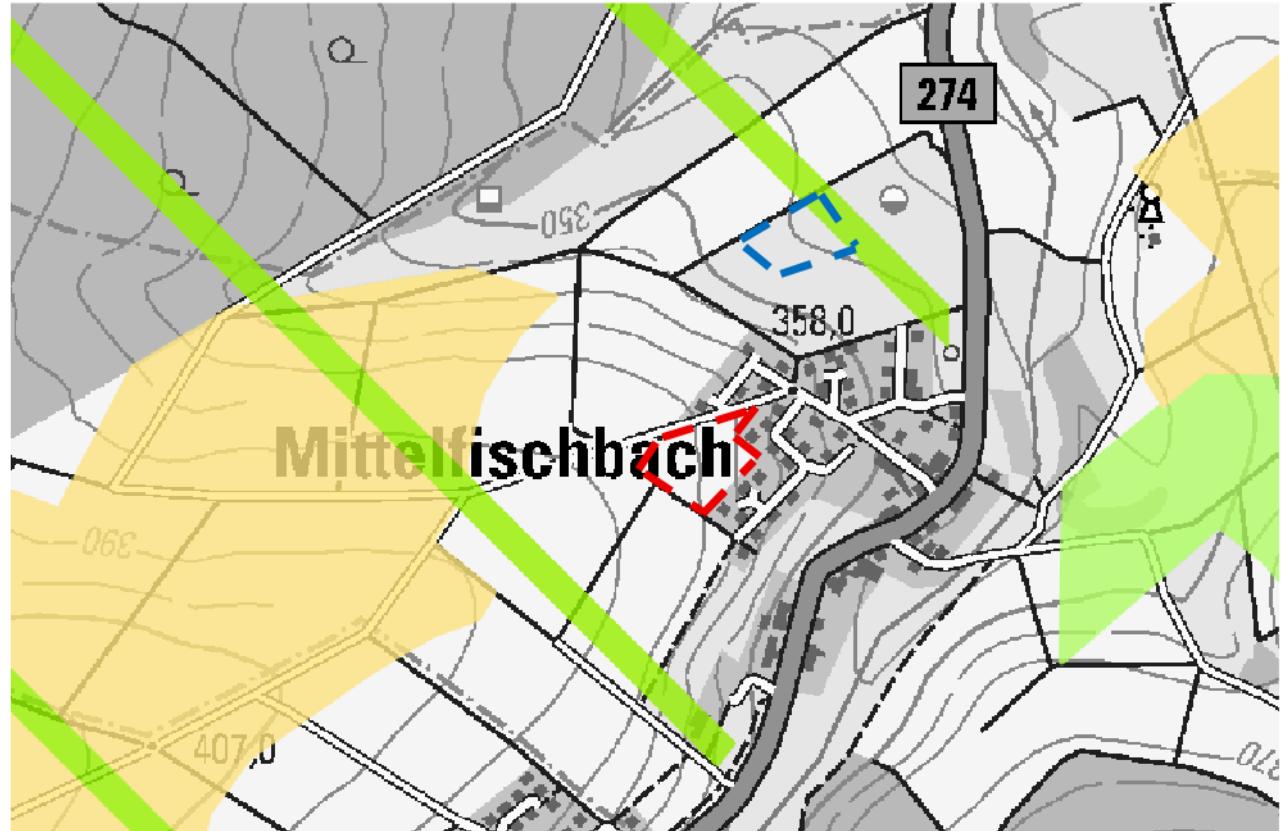
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (4. Teilfortschreibung von 2023) sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

Landesentwicklungsprogramm IV



Auszug LEP IV, Plangebiet in Rot, Entwässerung in Blau, unmaßstäblich



Raumstrukturgliederung:

Ländliche Bereiche mit disperter Siedlungsstruktur mit niedriger Zentrenerreichbarkeit und -auswahl

Leitbild Daseinsvorsorge:

Monozentraler Bereich

Leitbild Freiraumschutz:

keine besondere Aussage

Landschaftstypen (Analyse):

Offenlandbetonte Mosaiklandschaft

Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):

keine besondere Aussage

Historische Kulturlandschaften:

keine besondere Aussage

Biotopverbund:

keine besondere Aussage

Leitbild Grundwasserschutz:

keine besondere Aussage

Leitbild Hochwasserschutz:

keine besondere Aussage

Klima:

keine besondere Aussage

Leitbild Landwirtschaft:

keine besondere Aussage

Leitbild Forstwirtschaft:

keine besondere Aussage

Leitbild Rohstoffsicherung:

Keine besondere Aussage

Leitbild Erholung und Tourismus:

landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus

Leitbild Erneuerbare Energien:

keine besondere Aussage

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Auszug RROP, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich



| | |
|--|--|
| Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturrentwicklung: | keine besondere Aussage |
| Zentrale Orte und Versorgungsbereiche | Grundzentrum Katzenelnbogen, Kooperierendes Mittelzentrum Nastätten |
| Klimaschutz, Regionale Grünzüge und Regionalparkprojekte: | keine besondere Aussage |
| Biotopverbund: | Entwässerung angrenzend an Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund |
| Radon-Prognosekarte: | keine besondere Aussage |
| Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus: | innerhalb |
| Historische Kulturlandschaften: | keine besondere Aussage |
| Funktionales Straßennetz: | keine besondere Aussage |
| Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs: | keine besondere Aussage |
| Funktionales Radwegenetz: | keine besondere Aussage |
| Windenergie: | keine besondere Aussage |
| Planungsbedürftigkeit: | Raumnutzungskonzept Diez/Limburg |
| Grundwasserchemie, Landwirtschaft: | keine besondere Aussage |
| Grundwasserschutz: | keine besondere Aussage |
| Hochwasserschutz: | keine besondere Aussage |
| Ressourcenschutz/ Rohstoffabbau: | keine besondere Aussage |
| Forst: | keine besondere Aussage |

Erholung und Tourismus

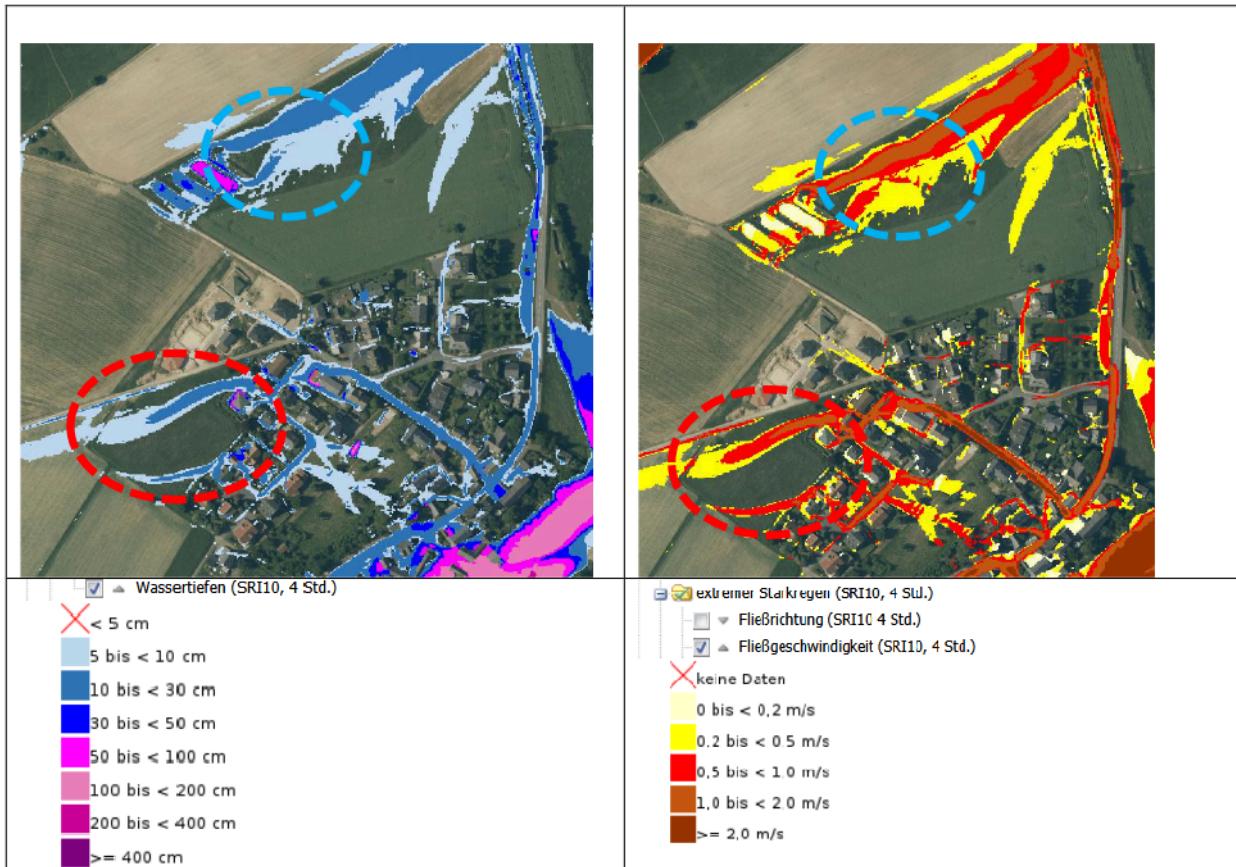
Das Plangebiet befindet sich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

G95 bis 97 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald zielen auf eine Stärkung von Erholung und Tourismus auf eine landschaftsverträgliche Art ab. Diesem Ziel ist ein besonderes Gewicht beizumessen. Die geringfügige Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans stellt kein Hindernis für diese Grundsätze dar.

Zum Raumnutzungskonzept Diez-Limburg liegen keine Daten vor. Da die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, welcher das Raumnutzungskonzept berücksichtigen muss, ist von einer Verträglichkeit auszugehen.



