

Ortsgemeinde Schönborn Verbandsgemeinde Aar-Einrich

Bebauungsplan „Kreuzstraße II“

Begründung Umweltbericht

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

Stand: Oktober 2025

Bearbeitet im Auftrag Ortsgemeinde Schönborn



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

B) Begründung	4
1. Grundlagen der Planung	4
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
1.2 Bauleitplanverfahren	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	4
1.4 Kulturdenkmäler/Denkmalerschutz	8
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung	9
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)	9
2.2 Flächennutzungsplanung	12
2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch	13
2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	13
2.5 Planungs- und Standortalternativen	15
3. Planung	16
3.1 Planungskonzeption.....	16
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	18
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	19
3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	21
3.5 Sonstiges	21
4. Ver- und Entsorgung	23
4.1 Wasserversorgung	23
4.2 Löschwasserversorgung.....	23
4.3 Abwasserentsorgung	23
4.4 Energieversorgung.....	23
4.5 Abfallentsorgung	23
4.6 Telekommunikation	23
5. Bodenordnung	24
6. Realisierung und Kosten	24
7. Weitere betroffene Belange	24
C) Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)	25
1. Einleitung	25
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen.....	25
1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes	26
2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte	29
2.1 Raumordnung und Landesplanung	29
2.2 Flächennutzungsplanung und Satzungen nach dem Baugesetzbuch.....	29
2.3 Planung vernetzter Biotopsysteme	29
2.4 Schutzgebiete	30
2.5 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz	30
3. Grundlagenermittlung/Basissszenario	31
3.1 Naturräumliche Gliederung und Lage.....	31



3.2	Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB	31
4.	Weitere Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 b) ff BauGB	41
5.	Landschaftspflegerische Zielvorstellungen	42
6.	Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung	42
7.	Alternativenprüfung	42
8.	Umweltauswirkungen	43
8.1	Mensch und menschliche Gesundheit	43
8.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	43
8.3	Fläche und Boden	43
8.4	Wasser 44	
8.5	Klima und Luft.....	45
8.6	Landschaft 45	
8.7	Wechselwirkungen	45
9.	Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)	47
9.1	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	47
9.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	47
9.3	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	47
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 47	
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	47
10.	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	49
11.	Landschaftsplanerische Maßnahmen	51
12.	Zusätzliche Angaben.....	53
12.1	Methodik und Kenntnislücken	53
12.2	Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	53
12.3	Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB	54
13.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	55



B) Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Schönborn plant die Entwicklung und Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets aufgrund einer hohen Nachfrage an Baugrundstücke und die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen zur Errichtung einer neuen Kindertagesstätte. 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 „Kreuzstraße 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	Schönborn
Verbandsgemeinde	Aar-Einrich
Kreis	Rhein-Lahn-Kreis
Einwohnerzahl	712 (Stand 31.12.24) ¹
Gemarkung	ca. 11,7 km ²
Lage & Topografie	Das zwischen ca. 335 m und 323 m. ü. NHN liegende Plangebiet fällt in westliche Richtung ab. Das Plangebiet liegt in der „Zentralen Katzenelnbogener Hochfläche“ in der „Großlandschaft Taunus“.
Fließgewässer in der Ortslage	Gewässer 3. Ordnung: Hintergrundbach, ca. 0,4 km nördlich des Planbereichs Schönborner Bach, ca. 0,4 km südlich des Planbereichs
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Schönborn ist überörtlich über die Landestraße L 318 und Kreisstraße K 47 angebunden.

¹ Quelle: <https://meine-heimat-statistik.de> [Letzter Zugriff: 08.10.2025]



Benachbarte Ortsge- meinden	westlich: Biebrich nördlich: Wasenbach östlich: Hahnstätten, Lohrheim südlich: Ebertshausen
--	--

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 1,04 ha auf und liegt am nördlichen Siedlungsrand von Schönborn. Nördlich erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, südlich der Siedlungskörper. Das Plangebiet wird

- westlich durch die K 47 und ein Wohngebiet,
- nördlich durch Ackerflächen,
- östlich durch die L 318,
- südlich durch die Kreuzstraße und den Siedlungskörper von Schönborn begrenzt.

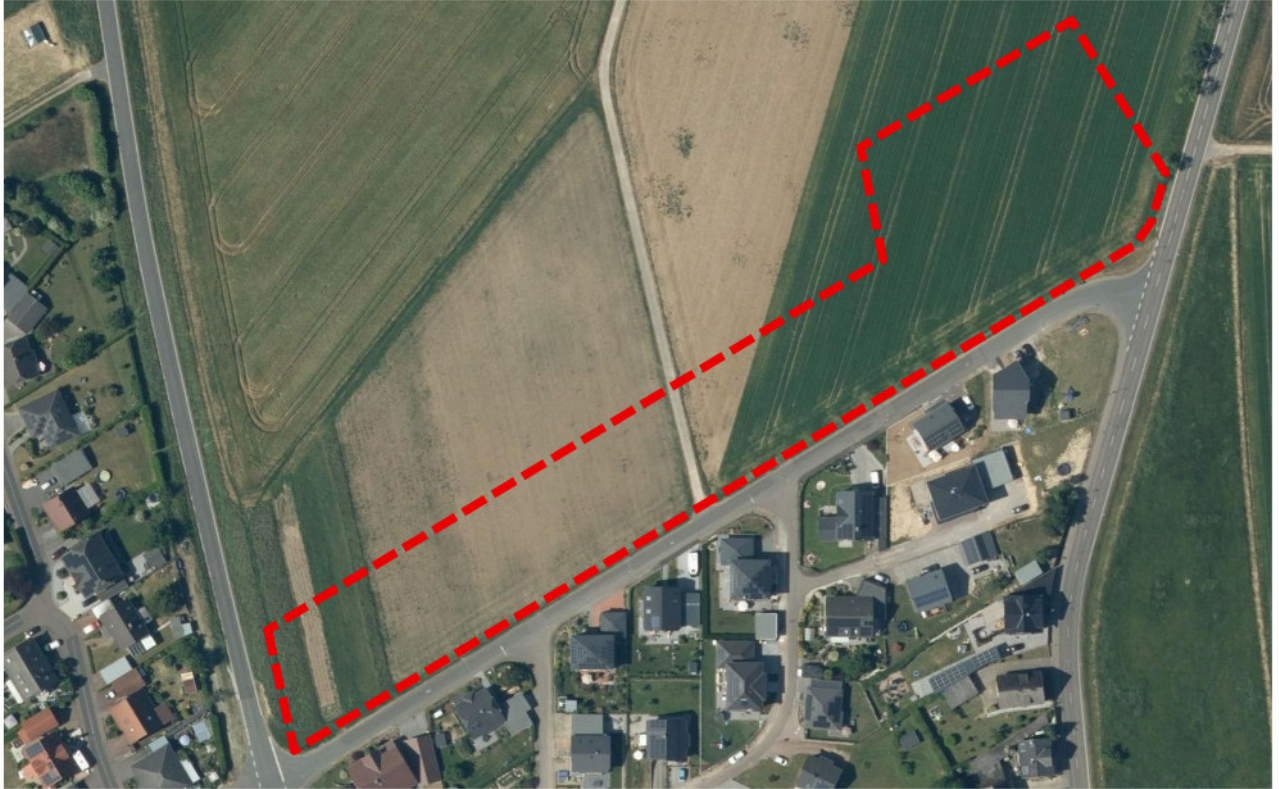
Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird über die „Kreuzstraße erschlossen, welche die K 47 im Westen und L 318 im Osten andient.

Aktuell befindet sich im Plangebiet eine intensiv genutzte Ackerfläche und Grünland.



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



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



Impressionen des Planbereichs



Blick von Westen entlang der Kreuzstraße auf das Plangebiet



Blick von Osten entlang der Kreuzstraße auf das Plangebiet



1.4 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler. Ein Vorkommen von Bodendenkmälern ist nicht sicher auszuschließen.