2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

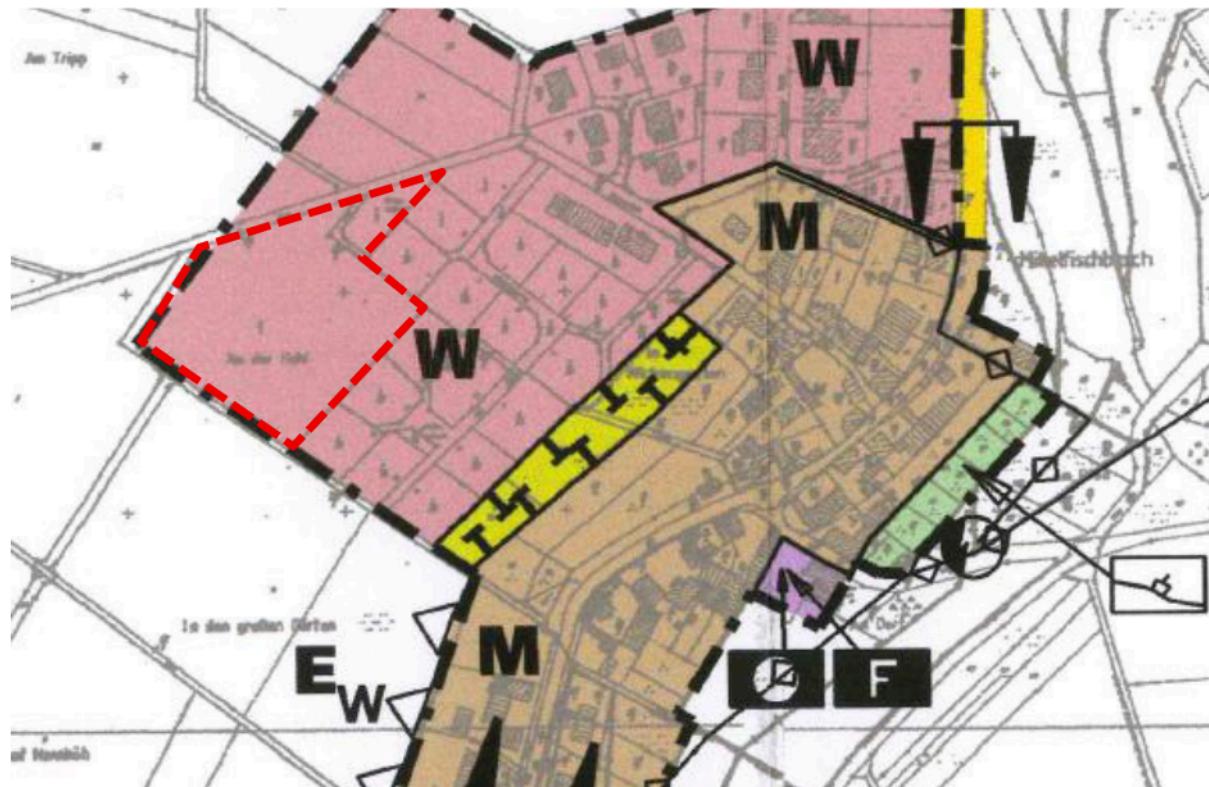


Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte des rheinlandpfälzischen Landesamt für Umwelt (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>); Plangebiet rot umkreist, Entwässerung blau; ohne Maßstab

Im Planbereich sind bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10) Fließgeschwindigkeiten von bis zu < 2,0 m/s zu erwarten. Zudem sind Wassertiefen von maximal < 30 cm möglich. Demnach sind notwendige Vorkehrungen im Rahmen der weiten Ausführungsplanung zu beachten, um mögliche Schäden durch Hochwasser oder Starkregen zu vermeiden bzw. zu minimieren.



2.3 Flächennutzungsplanung



Ausschnitt aus der rechtswirksamen 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Katzenelnbogen vom 15. Mai 2009, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Katzenelnbogen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Bebauungsplan wird ein Wohngebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB).



2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Das Plangebiet weist eine teilweise Überschneidung mit dem Bebauungsplan „An der Hohl“ auf. Betroffen ist eine Ausgleichsfläche auf ca. 677 m² („A“):



Ausschnitt des bislang rechtsgültigen Bebauungsplans „An der Hohl“ mit Abgrenzung des neuen Bebauungsplans „Am Tripp II“ (rot)

Der Bebauungsplan „Am Tripp II“ ersetzt in diesem Bereich zukünftig den Bebauungsplan „An der Hohl“.

2.5 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Naturpark Nassau

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Naturpark Nassau. Gemäß §1 (2) der Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30. Oktober 1979 gilt: „Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortssteile im Sinne des §34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Naturparks.“ Das Plangebiet wird mit Rechtskraft damit aus dem Gebiet des Naturparks ausgegliedert.

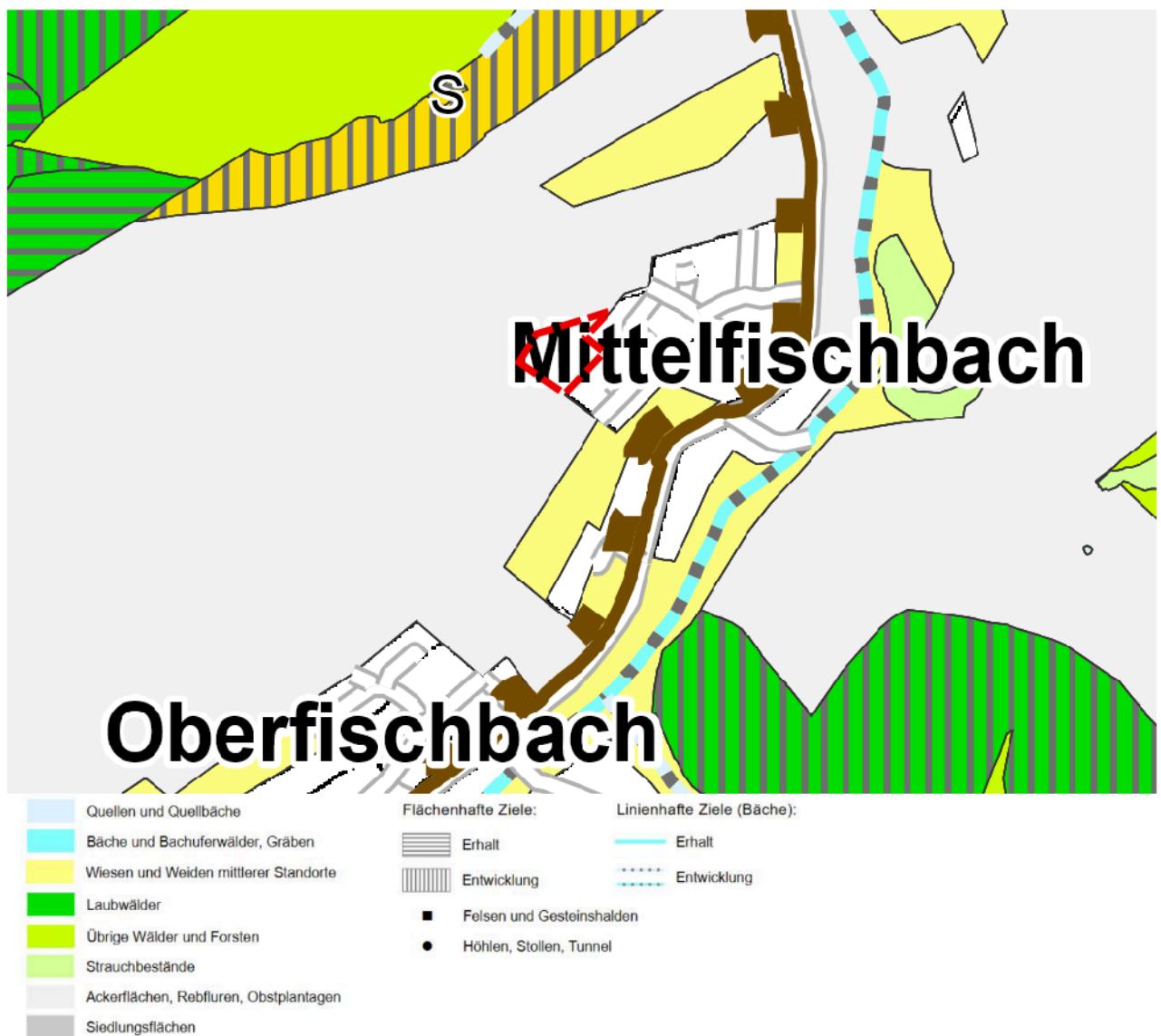


Biotopkartierte Flächen

Das Plangebiet befindet sich weit außerhalb biotopkarterter Bereiche.

Planung vernetzter Biotopsysteme/Biotopverbund (Stand 2020)

Das Plangebiet ist als Ackerfläche im Übergang zum Siedlungskörper dargestellt.



Auszug aus der Planung vernetzter Biotopsysteme mit Plangebiet (rot gestrichelt), unmaßstäblich.

Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.



2.6 Planungs- und Standortalternativen

Die Planung folgt dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, eine Alternativenprüfung wurde daher nicht durchgeführt.



3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Städtebauliches Planungsziel ist die Schaffung neuer Bauplätze, um einen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Hierzu wird eine bislang im planerischen Außenbereich gelegene Lücke im bestehenden Siedlungskörper geschlossen.



Auszug Bebauungsplan, unmaßstäblich

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Talblick“ in Form eines für 3-achsige Müllfahrzeuge geeigneten Ringsystems mit Straßenneigungen zwischen 2,6 und 10%. Zentral werden Flächen für Parkplätze ausgewiesen. Hierdurch existieren Abstellmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr jenseits privater Grundstücksflächen und der Straßenflächen an sich. Diese können damit auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Nach Südwesten hin erfolgt ein Anschluss an das dort bestehende Wirtschaftswegesystem, mit Option einer zukünftigen Erweiterung des Siedlungskörpers in diese Richtung.



Zwischen Plangebiet und der Straße „Talblick“ verläuft ein Wirtschaftsweg. Parallel zu diesem werden im Bereich von dessen Entwässerungseinrichtungen Verkehrsgrünflächen ausgewiesen. Diese stellen gleichzeitig eine Option für einen zukünftigen Ausbau als Straße in Richtung Westen dar.

Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet wird zur offenen Landschaft hin mit einem 5 m breiten, öffentlichen Pflanzstreifen eingegrünt. Dieser dient in Teilen gleichzeitig dazu, Außengebietswasser vor dem Eindringen in das Plangebiet abzulenken und dem Entwässerungssystem des zuvor benannten Wirtschaftsweges zuzuführen.

Entwässerung

Die Entwässerung wird im Trennsystem erfolgen. Ein Entwässerungskonzept ist im Detail noch zu erarbeiten. Vorgesehen ist eine Erweiterung der Versickerungsanlagen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Am Tripp“, ca. 150 m nördlich des Plangebiets.

Immissionen

Das vorgesehene allgemeine Wohngebiet entspricht der umgebenden Bestandsbebauung. Immissionskonflikte sind nicht anzunehmen.

Städtebauliche Kenndaten

| Flächennutzung | Fläche |
|--|---------|
| Allgemeines Wohngebiet | 0,68 ha |
| Straßenverkehrsflächen | 0,13 ha |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche | 0,03 ha |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg | 0,03 ha |
| Öffentliche Grünflächen: Verkehrsgrün | 0,01 ha |
| Öffentliche Grünflächen: Randeingrünung | 0,07 ha |
| Summe | 0,94 ha |

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt:

Während das primäre Ziel der Planung die Schaffung von Wohnraum ist (aktuell nur ein unbebautes Grundstück in der gesamten Ortslage), folgt die Festsetzung der zulässigen Nutzungen in weiten Teilen den Vorgaben der BauNVO. Diese sieht eine Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen vor, die zu keiner Störung der Wohnnutzung führen und der Nahversorgung dienen. Aufgrund der geringen Größe des Gebiets und der Lage am Ende einer relativ verwinkelten Erschließung sind Nutzungen mit größerem Besucherverkehr wie kirchlichen, gesundheitlichen, sozialen, sportlichen und kulturellen Einrichtungen sowie Beherbergungsgewerbe nur in Ausnahmefällen zulässig. Ausgeschlossen werden



Nutzungen mit größerem Platzbedarf und intensivem Besucherverkehr wie Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Eine Fremdenverkehrsnutzung als Hauptzweck eines Gebäudes widerspricht der angestrebten Wohnnutzung, stellt im untergeordneten Maßstab (z.B. als Einliegerwohnung) jedoch eine unschädliche Einkommensquelle dar. Dies wird in den Festsetzungen entsprechend berücksichtigt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung folgt den Vorgaben der BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4. Eine Überbaubarkeit von bis zu 40% der Grundstücksfläche ermöglicht eine gute Flächenausnutzung. Darüber hinaus gilt die Regelung der BauNVO zur Überschreitung der Grundflächenzahl um den Faktor 0,5, also 20% der Grundstücksfläche mit Nebenanlagen und Stellplätzen, um entsprechende planerische Freiheit zu erlauben.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet wird die maximale Zahl der Vollgeschosse mit II begrenzt. Dies entspricht der bestehenden Umgebungsbebauung nördlich, östlich und südlich des Plangebiets.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist maßgeblich bestimmend für die städtebauliche sowie visuelle Wirkung des zukünftigen Orts- und Landschaftsbildes. Hierbei ist insbesondere die Fernwirkung auf die Landschaft aufgrund der Ortsrandlage zu berücksichtigen. Die maximal zulässigen Höhen südlich, östlich und nördlich des Plangebiets liegt bei 10 m und wird auch dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde gelegt. Es erfolgt eine Aufteilung nach Dachtypen, die solche, mit einer optisch besonders wirksamen Fassade (Pultdächer, Flachdächer) faktisch auf die festgesetzten 2 Vollgeschosse begrenzt. Staffelgeschosse werden damit zwar nicht explizit ausgeschlossen, sind mit den festgesetzten Höhen jedoch nicht zu verwirklichen. Hierdurch gliedern sich auch Gebäude mit vom Bestand abweichenden Dachformen (Pultdach, Flachdach) besser in den Ortskörper ein.



Auszug Rheinland-Pfalz in 3D mit Höhen der Bestandsgebäude, unmaßstäblich
Quelle: Rheinland-Pfalz in 3D, © GeoBasis-DE/LVermGeoRP2026

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Entlüftungsrohre, dürfen die Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,5 m überschreiten, um den technischen Anforderungen angemessen Rechnung zu tragen.

Die Gebäudehöhe muss bestimmt und nach der Umsetzung auch zu prüfen sein. Zum nächsten Verfahrensschritt wird eine konkrete Planung der Verkehrsflächen im Plangebiet erfolgen. Die Verkehrsflächen stellen einen dauerhaften und einfach zu prüfenden Bezugspunkt dar. Die entsprechenden Deckenhöhen werden in der Planzeichnung dargestellt und dienen als Referenzhöhen und untere Bezugspunkte. Aufgrund des bewegten Geländes im Plangebiet wird die Mitte der straßenseitigen Grundstücksfläche als Bezugspunkt gewählt.

Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes oder der baulichen Anlage ohne Aufbauten wie Antennen oder Solarpaneale.

Die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika, gemessen vom unteren Bezugspunkt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche



Als Bauweise wird wie in der gesamten Umgebung die offene Bauweise festgesetzt. Ziel ist eine sich in die Umgebung einfügende Bebauung im Plangebiet. Um eine effizientere Flächenausnutzung zu erlauben sind neben den in der Ortslage dominierenden Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig. Es erfolgen Gestaltungsfestsetzungen, die eine optische Konsistenz der Einzelgebäude gegeneinander und damit ein verträgliches Erscheinungsbild sicherstellen.

Die Bebauung wird außerdem über Baugrenzen geregelt. Es wird ein minimaler Straßenabstand von 3 m festgelegt, um einen offenen Siedlungscharakter sicherzustellen. Gleches erfolgt durch Abstände gegenüber der Bestandsbebauung und der sonstigen Landschaft.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Ziel der Regelungen zu Garage ist eine Konzentration der Stellplätze in den Bereich der Hauptgebäude, um Zufahrtsbereiche auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Hierdurch werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild reduziert.

Mit einem Abstand von mindestens 5 m zwischen eingehausten Stellplätzen und den öffentlichen Verkehrsflächen wird ein sicheres Auffahren auf diese gewährleistet, da keine Wände oder Tore die Sicht behindern. Die Festsetzung erfolgt außerdem, da es vielfach Praxis ist, das Fahrzeug nicht in, sondern vor die Garage zu fahren. Mit einem Abstand von 5 m ragt damit ein durchschnittliches Fahrzeug nicht auf den Verkehrsweg, Behinderungen werden damit vermieden.

Um einen offenen Siedlungscharakter zu wahren, sind im „Vorgartenbereich“, also dem Bereich zwischen Baufenster und Verkehrsweg nur solche Nebenanlagen zulässig, die dort erforderlich sind, also z.B. Wärmepumpen oder Abfallbehältereinhäusungen, welche in einer gestalterischen Festsetzung vorgeschrieben sind.

Es erfolgt außerdem eine Begrenzung des zulässigen Gesamtvolumens aller Gartenhäuser außerdem der bebaubaren Flächen, um einer übermäßigen Bebauung mit hausähnlichen Strukturen auf den Grundstücken vorzubeugen.

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Planung der zukünftigen Entwässerung des anfallenden Regenwassers wird im Laufe des weiteren Verfahrens erfolgen. Das Konzept soll sodann mit den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden abgestimmt werden. Vorgesehen ist bislang der Anschluss an und die Erweiterung der Entwässerung des Bebauungsplangebiets „Am Tripp“.

Flächen für Aufschüttungen

Zum Schutz des Plangebiets gegen einströmendes Niederschlagswasser aus dem Außenbereich ist bereits im Bestand am nordwestlichen Ende des Plangebiets ein kleiner Erdwall aufgeschüttet worden. Dieser soll erweitert werden, um seiner Funktion gerecht zu werden. Es ist nur eine geringe Höhe (maximal 0,5m) vorgesehen.



3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassadengestaltung

Um der besonderen Lage zur offenen Landschaft und der allgemeinen Verkehrssicherheit angemessen Rechnung zu tragen und negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vorzubeugen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig.

Die flächige Gestaltung der Gebäudefassaden wird auf die lokal bereits vorhandenen Materialien (Verputz, Naturstein, Holz) begrenzt. Dies bedeutet im Gegenzug den Ausschluss von optisch eher Industrieanlagen und anderen Zweckbauten zugeordneten Elementen wie Wellblech, Plastikplatten oder Glasfassaden.

Es erfolgt außerdem eine Festsetzung, die eine einheitliche Gestaltung von zueinandergehörigen Doppelhaushälften vorsieht. Hierdurch wird sichergestellt, dass diese ansonsten nicht im umgebenden Siedlungskörper vorhandene Bauweise sich nahtlos in den Siedlungskörper einfügt.

Fassadensichtbarkeit

Zweck der Festsetzung ist ein einheitliches Erscheinungsbild des Siedlungskörpers, auch nach der Einführung bislang nicht vorhandener Dachformen (z.B. Flach- und Pultdächer). Diese Dachformen erlauben im vorliegenden bewegten Gelände eine optisch deutlich höhere sichtbare Fassade, als die Höhenfestsetzungen grundsätzlich vorsehen. Damit können diese Gebäude zumindest optisch mehr als die vorgeschriebenen maximal 2 Vollgeschosse erreichen und weichen damit deutlich vom umgebenden Siedlungskörper ab. Die Festsetzung begrenzt dies wirksam, sodass sich auch Gebäude mit entsprechenden Dachformen einfügen.