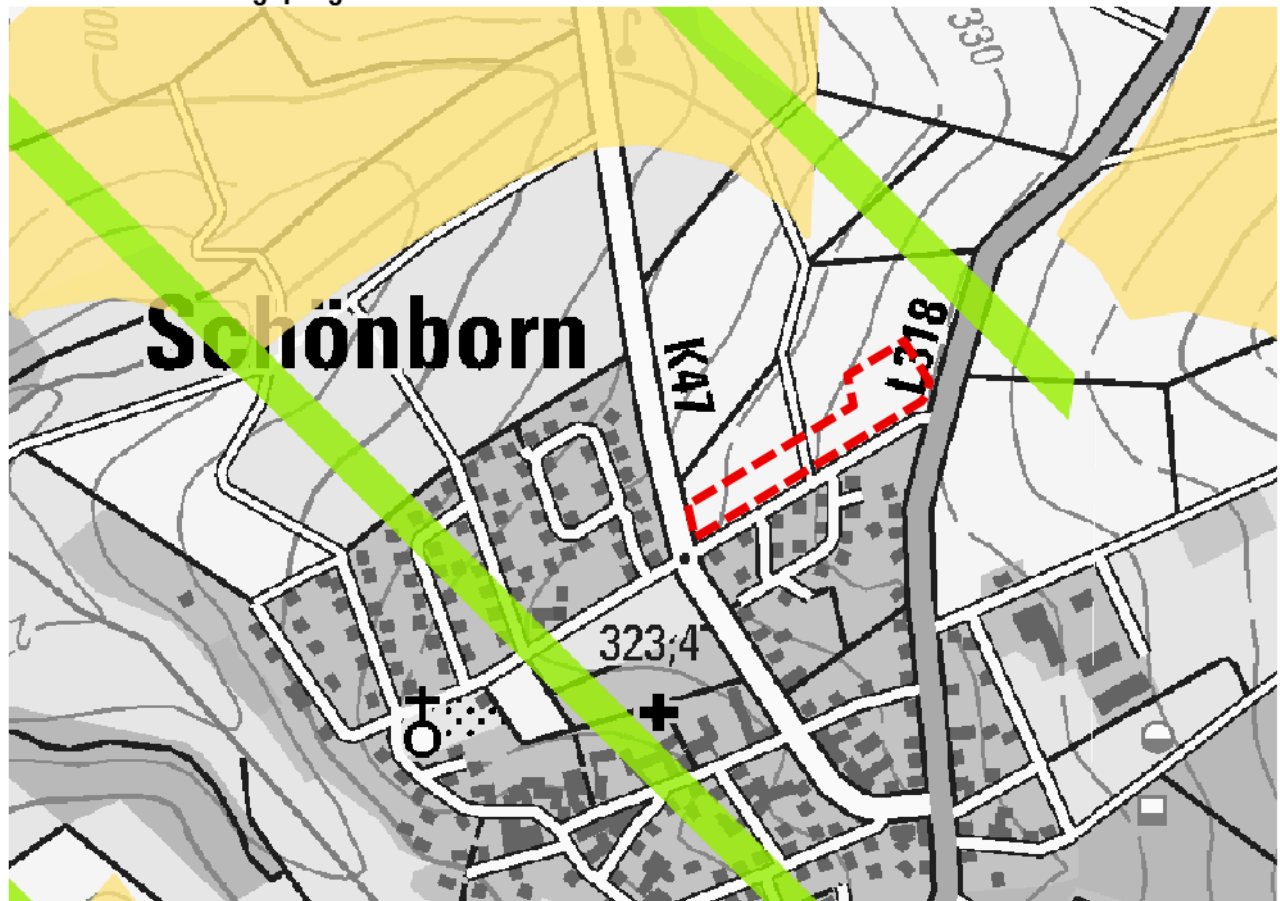
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

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, unmaßstäblich

Raumstrukturgliederung:

ländliche Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur, niedrige Zentrenreichtbarkeit und – Auswahl
monozentraler Mittelbereich, Mittelzentrum
Diez

Leitbild Daseinsvorsorge:

Leitbild Freiraumschutz:

keine besondere Aussage



Landschaftstypen (Analyse):	offenlandbetonte Mosaiklandschaft
Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):	keine besondere Aussage
Historische Kulturlandschaften:	keine besondere Aussage
Biotopverbund:	Kernfläche/Kernzone
Leitbild Grundwasserschutz:	Bereich von herausragender Bedeutung
Leitbild Hochwasserschutz:	keine besondere Aussage
Klima:	keine besondere Aussage
Leitbild Landwirtschaft:	keine besondere Aussage
Leitbild Forstwirtschaft:	Waldfläche mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten
Leitbild Rohstoffsicherung:	landesweit bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung/ Bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe
Leitbild Erholung und Tourismus:	keine besondere Aussage
Leitbild Erneuerbare Energien:	keine besondere Aussage

Biotopverbund

Die Angaben zum Biotopverbund sind ungenau und werden auf der Raumordnungsebene konkretisiert.

Forstwirtschaft

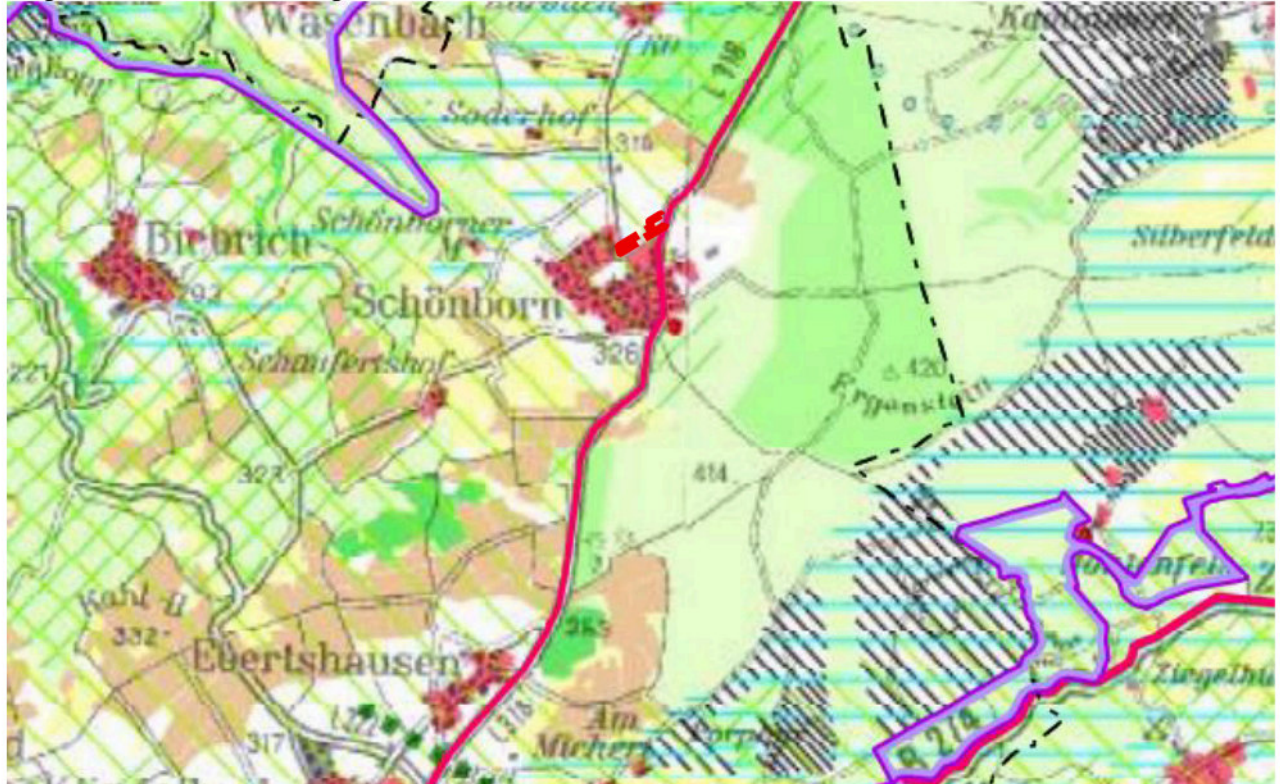
Die Angaben zur Forstwirtschaft sind ungenau und werden auf der Raumordnungsebene konkretisiert.

Rohstoffsicherung

Die Angaben zur Rohstoffsicherung sind ungenau und werden auf der Raumordnungsebene konkretisiert.



Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Auszug RROP, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:

keine besondere Aussage

Zentrale Orte und Versorgungsbereiche
Klimaschutz, Regionale Grünzüge und
Regionalparkprojekte:

Grundzentrum Katzenelnbogen

keine besondere Aussage

Biotopverbund:

keine besondere Aussage

Radon-Prognosekarte:

keine besondere Aussage

Vorbehaltsgebiete für Erholung und
Tourismus:

randlich innerhalb

Historische Kulturlandschaften:

keine besondere Aussage

Funktionales Straßennetz:

regionale Verbindung

Funktionales Netz des öffentlichen
Verkehrs:

flächenerschließende Busverbindung

Funktionales Radwegenetz:

großräumiges Radwegenetz

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

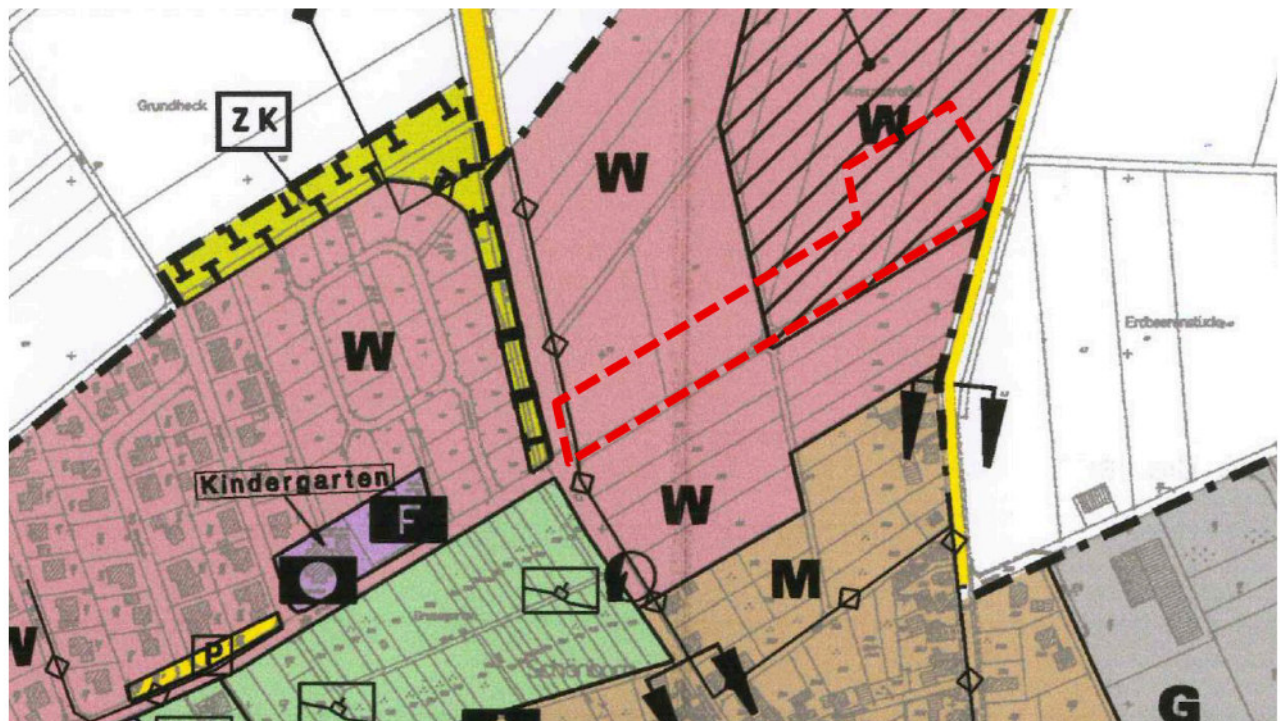
Das Plangebiet befindet sich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