Stützmauern und Anschüttungen

Das Plangebiet befindet sich in bewegtem Gelände, es ist entsprechend damit zu rechnen, dass es zu teils mehrere Meter hohen Aufschüttungen und Abgrabungen kommen wird. Um die Auswirkungen landschaftsbildverträglich zu gestalten, erfolgt eine Begrenzung der Höhen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum, die Festlegung einer maximalen Höhe je Mauer und die Vorgabe einer Staffelung von mehreren Mauern inklusive der Vorgabe einer Begrünung. Durch die Staffelung und die Begrünung werden Mauern optisch aufgebrochen und erscheinen nicht als durchgängiges Bauwerk. Um eine sichere Nutzung der einzelnen Flächen zu ermöglichen, sind Absturzsicherung transparenter Art (z.B. die meisten Zaunarten) zusätzlich zu den maximalen Höhenvorgaben zulässig.



Um den Grünanteil des Plangebiets zu maximieren sind Anschüttungen flächig zu begrünen.

Dachgestaltung

Dachform

Die Dachform im Plangebiet ist frei, um die planerische Freiheit nicht übermäßig zu beschränken. Beschränkungen bestehen zur Neigung mehrseitig geneigter Dächer, die im gesamten Ortskörper vorherrschen. Mit der Festsetzung wird für diese Dachformen gewährleistet, dass diese sich optisch einfügen.

Dacheindeckung

Die farbliche Gestaltung der Dachlandschaft ist ein wesentliches Merkmal für die optische Wirkung eines Siedlungskörpers gegenüber der freien Landschaft. Es wird ein breites Spektrum an Rot-, Braun- und Grautönen, die dem bestehenden Siedlungskörper entsprechen festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich auch das neue Gebiet einfügt.

Dachflächen

Für nicht flach geneigte Dächer sind Solaranlagen an das Dach angepasst anzubringen. Das Ziel der Festsetzung ist die Schaffung einer einheitlichen Dachlandschaft bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Gewinnung solarer Strahlungsenergie bei besonders hierfür geeigneten Dachflächen.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll das notwendige Maß der Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden, weshalb die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen sind. Zusätzlich werden, durch die anzupflanzende Vegetation, den ökologischen und klimatischen Ansprüchen (bspw. Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tierarten, Lokalklimaregulation) entsprechende Flächen geschaffen. Durch die Schaffung von gärtnerischen Anlagen wird nicht zuletzt das optische Erscheinungsbild des Gewerbegebietes aufgewertet. Des Weiteren soll die Funktion der belebten Bodenzone erhalten werden. Insbesondere sollen eine eventuelle Versickerung bzw. der natürliche Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser nicht zusätzlich behindert werden.

Einfriedungen

Beschränkungen der Einfriedungsgestaltung erfolgen nur im von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren und damit optisch wirksamen Teil der Grundstücke. Hier wird mit der Festsetzung einer maximalen Höhe von 1,2 m und dem Verbot vollflächiger Verkleidungen ein offener Siedlungscharakter sichergestellt.



Abfallbehälterplätze

Mit der Festsetzung wird die optische Wirkung von Abfallbehältern auf das Quartier minimiert.

Zahl notwendiger Stellplätze

Mit der Festsetzung wird eine Stellplatzsatzung für das Plangebiet geschaffen, welche eine Stellplatzversorgung auf den einzelnen Grundstücken sicherstellt und damit einem Parken im öffentlichen Raum und damit einhergehenden Verkehrsbehinderungen vorbeugt.

3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Oberflächenbefestigungen

Mit der Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen auf allen dazu geeigneten Flächen wird die Menge anfallenden und abzuführenden Niederschlagswassers minimiert. Regen wird damit in größerem Maße lokal versickert und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Randeingrünung

Mit der Randeingrünung wird neben der Schaffung von Lebensräumen für heimische Tiere und Pflanzen auch eine Einbindung des Plangebiets in die umgebende Landschaft erreicht. Zusätzlich stellen dichte Strauch- und Baumbestände auch eine Trennung des Plangebiets gegenüber landwirtschaftlichen Emissionen dar.

3.5 Sonstiges

Klimaschutz (§§ 1 (5), 1a (5) BauGB)

Die Ortsgemeinde Mittelfischbach erlaubt in dem vorliegenden Bebauungsplan aus Gründen des Klimaschutzes eine flächige Nutzung von Dachflächen mit Solaranlagen und nimmt keine Beschränkungen bezüglich der Überdachung von Stellplätzen mit Solaranlagen vor. Die Festsetzungen entsprechen damit den Vorgaben des Landessolargesetzes.

§13 Klimaschutzgesetz

(1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.

Gemäß § 1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels. Die in § 3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind, wie in § 13 beschrieben, bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen. Das ultimative Ziel des Gesetzes ist die Erreichung der Klimaneutralität.



Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung. Unmittelbare Auswirkungen auf die Klimaschutzziele sind nutzungs- und nicht planungsbedingt, sie können daher von der kommunalen Bauleitplanung nicht gesteuert werden.

4. Ver- und Entsorgung

Mit den Versorgungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, notwendige Schutzmaßnahmen, die eventuell erforderliche Verlegung, die Einzelheiten der Bauausführung abgestimmt sowie die Koordination untereinander organisiert.

4.1 Wasserversorgung

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

4.2 Löschwasserversorgung

Sofern die erforderlichen Löschwassermengen im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Am Tripp“ eingehalten werden, ist dies auch für das Plangebiet zukünftig anzunehmen. Eine entsprechende Prüfung erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt. Falls nötig, kann eine Löschwasservorhaltung unter den Parkplatzflächen zentral im Plangebiet vorgesehen werden.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets wird durch Anschluss an die vorhandene Abwasserbeseitigung der Ortsgemeinde sichergestellt. Die Schmutzwasserbeseitigung ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll im Trennsystem über eine Erweiterung bestehender Versickerungsanlagen ca. 150 m nördlich des Plangebiets erfolgen. Ein konkretes Entwässerungskonzept ist im weiteren Verfahren zu erarbeiten.

4.4 Energieversorgung

Die Versorgungsleitungen (bspw. Gas, Strom) sollen über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt.



4.5 Abfallentsorgung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Ringsystem. Die geplanten Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 6,50 m sind auf eine Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Abfallsammelfahrzeug ausgelegt.

4.6 Telekommunikation

Das Baugebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme ist mit dem Versorger rechtzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) abzustimmen.

5. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Besitz der Ortsgemeinde.

6. Realisierung und Kosten

Die Ortsgemeinde Mittelfischbach trägt sämtliche Kosten der Erschließung einschließlich der Abwasserbeseitigung.

7. Weitere betroffene Belange

Das Plangebiet wird von einer Mahdweise eingenommen. Das Entfallen der Fläche ist mit dem bewirtschaftenden Landwirt abgestimmt.

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt.



Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

Die Ortsgemeinde Mittelfischbach plant die Entwicklung und Ausweisung eines Wohngebiets an der nordwestlichen Siedlungsgrenze im Anschluss an bereits bestehende Wohnbauflächen aufgrund einer hohen Nachfrage an Baugrundstücken auf einer Fläche von ca. 0,94 ha. Das 2019 ausgewiesene Baugebiet „Am Tripp“ war 2025 bereits vollständig bebaut. Aufgrund einer Überlagerung mit einer Ausgleichsfläche des Bebauungsplans „An der Hohl“ wird dieser innerhalb des Plangebiets zurückgenommen und durch den Bebauungsplan „Am Tripp II“ ersetzt.

Aktuell befindet sich auf der Fläche eine Wiesenfläche.



Lageübersicht des Bebauungsplans, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE 2023

1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 Landes- bzw. Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
 2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume sowie
 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
- auf Dauer gesichert sind.“

Bundesbodenschutzgesetz

Gemäß § 1 BBSchG ist Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und die Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner



Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird auf 3 Seiten vom bestehenden Siedlungskörper von Mittelfischbach umschlossen. Eine zusätzliche Überplanung von Flächen in siedlungsferneren Bereichen wird somit ausgeschlossen. Das Gebiet weist keine besonderen Vorbelastungen auf und wird von Grünland eingenommen.

Baugesetzbuch

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Erweiterung des Siedlungskörpers erfolgt ein Lückenschluss, sodass nicht auf siedlungsfernere Freiflächen zurückgegriffen werden muss. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen des Einzelnen dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzwert auf ein anderes zu berücksichtigen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll im Trennsystem über eine Erweiterung bestehender Versickerungsanlagen ca. 150 m nördlich des Plangebiets erfolgen. Ein konkretes Entwässerungskonzept ist im weiteren Verfahren zu erarbeiten.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Das Plangebiet entspricht der umgebenden Bestandsnutzung, Konflikte sind nicht zu erwarten.

Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß §1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des



weltweiten Klimawandels. Die in § 3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Planung werden Wohnbauflächen ausgewiesen. Durch Bau und Betrieb wird es zu klimarelevanten Emissionen kommen. Dies ist durch die Planungsträgerin im Sinne des Allgemeinwohls abzuwägen.

Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung. Unmittelbare Auswirkungen auf die Klimaschutzziele sind nutzungs- und nicht planungsbedingt, sie können daher von der kommunalen Bauleitplanung nicht gesteuert werden.



2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Es wird auf die Begründung verwiesen (Begründung Kapitel 2.1).

2.2 Flächennutzungsplanung und Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Es wird auf die Begründung verwiesen (Begründung Kapitel 2.3 Flächennutzungsplanung und Kapitel 2.4 Satzungen nach dem Baugesetzbuch).

2.3 Planung vernetzter Biotopsysteme²

Das Plangebiet ist als Ackerfläche im Übergang zum Siedlungskörper dargestellt.



² <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, Landesamt für Umwelt, Stand: Oktober 2025



| | | |
|--|-----------------------------|----------------------------|
| Quellen und Quellbäche | Flächenhafte Ziele: | Linienhafte Ziele (Bäche): |
| Bäche und Bachuferwälder, Gräben | Erhalt | Erhalt |
| Wiesen und Weiden mittlerer Standorte | Entwicklung | Entwicklung |
| Laubwälder | | |
| Übrige Wälder und Forsten | ■ Felsen und Gesteinshalden | |
| Strauchbestände | ● Höhlen, Stollen, Tunnel | |
| Ackerflächen, Rebfluren, Obstplantagen | | |
| Siedlungsflächen | | |

Auszug aus der Planung vernetzter Biotopsysteme mit Plangebiet (rot gestrichelt), unmaßstäblich.

2.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Naturpark Nassau. Gemäß §1 (2) der Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30. Oktober 1979 gilt: „Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortssteile im Sinne des §34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Naturparks.“ Das Plangebiet wird mit Rechtskraft damit aus dem Gebiet des Naturparks ausgegliedert.

Weitere Schutzgebiete liegen in der Umgebung von Mittelfischbach nicht vor.

2.5 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Biotopkomplex „Streuobstwiesen am Waldrand nördlich von Mittelfischbach“ (BK-5713-0257-2009) in einer Entfernung von ca. 300 m, sowie nordwestlich der Biotopkomplex „Buchenwald zwischen Klingelbach und Oberfischbach“ (BK-5713-0233-2011) in ca. 480 m Entfernung. Östlich an Mittelfischbach vorbei verläuft der Biotopkomplex „Gehölzkomplexe um Mittelfischbach“ (BK-5713-0238-2009) in ca. 300 m Entfernung.

Den Biotopkomplexen gehören mehrere nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope an, im Umkreis von 500 m um das Plangebiet befinden sich folgende:

| Name | Bezeichnung (Kürzel) | Nummer |
|---|------------------------------|-------------------|
| Buchenwald im Bereich der Weißen Höhe, nördlich von Mittelfischbach | Eichen-Buchenmischwald (AA1) | BT-5713-0192-2011 |
| Streuobstwiese nördlich Mittelfischbach | Streuobstwiese (HK2) | BT-5713-0539-2009 |
| Baumhecke am Ortsrand von Mittelfischbach | Baumhecke, ebenerdig (BD6) | BT-5713-0584-2009 |

Das Plangebiet und auch die geplante Entwässerungsfläche (weitergehende Planung wird zum nächsten Verfahrensschritt erfolgen) befindet sich folglich außerhalb von Biotopkomplexen. Gesetzlich geschützte Biotope sind ebenfalls nicht betroffen.



3. Grundlagenermittlung/Basiszenario

3.1 Naturräumliche Gliederung und Lage

Das ca. 0,94 ha große Plangebiet befindet sich im Anschluss an die westlichen Siedlungs-grenzen der Ortsgemeinde Mittelfischbach, Rhein-Lahn-Kreis, auf einer Höhe zwischen 362 m und 377 m. ü. NHN. Das Untersuchungsgebiet liegt in der Großlandschaft Taunus im Randbereich des Landschaftsraums 304.92 Zentrale Katzenelnbogener Hochfläche:

„Es handelt sich um eine durch Muldentäler wellige Hochfläche, die nur im Norden durch das Kerbtalsystem des Rupbachs mit Tiefen von bis zu 150 m zerschnitten ist.“

[...] In den Wäldern der Katzenelnbogener Hochfläche herrscht Laubholz vor.

Die waldfreien Bereiche werden überwiegend als Ackerland genutzt. Grünland konzentriert sich flächenhaft in Bachursprungsmulden sowie linear entlang der Bäche. Südlich von Oberfischbach finden sich beispielsweise größere Komplexe von Feucht- und Nasswiesen. [...] Die Bäche sind in den Einschnittstälern weitgehend naturnah geblieben, in den landwirtschaftlich geprägten Gebieten aber durch den Menschen reguliert worden.

[...] Katzenelnbogen ist eine ehemalige kleine Residenzstadt im Dörsbachtal. Die übrigen Orte sind überwiegend bäuerlich geprägte Dörfer in Tallagen oder Talursprungsmulden. Neben dem Schloss Katzenelnbogen weisen das Schloss Schaumburg bei Balduinstein und die Klosterruine Bärbach unterhalb des Tannenkopfes auf eine geschichtsträchtige Landschaft hin.“³

Etwa 1,5 km nördlich des Plangebietes beginnt der Landschaftsraum 304.91 Unteres Dörsbach-Tiefenbach-Gebiet.

3.2 Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB

3.2.1 Mensch, menschliche Gesundheit

Derzeit wird die Fläche als Grünland bewirtschaftet. Es gehen keine Belästigungen oder anderweitige Emissionen von dem Plangebiet aus, vor allem von den Wegebereichen südlich des Plangebietes bieten sich weitläufige Blicke in die Landschaft. Vom Plangebiet selbst geht jedoch keine besondere Erholungswirkung aus. Die Feldwege rund um die Wiese werden von Spaziergängern genutzt, in direkter Angrenzung befinden sich Wohnhäuser und landwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet befindet sich in einem Abflussbereich im Falle von Starkregenereignissen.

³ https://geodaten.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/landschaftsraum.php?lr_nr=304.92, Stand: Oktober 2025



3.2.2 Tiere

Eine Untersuchung der vorhandenen Lebensräume konnte jahreszeitlich bedingt nicht erfolgen und wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt. Es ist mit Arten des Offenlands zu rechnen.

3.2.3 Pflanzen

3.2.3.1 Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 0,94 ha am westlichen Rand der Ortsgemeinde Mittelfischbach. Es wird von einer Wiesenfläche mit 2 Obstgehölzen relativ geringen Alters eingenommen. Jahreszeitlich bedingt konnte keine weitergehende Bewertung vorgenommen werden. Diese erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt.



Panorama des Plangebiets, Ende Oktober 2025

3.2.3.2 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpNV)⁴

Das Plangebiet wird der Standortgruppe basenreicher Hochlagen und Hügelland zugeschrieben. Es befindet sich in mittlerer Lage, der Boden ist als frisch zu charakterisieren. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation wäre ein Perlgras-Buchenwald in relativ basenärmer Ausbildung und ansonsten basenreicher Verhältnisse (BCa).

3.2.4 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Plangebietes ist jahreszeitlich bedingt nicht zu bewerten. Eine Bewertung erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt.

3.2.5 Fläche

Das ca. 0,94 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortsgemeinde Mittelfischbach innerhalb der Verbandsgemeinde Aar-Einrich. Nördlich wird das Plangebiet durch einen asphaltierten Feldweg begrenzt, auf dessen gegenüberliegender Seite sich neu erbaute Wohnhäuser befinden.

Aktuell sind nur geringe Flächen im Plangebiet versiegelt. Die Versiegelung beschränkt sich auf den nördlich verlaufenden Feldweg.

⁴ <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>, Stand: Oktober 2025



3.2.6 Boden⁵

| | |
|---|--|
| Bodengroßlandschaft: | Ton- und Schliffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z. T. wechselnd mit Lösslehm |
| Archivböden/Grabungsschutz ⁶ : | keine Angaben |
| Bodengruppe: | keine Angaben |
| Bodenart: | stark sandiger Lehm, sandiger Lehm, Lehm |
| Ackerzahl: | 20 – 60 |
| Feldkapazität | gering (130 - 260 mm) bis mittel (260 - 390 mm) |
| Radonkonzentration ⁷ : | mäßig (38 - 44 kBq/m ³) |
| Rohstoffsicherung: | nein |

Typische Bodenfunktionen wie Wurzelraum für Pflanzen, Lebensraum für Tiere und Versickerung von Wasser bestehen auf den unversiegelten Flächen weitgehend uneingeschränkt. Ein kleiner Erdwall am Nordende des Plangebiets ist vor einigen Jahren künstlich errichtet worden. Im Bereich des bestehenden Feldweges an der nördlichen Plangebietsgrenze verfügt der Boden über keine natürlichen Funktionen mehr. Der Standort weist dabei keine besonderen Qualitäten (z.B. Archivböden) auf. Die derzeit als Grünland genutzten Böden weisen dabei eine mittlere landwirtschaftliche Eignung auf.

3.2.7 Wasser⁸

| | |
|-------------------------|------------------------------------|
| Schutzgebiete: | keine |
| Grundwasserlandschaft: | Devonische Schiefer und Grauwacken |
| Grundwasserneubildung: | mäßig (75 - 100 mm/a) |
| Grundwasserüberdeckung: | mittel |

In einer Entfernung von mehr als 300 m befindet sich nördlich der Mausbach, südöstlich, auf der anderen Seite des Ortes, verläuft der Fischbach. Die Grundwasserneubildung im Gebiet ist mäßig. Eine Hochwassergefährdung besteht nicht.