G95 bis 97 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westervald zielen auf eine Stärkung von Erholung und Tourismus auf eine landschaftsverträgliche Art ab. Diesem Ziel ist ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Erweiterung eines Wohngebiets um ca. 1 ha auf bereits im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellten Flächen stellt kein Hindernis für diese Grundsätze dar.

Eine Ausflugsnutzung des Plangebiets und seines Wirkbereichs, wie in G98 beschrieben, ist auszuschließen. Es werden keine besonderen Landschaftselemente beansprucht. Einen Einfluss auf die touristische Entwicklung, wie in G99 beschrieben, hat die Planung damit ebenfalls weder im positiven noch im negativen Sinne. Die Erholungsfunktion, wie in G100 beschrieben, wird aus den gleichen Gründen nicht beeinträchtigt.

Die Planung ist mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung insgesamt vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung



Ausschnitt aus der rechtswirksamen 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Katzenelnbogen, jetzt Aar-Einrich, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Katzenelnbogen, heute Aar-Einrich, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.



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

2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Für das Plangebiet liegen keine relevanten Satzungen vor. Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan „Kreuzstraße“, in den jedoch nicht eingegriffen wird. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die dort festgesetzte Kreuzstraße.

2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Naturpark Nassau“ (Kennung NTP-7000-003).

Gemäß § 4 (2) Nr. 1 der Rechtsverordnung zum Schutzgebiet NTP-7000-003 „Naturpark Nassau“ vom 30. Oktober 1979 sind *„ohne Genehmigung der Landespflegebehörde folgende Maßnahmen verboten:*

1. das Errichten oder Erweitern baulicher Anlagen aller Art...“

Nach §1 (2) der Verordnung gilt *„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.“*

Sonstige Schutzgebiete

Das Gebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Biotopkartierte Flächen

Das Plangebiet befindet sich weit außerhalb biotopkartierter Bereiche.

Planung vernetzter Biotopsysteme/Biotopverbund (Stand 2020)

Das Plangebiet ist als Ackerfläche dargestellt, an welches weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Siedlung angrenzen.



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

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Osten an die Landesstraße L 318 und im Westen an die Kreisstraße K 47.

Entlang der Kreisstraße K 47 müssen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 22 (1) Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) einen Abstand von mindestens 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einhalten. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone dürfen Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen i.S.d. § 22 (1) LStrG RLP nicht errichtet werden.

Entlang der Kreisstraße K 47 gilt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 23 (1) LStrG eine Baubeschränkungszone innerhalb eines Abstandes von 30 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser Baubeschränkungszone bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde i.S.d. § 23 (1) LStrG RLP.



Entlang der Landesstraße L 318 müssen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 22 (1) Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) einen Abstand von mindestens 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einhalten. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone dürfen Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen i.S.d. § 22 (1) LStrG RLP nicht errichtet werden.

Entlang der Landesstraße L 318 gilt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 23 (1) LStrG eine Baubeschränkungszone innerhalb eines Abstandes von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser Baubeschränkungszone bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde i.S.d. § 23 (1) LStrG RLP.

Die Zonen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Weitere Belange

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

2.5 Planungs- und Standortalternativen

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

Die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan entsprechend des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB liegen derzeit nicht vor. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Teilsatz 3 BauGB ist der Flächennutzungsplan bei Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die noch wenigen Baulandpotenziale im Innenbereich der Ortsgemeinde können aufgrund der im Privatbesitz befindlichen Grundstücke nicht mobilisiert werden. Die Eigentümer haben keine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan keine weiteren unbebauten Misch- oder Wohnbauflächen, die potenziell bebaut werden können, im angrenzenden an den Siedlungskörper Bereich der Ortsgemeinde Schönborn dargestellt.

Auszug Bebauungsplan mit nachrichtlicher Darstellung möglicher zukünftiger Erweiterungen, unmaßstäblich

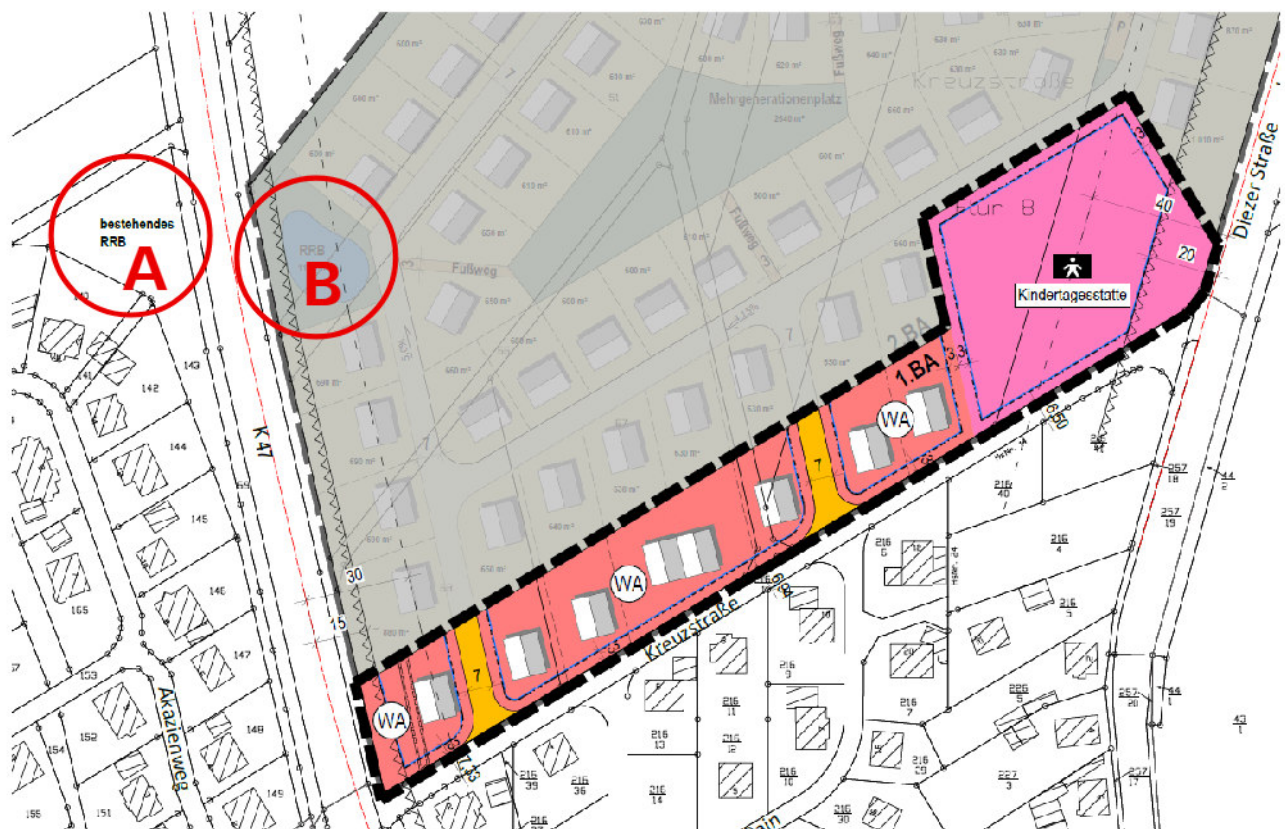


Verkehrliche Erschließung

Die erschließende Straße (Kreuzstraße) existiert bereits und dient die Straßen K 47 im Westen und L 318 im Osten an.

Entwässerung

Eine konkrete Entwässerungsplanung wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt. Möglichkeiten umfassen die Ertüchtigung eines bestehenden Regenrückhaltebeckens nordwestlich des Plangebiets (A) oder eine Neuerrichtung eines Beckens nördlich des Plangebiets (B).