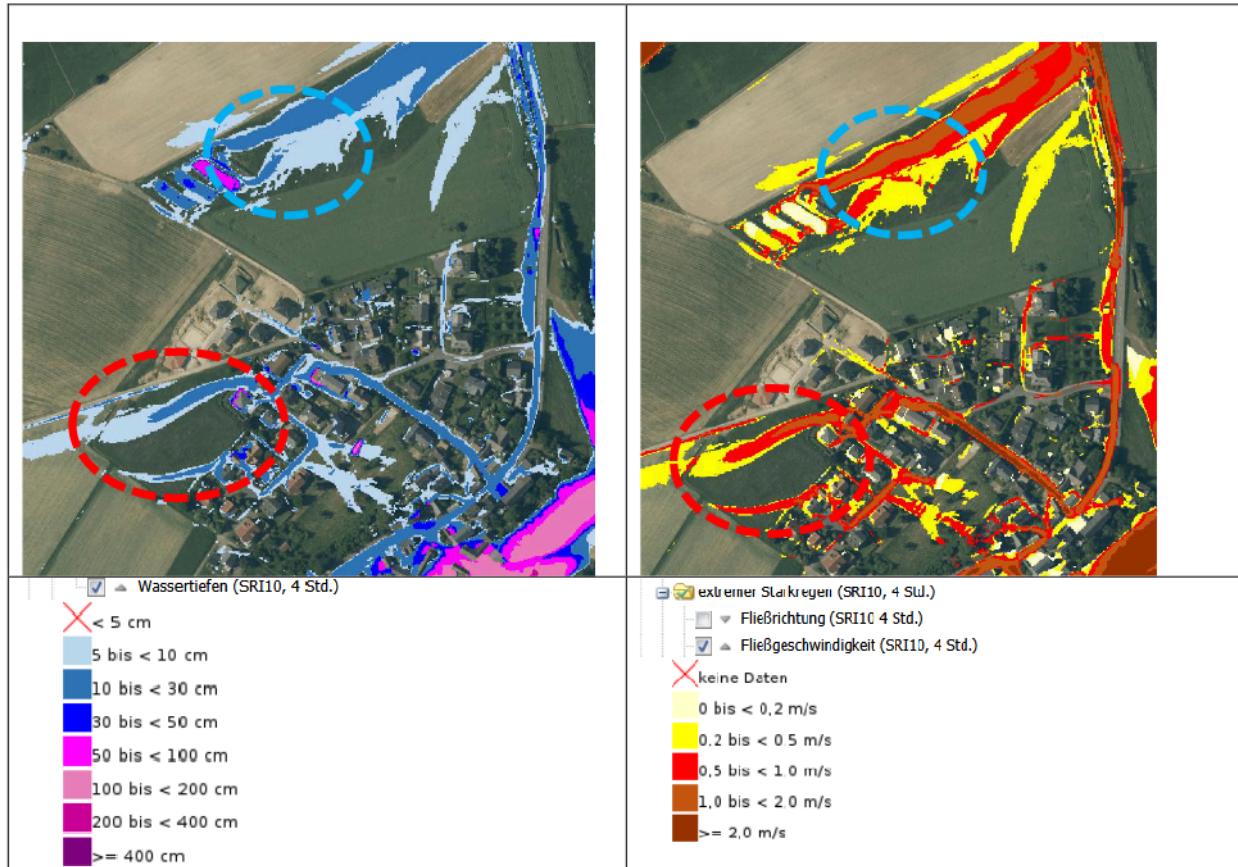
Durch das Plangebiet verlaufen Ablaufrinnen im Falle von Starkregenereignissen.

⁵ <https://mapclient.lgb-rlp.de/>, Stand: Oktober 2025

⁶ <https://www.geoportal.rlp.de/map?LAYER%5bvisible%5d=1&LAYER%5bquerylayer%5d=1&WMC=16229>, Generaldirektion kulturelles Erbe RLP, Stand: Oktober 2025

⁷ <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, Landesamt für Umwelt, Stand: Oktober 2025

⁸ <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/>, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Stand: Oktober 2025



Auszug aus der Sturzflutengefahrenkarte des rheinlandpfälzischen Landesamt für Umwelt (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>); Plangebiet rot umkreist, Entwässerung blau; ohne Maßstab

3.2.8 Luft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemarkung Mittelfischbach in unmittelbarem Anschluss an bestehende Wohnflächen.

Durch die erhöhte Lage des Offenlands kommt dem Gebiet die Funktion der Frischluftversorgung der südlich und östlich gelegenen Flächen zu.

3.2.9 Klima⁹

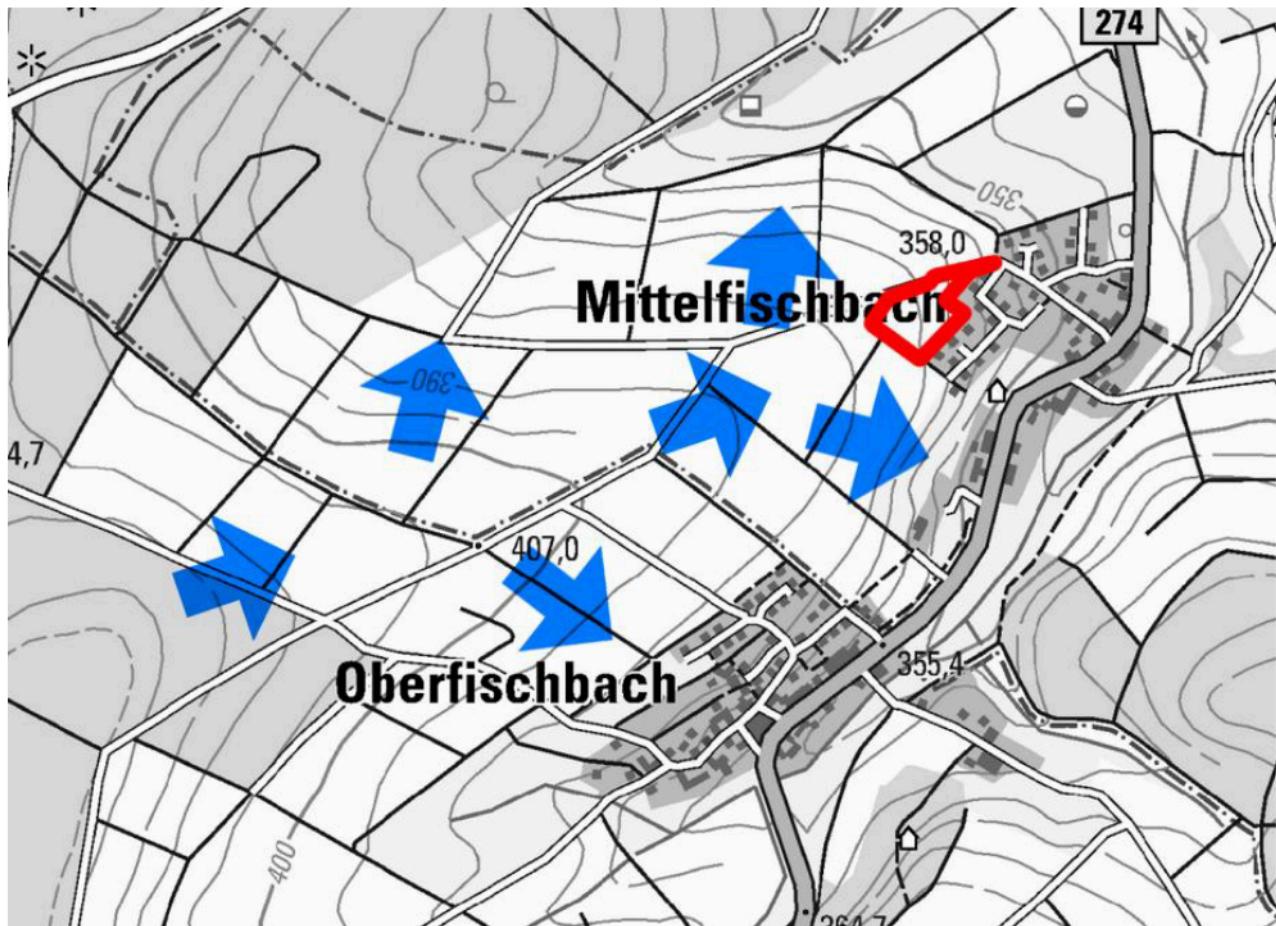
Jahresniederschlag: 708 mm (1995-2024, Rhein-Lahn-Kreis)
Tagesmitteltemperatur: 9,8 °C (1995-2024, Rhein-Lahn-Kreis)

Das Plangebiet liegt außerhalb klimatisch wirksamer Räume. Die Grünlandflächen sind klimawirksam und dienen im Sommer der Kaltluftproduktion. Entstehende Kaltluft zieht dem

⁹ <https://www.klimawandel.rlp.de/klimawandel/klimatische-aenderungen>, Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen RLP, Stand: Oktober 2025



Gefälle folgend in den Siedlungskörper ein. Das Plangebiet stellt dabei nur einen geringen Anteil der klimawirksamen Flächen der Umgebung dar.



Lageübersicht des Bebauungsplans (rot) mit Kaltluftflussrichtungen entsprechend Höhenlinien, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

3.2.10 Landschaft¹⁰

Das Landschaftsbild weist aufgrund der bereits bestehenden Wohnbebauung des Umfelds eine Vorbelastung auf. Das Plangebiet ist mit Ausnahme eines Bereichs im Westen an allen Seiten von Bestandsbebauung umgeben und damit aus der Umgebung kaum einsehbar.

In der Umgebung um Mittelfischbach befinden sich keine fernwirksamen und das Landschaftsbild prägenden Sehenswürdigkeiten.

Wege in direkter Umgebung des Gebietes werden von Spaziergängern genutzt, offizielle Wanderwege befinden sich in der Umgebung um Mittelfischbach nicht.

¹⁰ <https://www.tourenplaner-rheinland-pfalz.de/>, Rheinland-Pfalz Tourismus GmbH, Stand: MONAT JAHR, <https://www.outdooractive.com/de/>, Outdooractive, Stand: Oktober 2025



3.2.11 Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenseitigen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Fläche, biologische Vielfalt, Pflanzen- und Tierwelt wird durch die Nutzung als Grünland beeinflusst.

4. Weitere Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 b) ff BauGB

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Nassau (NTP-7000-003).

In einer Entfernung von ca. 1,9 km befindet sich nördlich des Plangebiets das FFH-Gebiet „Lahnhänge“ (FFH-7000-035) entlang des Bachlaufes des Dörsbachs.

Kultur- und Sachgüter¹¹

Kultur- und Sachgüter liegen im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor und sind von der Planung somit nicht betroffen.

Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwasser

Auf der Grünfläche fallen keine nennenswerten Emissionen oder Abfälle an.

Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung

Derzeit wird auf der Fläche keine Energie durch regenerative Energiequellen gewonnen. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der exponierten Lage für die Installation von Photovoltaik-Anlagen.

Darstellungen übergeordneter Planungen

Es wird auf das Kapitel 2.1 der Begründung verwiesen.

Immissionsgrenzwerte

Derzeit vom Plangebiet ausgehende Emissionen oder auf dieses wirkende Immissionen sind nicht bekannt.