Auszug Bebauungsplan mit Darstellung möglicher Regenrückhaltungen, unmaßstäblich

Immissionen

Aufgrund der Lage zwischen der K 47 im Westen und der der L 318 im Osten ist von Lärmbelastungen durch Verkehr auszugehen. Geeignete Maßnahmen werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Städtebauliche Kenndaten

Gebietstyp	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	0,54 ha
Fläche für Gemeinbedarf "Kindertagesstätte"	0,45 ha
Straßenverkehrsfläche	0,05 ha
Summe	1,04 ha



3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Um die Nachfrage nach Wohnraum in der Ortsgemeinde zu befriedigen, werden im Plangebiet Wohnbauflächen festgesetzt. Es erfolgen Einschränkungen gegenüber den Regelungen der Baunutzungsverordnung, um den Fokus der Wohnnutzung sicherzustellen. Hierzu werden mit Ausnahme der ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe alle übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“

Die Ortsgemeinde benötigt Flächen zur Errichtung einer neuen Kindertagesstätte. Dies wird im vorliegenden Bebauungsplan 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 der Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) erfolgt entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung mit 0,4, um einen für den Gebietstyp ausreichenden Grünanteil sicherzustellen und gleichzeitig eine angemessene Nutzungsdichte zu gewährleisten.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um eine ausreichende Bebaubarkeit sicherzustellen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen maximalen Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt und entspricht damit den Festsetzungen der beiden angrenzenden Bebauungspläne „Kreuzstraße“ und „Krautstücker“. Mit der Festsetzung wird eine hinreichende bauliche Dichte zusammen mit einer landschaftsangepassten Bauweise sichergestellt.

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 Maximalhöhe wird mit 11 m über der Kreuzstraße als Bezugspunkt festgesetzt. Dies weicht um 1 m von der Festsetzung der zwei angrenzenden Bebauungspläne (10 m) ab und gibt einen geringfügig größeren Spielraum für die spätere bauliche Entwicklung im Plangebiet wie sie faktisch in beiden Gebieten bereits vorkommt.



Auszug Rheinland-Pfalz in 3D mit Höhen einiger Bestandsgebäude und Plangebiet (rot), unmaßstäblich, abgerufen am 08.10.2025

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig, um eine der Umgebungsbebauung angemessene, aber nicht übermäßige bauliche Dichte zu ermöglichen. Die überbaubaren Bereiche werden mit Baugrenzen festgesetzt, um eine einheitliche Bebauung in ausreichendem Abstand zur Erschließung sicherzustellen.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um einen offenen Charakter des Plangebiets, eine sichere Einfahrt auf Verkehrsflächen sowie ein gute Begehrbarkeit dieser sicherzustellen, werden überdachte Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und in mindestens 5 m Abstand von der Verkehrsfläche zugelassen. Damit kann ein Auto vor einer Garage/ einem Carport abgestellt werden, ohne auf Gehwege zu ragen. Gleichzeitig kann so aus dem überdachten Stellplatz ausgefahren werden. Durch diesen besteht während der Einfahrt auf die öffentlichen Verkehrsflächen keine Sichtbehinderung.

Nebenanlagen sonstiger Art sind mit Ausnahme von Einhausungen für Abfallbehälter nicht auf der Straßenseite zulässig, um einen offenen Charakter des Plangebiets zu gewährleisten.

Höchstzulässige Wohnungszahl

Um eine der Umgebungsbebauung angemessene Wohndichte sicherzustellen, erfolgt eine Beschränkung der maximalen Anzahl von Wohnungen je Gebäude bzw. Gebäudehälfte.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft eine Wasserleitung, deren Betrieb sichergestellt werden muss. Es werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

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 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 Farbwahl ist frei, jedoch mit Ausnahme von Weißtönen auf nicht übermäßig intensive Farbtöne beschränkt (Signalfarben sind ausgeschlossen). Farbliche Akzente (z.B. Umrandungen von Türen und Fenstern) sind dabei auch mit intensiven Farben weiterhin zulässig.

Fassadensichtbarkeit

Da Flachdächer im Plangebiet zulässig sind, sind durchgehende Fassaden bei flach geneigten Dächern auf maximal 7,5 m beschränkt. Ziel ist es, das optische Erscheinungsbild der Bebauung auf 2 Vollgeschosse zu beschränken, Staffelgeschossen sind daher gegenüber der Fassade zurückzusetzen.

Dachgestaltung

Dachform

Die Dachform wird als frei festgesetzt mit Ausnahme von typischerweise in Gewerbekontexten genutzten Formen (Schmetterlings-, Shed- und Tonnendächer), welche sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügen würden.

Dachaufbauten

Ziel einer Beschränkung von Dachaufbauten wie Gauben oder Zwerchhäusern ist es, das optische Erscheinungsbild der Bebauung auf 2 Vollgeschosse zu beschränken.

Dacheindeckung

Um eine im Siedlungskörper einheitliche Dachfarbe sicherzustellen, werden die Dachfarben auf die bereits existierenden Farbtöne und nicht übermäßig dunkle/ intensive Farbtöne beschränkt.

Dachflächen

Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass Solaranlagen an die Dachformen angepasst und auf die Dachflächen beschränkt installiert werden. Ziel ist ein Erhalt der Dachlandschaft des Plangebiets und seiner Umgebung.

Auf Dächern geringer Neigung sind Gründächer optimal zu verwirklichen. Dachbegrünungen wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, schützen die Dachhaut insbesondere bei besonderen Wetterereignissen, wirken als zusätzliche Dämmung und bieten Tieren und Pflanzen Lebensraum. Zusätzlich entfalten sie eine Kühlwirkung, welche die Effizienz von Solaranlagen steigert.



Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

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

Um einen offenen Charakter des Plangebiets zu gewährleisten und Sichtbehinderungen im Rahmen der Einfahrt auf öffentliche Verkehrsflächen zu minimieren erfolgt eine Beschränkung der Höhe und Blickdichte von Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Raum.

Zahl notwendiger Stellplätze

Mit der Festlegung einer Mindestzahl an Stellplätzen wird eine Verengung der Verkehrsflächen durch parkende Autos minimiert.

3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Es wird auf den Umweltbericht (Kapitel C) verwiesen.

3.5 Sonstiges

Klimaschutz (§§ 1 (5), 1a (5) BauGB)

Die Ortsgemeinde Schönborn 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.

Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW_{peak} installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m² PV-Modulfläche) ist von 850 bis 1000 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO₂ Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW_{peak} eine jährliche Einsparung von 565 kg CO₂/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

§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

Das Plangebiet wird über eine bereits existierende Straße erschlossen, die zur Versorgung eines bestehenden Baugebiets dient. Da keine grundlegend neue Wasserversorgung verlegt werden muss, ist davon auszugehen, dass die Anforderungen bereits im Bestand erfüllt 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.

Die konkrete Niederschlagswasserbewirtschaftung wird zum nächsten Verfahrensschritt geklärt und abgestimmt.

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 über eine Bestandsstraße, eine Befahrbarkeit durch ein dreiaxsiges Abfallsammelfahrzeug ist bereits gewährleistet.

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

Die betroffenen Flächen befinden sich im Besitz der Ortsgemeinde Schönborn.

6. Realisierung und Kosten

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

7. Weitere betroffene Belange

Das Plangebiet wird von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen eingenommen. Die Grundstücke dieser Flächen wurden von der Ortsgemeinde erworben. Eine Abstimmung mit dem betroffenen Landwirt ist daher bereits erfolgt. Bisherige Einwände sind nicht bekannt. Die Planung ist im Hinblick auf private Belange somit verträglich.

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt.



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

1. Einleitung

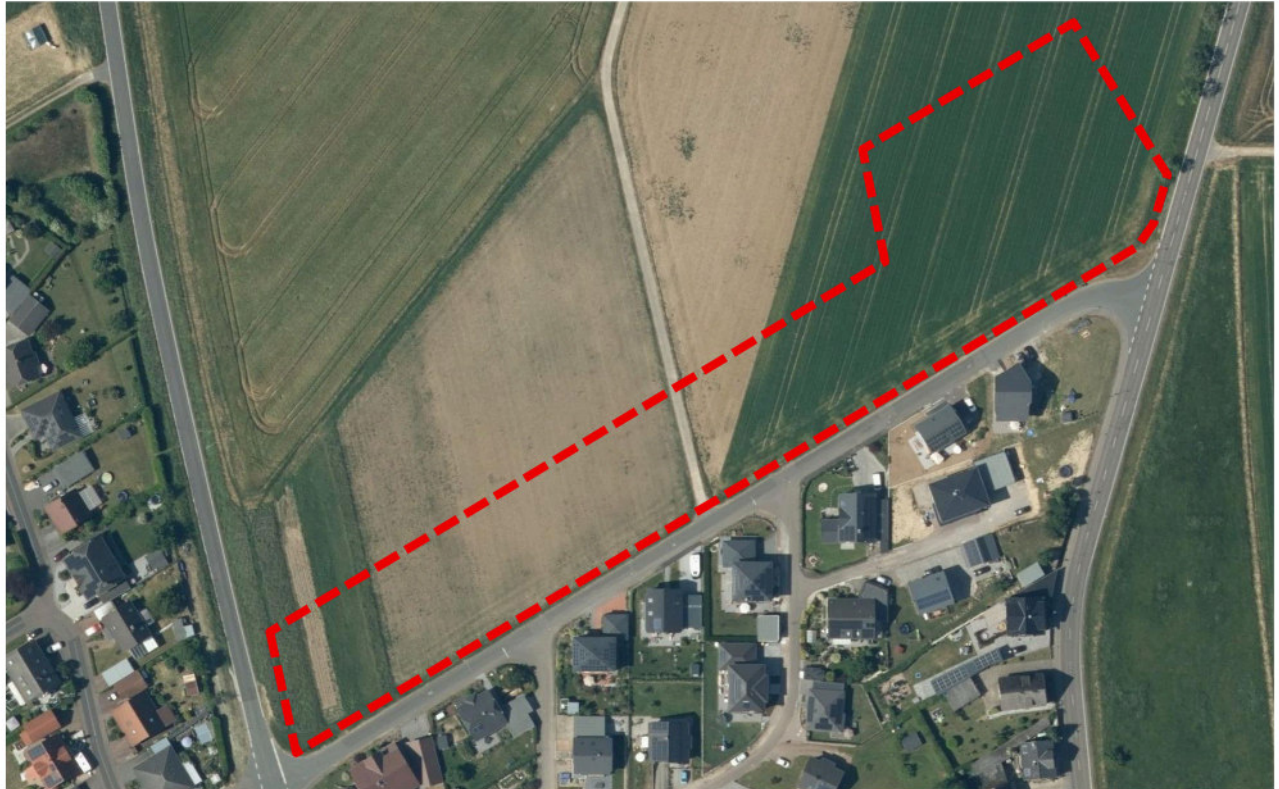
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

Die Ortsgemeinde Schönborn plant die Entwicklung und Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets aufgrund einer hohen Nachfrage an Baugrundstücken und die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen zur Errichtung einer neuen Kindertagesstätte. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 (2) BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Aar-Einrich entwickelt werden.

Auf der ca. 1 ha großen Fläche befinden sich aktuell Acker- und Grünlandflächen.



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



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

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 BBodSchG 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 befindet sich in direktem Anschluss an die Siedlung und ergänzt ein bestehendes Wohngebiet. Da die Erschließungsstraße bereits besteht, werden Eingriffe in den Bodenhaushalt minimiert. Das Gebiet weist im Bereich eines Feldweges bereits eine Versiegelung auf. Die Ackerfläche, welche den deutlich überwiegenden Anteil der überplanten Fläche einnimmt, ist intensiv bewirtschaftet und weist keine besondere Bodenqualität auf.

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.

Das Plangebiet nutzt eine bereits existierende Erschließung und wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt, eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung ist gesichert.

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 Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen.

Bestehende Oberflächengewässer sind vom Projekt nicht betroffen. Ein konkretes Entwässerungskonzept wird zum nächsten Verfahrensschritt erarbeitet.

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.

Erhebliche Emissionen werden von den festgesetzten Flächen (Allgemeines Wohngebiet, Kindertagesstätte) nicht ausgehen. Das Plangebiet befindet sich zwischen der L 318 und der K 47, es ist entsprechend mit relevanten Lärmimmissionen zu rechnen.

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 und Flächen zur Errichtung einer Kindertagesstätte 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

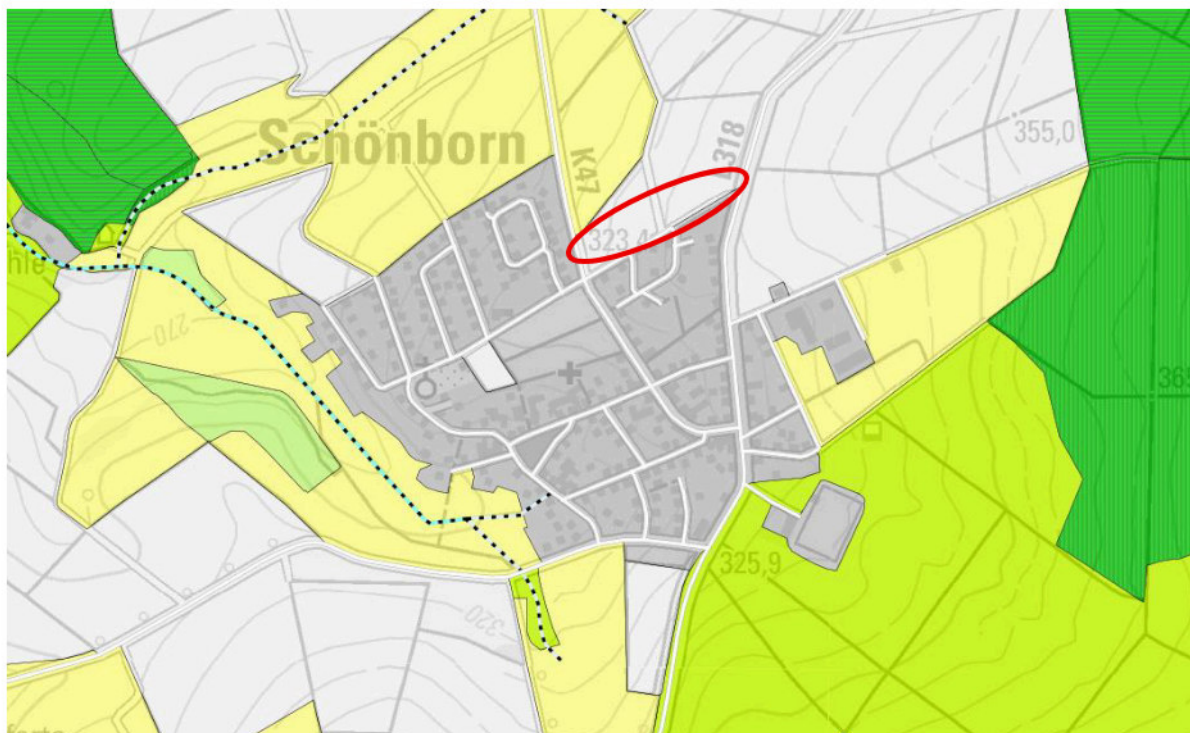
Es wird auf die Begründung verwiesen (Kapitel 2.1).

2.2 Flächennutzungsplanung und Satzungen nach dem Baugesetzbuch

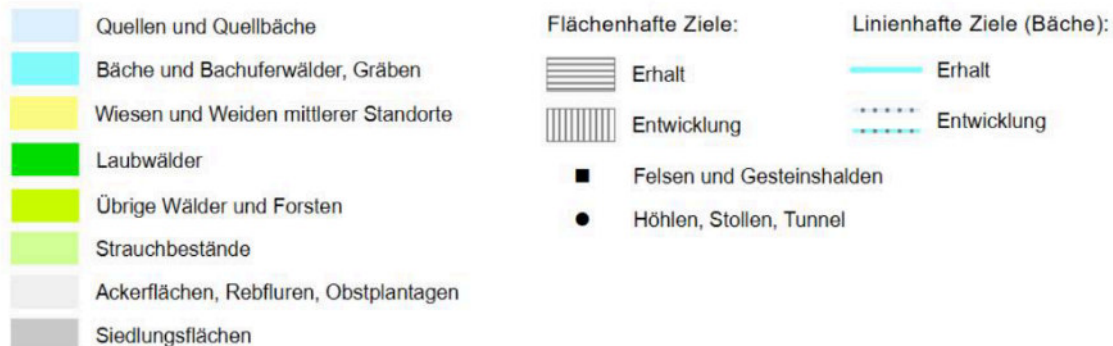
Es wird auf die Begründung verwiesen (Kapitel 2.2 Flächennutzungsplanung und Kapitel 2.3 Satzungen nach dem Baugesetzbuch).

2.3 Planung vernetzter Biotopsysteme²

Das Plangebiet ist als Ackerfläche dargestellt, an welche Wiesen und Weiden mittlerer Standorte, weitere Ackerflächen, sowie das Siedlungsgebiet von Schönborn angrenzen. Für das Plangebiet und die direkte Umgebung sind in der Planung vernetzter Biotopsysteme lediglich eine biotoptypenverträgliche Nutzung festgelegt.



² <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, Landesamt für Umwelt, Stand: 08/25



Auszug aus der Planung vernetzter Biotopsysteme, Lage des Plangebietes in rot, unmaßstäblich

2.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Nassau (NTP-7000-003). In einer Entfernung von ca. 650 m befindet sich nordwestlich des Plangebietes das FFH-Gebiet „Lahnlänge“ (FFH-7000-035). Westlich und südlich des Plangebiets liegt in etwa 400 m Entfernung das FFH-Gebiet „Taunuswälder bei Mudershausen“ (FFH-7000-041). Das Plangebiet befindet sich randlich innerhalb des „Naturpark Nassau“. Weitere Schutzgebiete liegen in der direkten Umgebung von Schönborn nicht vor.

2.5 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

Westlich des Plangebietes befindet sich der Biotopkomplex „Wald-Offenlandkomplex am Schönborner Bach“ (BK-5613-0058-2009) in einer Entfernung von ca. 470 m.

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

Name	Bezeichnung (Kürzel)	Nummer
Schönborner Bach unterhalb von Schönborn	Mittelgebirgsbach (FM6)	GB-5613-0300-2009

Das Plangebiet befindet sich folglich außerhalb von Biotopkomplexen. Gesetzlich geschützte Biotope sind ebenfalls nicht betroffen.