Schwere Unfälle

Es sind keine potenziellen Quellen von schweren Unfällen und Katastrophen (Störfallbetriebe) im und um das Plangebiet bekannt.

¹¹ <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>, Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Stand: Oktober 2025



5. Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

Grundwasser- und Bodenschutz

- Schutz des Grundwassers und des Bodens vor Stoffeinträgen
- Sicherung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des Oberflächenwassers

Klimaschutz

- Erhalt der natürlichen klimatischen Wirkungszusammenhänge

Arten- und Biotopschutz

- extensive Nutzung der Wiesenfläche

Landschaftsbild/Erholung

- Eingrünung des Plangebiets sowie eine Begrenzung der Gebäudehöhen auf das notwendige Maß zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild*

* Zielvorstellung bei Realisierung des Vorhabens

6. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die Planung nicht verwirklicht werden (sog. Nullvariante), würde die Wiesenfläche weiterhin bewirtschaftet werden können. Natürliche Funktionen der Fläche (v. a. für Boden und Wasserhaushalt) blieben vollständig erhalten. Es käme zu keiner Erweiterung der Wohnbauflächen in Mittelfischbach.

7. Alternativenprüfung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Aar-Einrich ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser Flächen im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper bereits durch den Flächennutzungsplan vorgesehen. Folglich ist es zusammenfassend nicht erforderlich, Planungs- und Standortalternativen zu ermitteln.



8. Umweltauswirkungen

Die geplanten Maßnahmen und vorgezeichneten Nutzungen werden unmittelbare und mittelbare Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild mit sich bringen:

8.1 Mensch und menschliche Gesundheit

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemisionen durch Fahrzeuge und Baugeräte,
- Erschütterungen durch die Bautätigkeit,
- Beeinträchtigung der Erholungswirkung.

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Abgas-, Lärm- und Geruchsemision durch Verkehr

Das Plangebiet leistet aufgrund der umgebenden Wege einen Beitrag zur Naherholungswirkung. Durch die Planung kommt es darüber hinaus zum Verlust von ca. 0,9 ha Wiesenfläche.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen wird es Menschen ermöglicht, Wohnraum für sich und/ oder andere zu schaffen. Der letzte Bebauungsplan ist bis auf einen Bauplatz bereits bebaut.

8.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- irreversible Beseitigung bzw. Beeinträchtigung der Lebensräume, z. B. von Bodenlebewesen, Kleinsäugern, Vögeln, Fledermäusen, Insekten,
- Störung der Tierwelt durch Lärm, Abgase und Erschütterungen während der Bautätigkeit.

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Störung der Tierwelt durch Unruhe im Plangebiet und Lichtemissionen

Zum nächsten Verfahrensschritt werden Angaben zur Tierwelt ergänzt. Es ist davon auszugehen, dass Arten des Offenlands von der Planung betroffen sind (z.B. Feldlerchen).

8.3 Fläche und Boden

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Gefahr der Bodenverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit,
- Beseitigung gewachsener Bodenprofile durch ein Entfernen des Oberbodens des Geländes,
- nachteilige Veränderung intakter Bodeneigenschaften,



- Bodenaustausch- bzw. Einbau von Fremdmaterial im Bereich von Erschließung und Bauflächen,
- weiterführende Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Befahrung etc..

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Gefahr der Bodenverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen

Grundsätzlich handelt es sich beim Boden um ein endliches, nicht vermehrbares Gut mit vielfältigen Funktionen für den Natur- und Landschaftshaushalt (Substrat, Lebensraum, Wasserspeicher und -regulator, Schadstofffilter und -puffer, Archiv).

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust dieser Funktionen. Der Oberflächenabfluss wird erhöht, die Versickerung wird unterbunden, was zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führt.

Durch die Planung kommt es zu folgenden zusätzlichen Versiegelungen auf der Fläche:

| Vollversiegelung | |
|-----------------------------|--------------|
| A [m ²] vorher | 328 |
| A [m ²] nachher | 4.541 |
| Zusatzversiegelung | 4.213 |

Durch irreversible Versiegelung von Boden ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden, der Eingriff ist entsprechend auszugleichen. Genaue Maßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

8.4 Wasser

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Gefahr der Grundwasserverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit.
- Störung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung von Flächen.

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Erhöhung des Wasserabflusses

Das Plangebiet ist durch einfließendes Außenbereichswasser im Falle eines Starkregenereignisses betroffen. Dem wird im nördlichen Bereich durch die Umleitung des Wassers in bestehende Entwässerungssysteme am Wirtschaftsweg begegnet. Im südlichen Teil des Plangebiets kann die Straßenentwässerung zumindest einen Teil des Wassers aufnehmen und abführen.



Ein Entwässerungskonzept wird zum nächsten Verfahrensschritt erarbeitet. Geplant ist aktuell Anschluss und Ertüchtigung des Entwässerungssystems des nördlich angrenzenden Gebiets „Am Tripp“.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

8.5 Klima und Luft

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte,
- negative Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (Verlust von klimaausgleichend wirkenden Offenlandflächen, Verlust ihrer luftfilternden Wirkung, Verstärkung der Aufheizungseffekte der Luft über den versiegelten Flächen).

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Abgas-, Lärm- und Geruchsemmission durch Andienungsverkehr sowie Gebäudeheizungen

Die Versiegelung im Plangebiet und die Beseitigung der Vegetation wird lokalklimatisch zu einer Aufheizung der Fläche führen. Durch zunehmenden Verkehr und die Ansiedlung von Wohnbebauung werden Abgas- und Lärmemissionen zunehmen.

8.6 Landschaft

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Emissionen in Form von Baulärm, Licht und optische Beeinträchtigungen im Rahmen der Bautätigkeit,
- irreversible Beseitigung von Landschaftselementen (Wiese).

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- optische Beeinträchtigungen durch Wohnbebauung, Bau neuer Straße,
- Lärm- und Lichtemissionen.

Das Plangebiet ist an 3 Seiten von bestehender Bebauung umgeben, ein weiterer Eingriff in das Landschaftsbild wird entsprechend minimiert.

Durch die Planung geht eine Wiesenfläche mit 2 Bäumen als Landschaftselement verloren und wird durch Gebäude mit Gärten und Straßen ersetzt. Gegenüber der offenen Landschaft ist eine Eingrünung des Gebietes mit heimischen Laubbäumen und Wildsträuchern vorgesehen.

8.7 Wechselwirkungen

Die anthropogene Nutzung (Mahdwiese) des Plangebiets beeinflusst nicht nur die Schutzgüter im Einzelnen. Durch Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Faktoren



untereinander ergeben sich durch Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut auch indirekte Folgen für andere Schutzgüter.

| Leserichtung ↓ | Mensch | Pflanzen | Tiere | Boden | Fläche | Wasser | Klima | Luft | Landschaft | Kultur- und Sachgüter |
|-----------------------|--------|----------|-------|-------|--------|--------|-------|------|------------|-----------------------|
| Mensch | 0 | 0 | + | - | - | - | - | - | - | 0 |
| Pflanzen | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 | 0 |
| Tiere | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 | 0 |
| Boden | - | - | - | - | - | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fläche | - | 0 | 0 | - | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wasser | - | - | 0 | - | - | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Klima | - | - | 0 | - | - | - | - | 0 | 0 | 0 |
| Luft | - | - | 0 | - | - | - | 0 | - | 0 | 0 |
| Landschaft | - | - | 0 | - | - | 0 | 0 | 0 | - | 0 |
| Kultur- und Sachgüter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Zu lesen als Wirkung der Spalte auf Zeile, z.B. 1. Spalte Wirkung Mensch/menschliches Handeln auf Pflanzen

- stark negative Wirkung
- negative Wirkung
- 0 neutrale/ keine Wirkung
- + positive Wirkung
- ++ sehr positive Wirkung



9. Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)

9.1 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen im Anschluss an die Siedlungsfläche von Mittelfischbach im Norden, Osten und Süden mit einer dem Plangebiet identischen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) und einer größeren Ackerfläche im Westen, ist nicht von relevanten Belastungen auszugehen.

9.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die anfallenden Abfälle werden typisch für Wohnbebauung sein und über Entsorgungsunternehmen fachgerecht behandelt werden.

9.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im Planbereich ist derzeit von keinen erheblichen Risiken für Mensch und Umwelt über das allgemeine Lebensrisiko hinaus auszugehen.

9.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Das nächste Natura 2000-Gebiet ist fast 2km weit entfernt, relevante Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Nassau, für welchen unter §1 (2) der Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30. Oktober 1979 wird Folgendes beschrieben: „*Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Naturparks.*“

Eine relevante Betroffenheit des Naturparks durch die Planung ist nicht anzunehmen.

Eine kumulative Wirkung des Projekts auf weitere Planungen ist nicht anzunehmen.



9.5 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Der Standort ist insgesamt bedingt anfällig für Folgen des Klimawandels. Schäden durch Überflutungen sind ausgehend von der Lage des Plangebietes nicht auszuschließen. Schäden durch Stürme sind denkbar, jedoch durch geeignete bauliche Maßnahmen weitgehend zu verhindern. Würden die Flächen nicht ausgewiesen, so würde Wohnungsbau an anderer Stelle erfolgen, sodass im Schnitt von keinen relevanten Klimaauswirkungen durch den vorliegenden Standort auszugehen ist. Es sind keine ausgesprochenen Klimagassenken wie z.B. Moore betroffen.

Im Rahmen des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sind die Auswirkungen von Planungen auf die Ziele des Gesetzes zu berücksichtigen. Hierzu werden nachfolgend die unter §4 KSG aufgezählten Sektoren als Grundlage einer Diskussion der Planungsauswirkungen behandelt.

Energiewirtschaft: Die Planung erlaubt eine Solarnutzung der Dachflächen. Das Plangebiet wird damit absehbar erstmals zur Erzeugung mittelfristig klimaneutraler Elektrizität genutzt, die Klimabilanz somit verbessert.

Industrie: Nicht relevant für die Planung.

Verkehr: Die Planung wird zu einem vermehrten Verkehr führen.