3. Grundlagenermittlung/Basissszenario

3.1 Naturräumliche Gliederung und Lage

Das ca. 1 ha große Plangebiet befindet sich im Anschluss an die nördlichen Siedlungsgrenzen der Ortsgemeinde Schönborn, Aar-Einrich-Kreis, auf einer Höhe von ca. 330 m ü. NN. Das Untersuchungsgebiet liegt in der Großlandschaft Taunus im nördlichen Bereich des Landschaftsraums 304.92 Zentrale Katzenelnbogener Hochfläche:

„Die zentrale Katzenelnbogener Hochfläche liegt auf ca. 300 bis 400 m ü.NN. 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.“

„Der Höhenrücken von Sandkopf, Ergenstein und Tannenkopf, der die Grenze zur Schiesheimer Aartalweitung (304.93) bildet und die Wasserscheide zwischen Rupbach und Dörsbach auf der einen Seite und der Aar auf der anderen Seite markiert, ist großflächig bewaldet. Wälder prägen auch die Höhenrücken im Grenzgebiet zu Hessen und beispielsweise die Kuppe des Wolfskopfs. Auch die Hänge der eingeschnittenen Talzüge sind bewaldet und vereinzelt als Niederwald genutzt. Kleinflächig sind Trocken- und Gesteinshaldenwälder an den Talhängen ausgebildet. 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. Im Umfeld von Attenhausen und Wasenbach sind noch größere Magerwiesenbestände erhalten.“

„Die Bäche sind in den Einschnittstälern weitgehend naturnah geblieben, in den landwirtschaftlich geprägten Gebieten aber durch den Menschen reguliert worden.“

„Die Gegend ist schon traditionell durch Gesteinsabbau geprägt (bei Wasenbach: Basalt, Diabas, im Osten: Kaolin, Kalk, Porphyr). In einigen ehemaligen Abbauflächen haben sich interessante Strukturen wie Gewässer, Trockenrasen und kleinflächig auch Heiden entwickelt. Unter Tage wurde Schiefer und Erz (Eisenstein) abgebaut. Zahlreiche alte Schieferstollen, besonders im unteren Rupbachtal, zeugen von dieser Epoche.“

[...] Die übrigen Orte sind überwiegend bäuerlich geprägte Dörfer in Tallagen oder Talursprungsmulden. [...]

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

3.2.1 Mensch, menschliche Gesundheit

Derzeit wird die Fläche primär intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet, bzw. als Grünland genutzt. Es gehen keine relevanten Belästigungen oder anderweitige Emissionen von dem Plangebiet aus. Es bieten sich von der Kreuzstraße aus weitläufige Blicke in die Landschaft Richtung Norden und Westen, das Plangebiet selbst besitzt dabei keine besondere Erholungswirkung. Ein zentral schneidender Feldweg dient dem Anschluss an das weitere Wegenetz und wird vermutlich von Spaziergängern genutzt.



3.2.2 Tiere

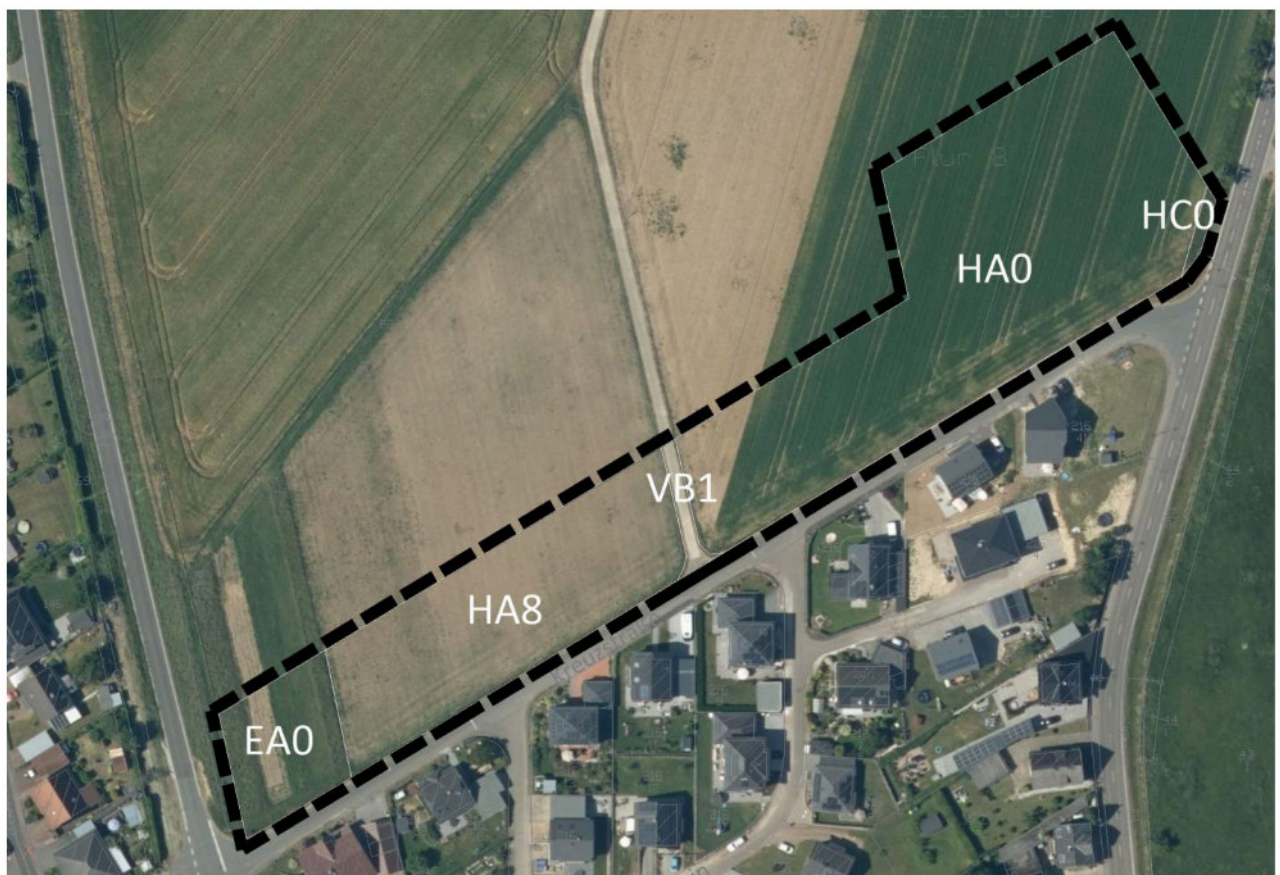
Derzeit wird die Fläche primär intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet, bzw. als Grünland genutzt. Daher und aufgrund der Lage an einer bestehenden Erschließungsstraße (Kreuzstraße) direkt am Siedlungskörper und zwischen den Straßen K 47 im Westen sowie L 318 im Osten ist innerhalb des Plangebiets selbst nicht mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet selbst zu rechnen.

Im Rahmen des nächsten Verfahrensschritts erfolgt ergänzend eine artenschutzrechtliche Vorprüfung.

3.2.3 Pflanzen

3.2.3.1 Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 1 ha am nördlichen Rand der Ortslage Schönborn. Eine Bestandskartierung des Gebietes erfolgte Ende Mai 2025. Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen kartiert:



Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan, unmaßstäblich.



Code	Biotoptyp
EA0	Fettwiese (geringer Wildkräuteranteil)
HA0	Acker (intensiv, Gründünger zu Begehung)
HA8	Feldfutteranbau (Weidelgras)
HCO	Rain (zw. Acker und Straße)
VB1	Feldweg, befestigt (Asphalt)

Fettwiese (EA0)

Am westlichen Rand des Plangebiets erstreckt sich eine Fettwiese auf einer Fläche die offenbar 2020 noch dem Anbau von Sonderkulturen diente. Dominierende Arten sind:

Wiesenrispe

Wolliges Honiggras

Glatthafer

Knäuelgras



Blick auf die südwestliche Ecke des Plangebiets und die dort vorkommende Fettwiese



Blick auf die Wiesenfläche mit sehr hohem Grasanteil



Acker (HA0)

Der Ackerflächen waren zum Zeitpunkt der Begehung mit Gründüngung eingesät. Die Nutzung ist ansonsten intensiv.



Blick Richtung Westen entlang der Kreuzstraße auf die Ackerflächen mit Gründüngungssaat



Feldfutteranbau (HA8)

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Begehung mit Weidelgras eingesät. Stellenweise sind krau-
ser Ampfer und Knäuelgras aufgewachsen. Die Fläche wurde Luftbildern folgend seitdem voll-
ständig abgeerntet und gepflügt (Juli 2025).



Blick auf die Feldfutteranbaufläche



Rain (HC0)

Die Fläche stellt sich als Fettwiese mit relativ geringem Kräuteranteil dar. Die auf dem Streifen stockenden Obstbäume befinden sich außerhalb des Plangebiets.



Blick Richtung Norden auf den Rain zwischen Straße und Ackerflächen

Feldweg, befestigt (VB1)

Der Feldweg ist asphaltiert.

3.2.3.2 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)³

Das Plangebiet wird der Standortgruppe basenarmer 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 (BC).

3.2.4 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Plangebietes wird insgesamt als gering beurteilt. Mit Ausnahme von zwei Wiesenstreifen entlang von Kreis- bzw. Landesstraßen werden die Flächen intensiv bewirtschaftet, bzw. als Weg benutzt.

³ <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>, Stand: 08/25



3.2.5 Fläche

Nur ca. 130 m² des Plangebiets sind bislang versiegelt, die übrigen Flächen sind von menschlicher Nutzung geprägt (Acker, Grünland).

3.2.6 Boden⁴

Bodengroßlandschaft:	Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z. T. wechselnd mit Lösslehm
Archivböden/Grabungsschutz ⁵ :	nein
Bodengruppe:	keine Angaben
Bodenart:	sandiger Lehm, Lehm
Ackerzahl:	20 – 60
Feldkapazität	gering (205 - 249 mm)
Radonkonzentration ⁶ :	63 kBq/m ³
Rohstoffsicherung:	nein

Typische Bodenfunktionen wie Wurzelraum für Pflanzen, Lebensraum für Tiere und Versickerung von Wasser bestehen auf den unversiegelten Flächen uneingeschränkt. Im Bereich des bestehenden Feldweges verfügt der Boden über keine natürlichen Funktionen mehr. Der Standort weist dabei keine besonderen Qualitäten (z.B. Archivböden) auf. Die derzeit als Ackerflächen genutzten Böden weisen dabei eine geringe bis mittlere landwirtschaftliche Eignung auf.

3.2.7 Wasser⁷

Schutzgebiete:	keine
Grundwasserlandschaft:	Devonische Kalksteine
Grundwasserneubildung:	192,7 mm/a
Grundwasserüberdeckung:	mittel

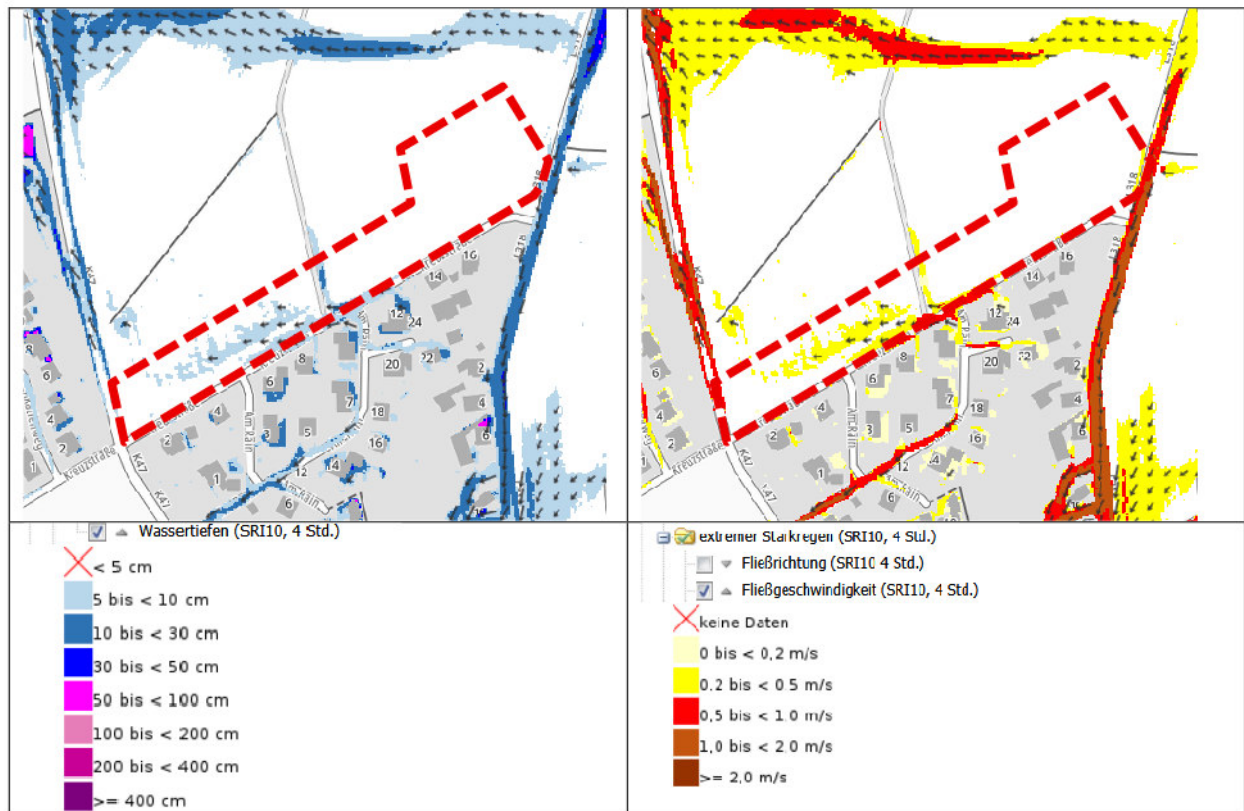
Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in etwa 600 m Entfernung zum Plangebiet das Trinkwasserschutzgebiet „Stollen Bärbach“ (403301801). Außerdem fließt in ca. 400 m Entfernung nordwestlich zum Plangebiet der Hintergrundbach. Der Bach ist von der Planung nicht betroffen. Die Grundwasserneubildung im Gebiet ist mittel. Aufgrund der Entfernung zu Gewässern besteht keine Hochwassergefährdung. Es ist keine besondere Gefährdung bei Starkregenereignissen zu erkennen.

⁴ <https://mapclient.lgb-rlp.de/>, Stand: 08/25

⁵ <https://www.geoportal.rlp.de/map?LAYER%5bvisible%5d=1&LAYER%5bquerylayer%5d=1&WMC=16229>, Generaldirektion kulturelles Erbe RLP, Stand: 08/25

⁶ <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, Landesamt für Umwelt, Stand: 08/25

⁷ <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/>, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Stand: 08/25



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

3.2.8 Luft

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Schönborn in unmittelbarem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen.

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

3.2.9 Klima⁸

Jahresniederschlag: 708 mm (Zeitreihe, Landkreis)
Tagesmitteltemperatur: 9,8 °C (Zeitreihe, Landkreis)

Das Plangebiet liegt außerhalb klimatisch wirksamer Räume. Die Offenlandfläche wirkt sich insgesamt positiv auf das Lokalklima der angrenzenden Umgebung aus.

⁸ <https://www.klimawandel.rlp.de/klimadaten-tool>, Stand: 10/2025



3.2.10 Landschaft⁹

Das Plangebiet liegt in der „Zentralen Katzenelnbogener Hochfläche“ in der „Großlandschaft Taunus“ im „Naturpark Nassau“. Das Plangebiet erlaubt einen weiten Blick in die umgebende Landschaft und ist dieser gegenüber Richtung Norden und Westen hin exponiert. Durch das Plangebiet verlaufen keine ausgewiesenen Wanderwege. Die L 318 im Osten und K 47 im Westen stellen Verbindungsachsen dar.



Blick Richtung Norden in die offene Landschaft

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 intensive Nutzung der Ackerfläche beeinflusst.

⁹ <https://www.tourenplaner-rheinland-pfalz.de/>, Rheinland-Pfalz Tourismus GmbH, Stand: 10/2025,
<https://www.outdooractive.com/de/>, Outdooractive, Stand: 10/2025



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

Schutzgebiete

In einer Entfernung von ca. 650 m befindet sich westlich des Plangebietes das FFH-Gebiet „Lahnhänge“ (FFH-7000-045). Zwischen Plangebiet und Schutzgebiet befindet sich ein größeres Wohngebiet von Schönborn, relevante Wechselwirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Ca. 400 m südlich und in größerer Entfernung auch östlich befindet sich das FFH-Gebiet „Taunuswälder bei Mudershausen“ (FFH-6000-041). Nach Süden und Südosten hin befindet sich der Siedlungskörper von Schönborn zwischen Plan- und Schutzgebiet, relevante Wechselwirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter¹⁰

Kultur- und Sachgüter liegen im Plangebiet nicht vor und sind von der Planung somit nicht betroffen. Ein Vorkommen von Bodendenkmälern kann nicht sicher ausgeschlossen werden.

Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwasser

Auf den Ackerflächen 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 prinzipiell für die Installation von Photovoltaik-Anlagen. Auf den Ackerflächen können Rohstoffe zur Energiegewinnung angebaut werden.

Darstellungen übergeordneter Planungen

Es wird auf das Kapitel 2.1 der Begründung verwiesen.

Immissionsgrenzwerte

Derzeit vom Plangebiet ausgehende oder dieses in erheblicher Weise betreffende Emissionen sind nicht bekannt.

Schwere Unfälle

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

¹⁰ <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denk-malliste>, Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Stand: 10/2025



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
- Ausbau erneuerbarer Energien

Arten- und Biotopschutz

- extensive Nutzung der Ackerfläche

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), würden die Ackerflächen und das Grünland weiterhin bewirtschaftet werden können. Natürliche Funktionen der Fläche (v. a. für Boden und Wasserhaushalt) blieben vollständig erhalten. Es würde kein zusätzlicher Wohnraum in der Ortsgemeinde geschaffen, ein alternativer Standort für die Kindertagesstätte müsste gefunden werden.

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 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 Geruchsemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte
- Erschütterungen durch die Bautätigkeit
- Beeinträchtigung der Erholungswirkung

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Abgas- und Lärmemission durch Verkehr und Wohnnutzung

Das Plangebiet stellt sich als schmaler Streifen aus Acker und Grünland entlang einer Gemeindestraße dar, zentral schneidet ein Wirtschaftsweg. Ein besonderer Wert für lokale Erholung ist nicht anzunehmen. Ein Verlust an Acker- und Grünlandflächen auf ca. 1ha Fläche führt zu einer Reduktion der lokalen Erzeugung von Nahrungsmitteln. Durch den Bebauungsplan wird eine Verlagerung eines Wirtschaftswegeanschlusses erforderlich. Gleichzeitig werden durch die Planung die Voraussetzungen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte geschaffen.