Gebäude: Die Errichtung von Gebäuden wird nach neuesten Energiestandards erfolgen. Emissionen sind bei Errichtung und Betrieb dennoch unvermeidlich.

Landwirtschaft: Durch die Planung wird eine gemähte Wiese entfallen.

Abfallwirtschaft: Durch zusätzlichen Wohnungsbau werden lokal zusätzliche Abfälle anfallen.

Sonstiges: Nicht relevant für die Planung.

Insgesamt ist von einer Verschlechterung der Klimabilanz des Plangebiets auszugehen.

Im Rahmen des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sind die Auswirkungen von Planungen auf die Ziele des Gesetzes zu berücksichtigen.

Die klimatischen Auswirkungen erfolgen im Rahmen der Umsetzung von konkreten Planungen, sind als nutzungsbedingt einzustufen und können durch die kommunale Bauleitplanung nicht gesteuert werden.



10. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Die folgende Bilanzierung rechnet die Flächen der verschiedenen Biotoptypen und den zu erwartenden Biotopflächen im Plangebiet gegeneinander auf und weist ihnen entsprechend ihrer Qualität eine Gewichtung zu. Aufgrund der Jahreszeit war eine Bewertung bislang nicht möglich und wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Als Grundlage wird der Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz¹² herangezogen, um eine verhältnismäßige Bewertung der Biotoptypen vorzunehmen.

Die vollversiegelte Fläche im Ausgangszustand beträgt ca. 328 m². Die durch die Planung bedingte, zusätzliche Versiegelung stellt sich wie folgt dar:

| Vollversiegelung | |
|-----------------------------|--------------|
| A [m ²] vorher | 328 |
| A [m ²] nachher | 4.541 |
| Zusatzversiegelung | 4.213 |

Als Versiegelungen werden Gebäude, Lager- und Stellplätze, Verkehrsstraßen und befestigte Wege gewertet. Die Zusatzversiegelungen basieren auf den maximal zu überbauen- den Flächen sowie den geplanten Verkehrswegen.

Die Versiegelung von Boden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere für dieses Schutzwert dar. Es werden entsprechend zu bemessende, schutzwertbezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden.

Interne Ausgleichsmaßnahmen direkt auf der Fläche des Plangebietes sind in der Bilanzierung bereits mit einbezogen (Randeingrünung).

Der Biotopwertverlust wird zum nächsten Verfahrensschritt ermittelt.

¹² Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021



11. Landschaftsplanerische Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung von Lärm- und Lichtemissionen

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sollten im Rahmen der Bauarbeiten weitestgehend vermieden werden, um Vögel und Säugetiere in der Umgebung u.a. bei Brut, Durchzug, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung beim Bau und der folgenden Nutzung).

Erschütterungen und Lärm können zu einem zeitlich begrenzten Qualitätsverlust von Quartieren und/oder Jagdhabitaten führen und sind daher auf das Nötigste zu reduzieren.

Landschaftsplanerische Maßnahmen

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Oberflächenbefestigung

Mit der Festsetzung wird auf allen dazu geeigneten, versiegelten Flächen ein versickerungsfähiger Belag festgesetzt. Ziel ist eine Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserkreislauf durch lokale Versickerung.

Randeingrünung

Die Flächen zur randlichen Eingrünung entlang des nördlichen Plangebietsrandes sind mit heimischen Laubbäumen und Wildsträuchern zu bepflanzen. Je 150 m² Fläche sind mindestens 2 Bäume und 26 Sträucher im Dreieckverband zweizeilig mit Abständen von 2 m zu pflanzen. Die Bäume sind dabei zentral in den Pflanzstreifen und in regelmäßigen Abständen von mindestens 10 m zueinander zu pflanzen. Die Pflanzung ist zu einer geschlossenen Baumhecke zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Sie darf nicht eigenmächtig entfernt werden. Die zu pflanzenden Arten sind aus der nachstehenden Artenliste auszuwählen. Es ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 4 – Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden.

Die randliche Eingrünung schirmt das Plangebiet von den weiter westlich liegenden Flächen ab. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden dadurch minimiert. Zusätzlich stellt der Grünstreifen einen Lebensraum für verschiedene störungsunempfindliche Arten dar.

Artenliste und Pflanzgrößen

Jegliche im Bebauungsplan vorgesehenen Laubbäume sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm und Sträucher als verpflanzte Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm zu pflanzen.



Pflanzliste

Bäume

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|----------------------------|----------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarzerle |
| <i>Castanea sativa</i> | Esskastanie |
| <i>Prunus padus</i> | Traubenkirsche |
| <i>Quercus petrea</i> | Traubeneiche |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| <i>Salix alba</i> | Silberweide |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |
| <i>Ulmus glabra</i> | Bergulme |
| <i>Ulmus minor</i> | Feldulme |

Sträucher

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|----------------------------|-------------------------|
| <i>Berberis vulgaris</i> | Gewöhnliche Berberitze |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Blutroter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigriffliger Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaea</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Frangula alnus</i> | Faulbaum |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Kreuzdorn |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| <i>Viburnum opulus</i> | Wasserschneeball |

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Planung werden Ausgleichsmaßnahmen durch Eingriffe in Biotope und das Schutzgut Boden nötig. Entsprechende Maßnahmen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Allgemeine Schutzmaßnahmen

Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.



Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den 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 Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit steriles Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an *landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de* oder telefonisch 0261 - 6675 3000.



12. Zusätzliche Angaben

12.1 Methodik und Kenntnislücken

Bestandsaufnahmen der Vegetation werden zum nächsten Verfahrensschritt durchgeführt. Untersuchungen zum Artenschutz werden zum nächsten Verfahrensschritt durchgeführt.

Es wurden keine gesonderten Bodenuntersuchungen durchgeführt.

12.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Das gesetzliche Modell des § 4c BauGB ist ersichtlich auf Kooperation von Gemeinden und Fachbehörden angelegt. Es besteht eine Informationspflicht der Fachbehörden, aber auch z.B. von Umweltfachverbänden, Landschaftspflegevereinen, ehrenamtlichem Naturschutz etc.

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Ortsgemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hierbei handelt es sich um die Überwachung erheblicher, insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Darüber hinaus ist auch der Vollzug der festgesetzten bzw. der durch städtebauliche Verträge gesicherten landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen.

Auslöser von Überwachungsmaßnahmen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen, z.B.:

- die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Messstellen außerhalb des Plangebiets;
- Beschwerden von Betroffenen, z.B. bei Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm etc.);
- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

- Begehung des Plangebiets zur Prüfung des Orts-/Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung,
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen,
- Messungen bzw. gutachterliche Untersuchungen bei Lärm-/Emissionsproblematik,
- Kanalbefahrungen zur Prüfung der Dichtigkeit,
- bei Bedarf zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Gewässergüte).



12.3 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB

Im Folgenden wird die Referenzliste der Quellen aufgeführt, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- **Landesentwicklungsprogramm IV** Rheinland-Pfalz (4. Teilfortschreibung 2023)
- **Regionaler Raumordnungsplan** Mittelrhein-Westerwald (2017)
- **Biotoptypenkartieranleitung** für Rheinland-Pfalz, LökPlan GbR, 2020
- **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Aar-Einrich
- **Statistisches Landesamt RLP**, <https://meine-heimat-statistik.de/>
- **Praxisleitfaden** zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, 2021
- **Planung vernetzter Biotopsysteme**, Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- **Kartenviewer Boden**, Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9
- **Geoexplorer Wasser**, Ministerium für die Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- **Sturzflutkarte**, Landesamt für Umwelt RLP, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>
- **Hochwassergefahrenkarte**, Landesamt für Umwelt, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- **Hochwasserrisikokarte**, Landesamt für Umwelt, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser/build/index.html?applicationId=44288>
- **Landschaftsinformationssystem** der Naturschutzverwaltung mit Teilkarten, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- **Klimawandelinformationssystem**, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen, <https://www.klimawandel.rlp.de/klimawandel/klimatische-aenderungen>
- Geologische **Radonkarte**, Landesamt für Umwelt, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>
- **Heutige potenzielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>
- **Tourenplaner Rheinland-Pfalz**, Rheinland-Pfalz Tourismus GmbH, <https://www.tourenplaner-rheinland-pfalz.de/>
- **Outdooractive**, <https://www.outdooractive.com/de/>
- **Fotoaufnahmen** und **Bestandsaufnahmen** des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH, 2025



13. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Mittelfischbach plant die Entwicklung und Ausweisung eines Wohngebiets an der nordwestlichen Siedlungsgrenze im Anschluss an bereits bestehende Wohnbauflächen aufgrund einer hohen Nachfrage an Baugrundstücken auf einer Fläche von ca. 0,94 ha. Das 2019 ausgewiesene Baugebiet „Am Tripp“ war 2025 bereits vollständig bebaut. Aufgrund einer Überlagerung mit einer Ausgleichsfläche des Bebauungsplans „An der Hohl“ wird dieser innerhalb des Plangebiets zurückgenommen und durch den Bebauungsplan „Am Tripp II“ ersetzt.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 (2) BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Aar-Einrich entwickelt werden.

Durch die Planung kommt es unvermeidbar zu der Versiegelung von Boden, insgesamt ist mit einer zusätzlichen Vollversiegelung von ca. 0,4 ha auszugehen.

Untersuchungen und Bewertungen zum Artenschutz und den vorkommenden Biotoptypen erfolgen zum nächsten Verfahrensschritt.

Durch folgende plangebietsinterne Maßnahmen sollen die Eingriffe minimiert werden:

- randliche Eingrünung des Plangebiets
- allgemeine Schutzmaßnahmen

Es ergibt sich entsprechend ein zusätzlicher, externer Ausgleichsbedarf, der zum nächsten Verfahrensschritt ermittelt wird. Ein entsprechendes Ausgleichskonzept wird zum nächsten Verfahrensschritt erarbeitet.

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

i.A. Kai Schad/bo
B.Eng Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, Januar 2026