8.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- irreversible Beseitigung bzw. Beeinträchtigung der Lebensräume, z. B. von Bodenlebewesen, Kleinsäugetern, 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.

Eine konkrete Abschätzung der Auswirkungen auf die lokale Tierwelt erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten unmittelbar im Plangebiet ist aufgrund der Lage unmittelbar am Ortskörper mit einer entsprechenden Störkulisse und in Ermangelung geeigneter Lebensräume nicht zu erwarten. Da der Siedlungskörper durch die Planung maximal um ca. 60 m in die freie Landschaft erweitert wird, verlagern sich diese Störwirkungen ebenfalls weiter in diese, sodass es zu Auswirkungen auf Tiere in einem weiten Radius kommen kann.

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	133
A [m ²] nachher	5.359
Zusatzversiegelung	5.226

Die durch die Planung (Straßenverkehrsfläche, Gebäude) zusätzlich versiegelte Fläche beträgt ca. 0,52 ha. Da die Erschließungsstraße bereits existiert (Kreuzstraße), wird der Eingriff in den Bodenhaushalt deutlich minimiert.

Durch irreversible Versiegelung von Boden ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden, der Eingriff ist entsprechend auszugleichen. Genaue Maßnahmen werden zum nächsten Verfahrensschritt 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.

Ein konkretes Entwässerungskonzept wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt. Vorgesehen ist entweder die Ertüchtigung eines bestehenden Regenrückhaltebeckens nordwestlich des Plangebiets oder die Errichtung eines neuen Beckens nördlich des Gebiets. Das Plangebiet



nimmt für die Grundwasserneubildung des Gebietes eine mittlere Rolle ein, die Möglichkeiten zur Grundwasserneubildung werden daher um ca. 0,52 ha reduziert.

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 Geruchsemission durch Andienungsverkehr sowie Gebäudeheizungen.

Die Versiegelung im Plangebiet und die Beseitigung der Vegetation wird lokalklimatisch zu einer Aufheizung der Fläche führen. Durch vermehrten Verkehr und die Ansiedlung von Wohnraum, sowie einer Kindertagesstätte 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 (Acker).

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- optische Beeinträchtigungen durch Gebäude,
- Lärm- und Lichtemissionen.

Mit Umsetzung der Planung gehen landschaftstypische Elemente (Acker, Grünland) auf einer Fläche von ca. 1 ha verloren.

Durch die Arrondierung bereits erschlossener Flächen und Festsetzungen zur Gebäudekubatur, sowie Farbgebung werden die Auswirkungen auf die umgebende Landschaft minimiert. Ausgewiesene Wanderwege sind von der Planung nicht betroffen. Flächen innerhalb von Bebauungsplänen sind nach §1 (2) der Rechtsverordnung zum Schutzgebiet NTP-7000-003 „Naturpark Nassau“ vom 30. Oktober 1979 nicht Bestandteil des Naturparks.

8.7 Wechselwirkungen

Die anthropogene Nutzung 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	0
Tiere	-	-		--	-	-	-	-	0	0
Boden	-	-	-		-	-	0	0	0	0
Fläche	-	0	0	-		0	0	0	0	0
Wasser	-	-	0	-	-		-	0	0	0
Klima	-	-	0	-	-	-		-	0	0
Luft	-	-	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

Von den geplanten Nutzungen (Wohnungen, Kindertagesstätte) werden keine erheblichen Belastungen auf die umgebende Bebauung ausgehen, da diese dem gleichen Nutzungstypus (Wohnbebauung, Allgemeines Wohngebiet) entsprechen.

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

Es ist davon auszugehen, dass nach der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets und einer Kindertagesstätte eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen erfolgen wird. Spezifische Aussagen über Art und Menge der erzeugten Abfälle sind im Rahmen einer Angebotsplanung nicht möglich.

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

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets und einer Kindertagesstätte 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

In der Gemarkung laufen keine anderen Planverfahren, die zu Kumulationseffekten führen könnten. Umgebende FFH-Gebiete sind vom Plangebiet entweder durch den Siedlungskörper von Schönborn getrennt oder befinden sich in erheblicher Entfernung. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Naturpark) sind aufgrund von Art der Planung, der geringen Größe, der Lage und der getroffenen Festsetzungen, um eine Einbindung in die Landschaft sicherzustellen, nicht zu erwarten.

Weitere Schutzgebiete liegen in der Umgebung nicht vor. Das Plangebiet befindet sich entsprechend weit außerhalb von Schutzgebieten.

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 wenig anfällig für Folgen des Klimawandels. Schäden durch Überflutungen sind ausgehend von der Lage des Plangebietes auszuschließen. Schäden durch Stürme sind denkbar, jedoch durch geeignete bauliche Maßnahmen weitgehend zu verhindern. Würden die Flächen nicht ausgewiesen, so würden entsprechende Bereiche an anderer Stelle ausgewiesen werden, 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 sichert einen lokalen, leicht erreichbaren Standort für die lokale Kinderbetreuung. Ca. 150 m westlich des Plangebiets befindet sich eine Haltestelle der Buslinie 585, ca. 200 südlich Haltestellen der Linien 573 und 585, ca. 300 m südlich Haltestellen der Linien 580 und 585.

Gebäude: Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung können keine konkreten Vorgaben zur baulichen Umsetzung von Gebäuden (z.B. Materialien, Dämmwerte etc.) gemacht werden.

Landwirtschaft: Durch die Planung entfällt ca. 1 ha landwirtschaftlicher Fläche.

Abfallwirtschaft: Durch die Planung werden lokal zusätzliche Abfälle produziert, die fachgerecht entsorgt werden müssen.

Sonstiges: Nicht relevant für die Planung.

Insgesamt ist von einer Verschlechterung der Klimabilanz der bisherigen Ackerflächen und des Grünlands durch die Errichtung einer Kindertagesstätte und einiger Wohngebäude auszugehen. Da die Flächen bereits erschlossen sind, werden die erforderlichen Eingriffe dabei minimiert. Die lokale relativ gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wirkt sich ebenfalls positiv aus.

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, welche im Rahmen von Ortsbegehungen Ende Mai 2025 durchgeführt wurden, und den zu erwartenden Biotopflächen im Plangebiet gegeneinander auf und weist ihnen entsprechend ihrer Qualität eine Gewichtung zu.

Als Grundlage wird der Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz¹¹ herangezogen, um eine verhältnismäßige Bewertung der Biotoptypen vorzunehmen.

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

	Vollversiegelung
A [m ²] vorher	133
A [m ²] nachher	5.359
Zusatzversiegelung	5.226

Die durch die Planung (Straßenverkehrsfläche, Gebäude) zusätzlich versiegelte Fläche beträgt ca. 0,52 ha. Da die Erschließungsstraße bereits existiert (Kreuzstraße), wird der Eingriff in den Bodenhaushalt deutlich minimiert.

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

Die durchzuführenden, externen Ausgleichsmaßnahmen müssen dabei mindestens das Biotopwertdefizit von **39.604** Punkten ausgleichen.

¹¹ Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021



Eingriffsbilanzierung

Kürzel	Biotop	A[m ²] _{vorher}	A[m ²] _{nachher}	Grundwert	Zusatz	Lagfaktor	Diff. gewichtet	
EA0	Fettwiese	899	0	15	-2	1,00	-11.687	
HA0	Acker	6.437	0	6	0	1,00	-38.622	
HA8	Feldfutteranbau (Weidelgras)	2.874	0	10	0	1,00	-28.740	
HC0	Rain (zw. Acker und Straße)	53	0	16	0	1,00	-848	
HM3	Strukturarme Grünanlage	0	5.037	8	0	1,00	40.293	
HN1	Gebäude	0	4.861	0	0	1,00	0	
VA0	Verkehrsstraße	0	498	0	0	1,00	0	
VB1	Feldweg, befestigt (Asphalt)	133	0	0	0	1,00	0	
		10.396	10.396					-39.604



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

Baumpflanzungen von Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist ab 301 m² je weitere angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum heimischer Art zu pflanzen, zu entwickeln und im Falle eines Abgangs in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Anderweitige Pflanzverpflichtungen dürfen hiermit nicht verrechnet werden.

Dachbegrünung

Auf hierfür geeigneten Dachtypen (flachgeneigten Dächern) ist eine Dachbegrünung vorzusehen. Dies wirkt sich positiv lokalklimatisch, auf den Wasserhaushalt, Wärmehaushalt von Gebäuden sowie für die Tier- und Pflanzenwelt aus.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Planung werden Ausgleichsmaßnahmen durch Eingriffe in Biotope und das Schutzgut Boden nötig. Entsprechende Maßnahmen werden zum nächsten Verfahrensschritt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Das Biotopwertdefizit von **39.604** ist auszugleichen.

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 sterilem 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 erfolgten Ende Mai 2025.

Es wurden keine gesonderten Bodenuntersuchungen durchgeführt. Ein schalltechnisches Gutachten steht aus. Faunistische Untersuchungen werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

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 landespflegerischen 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 (zuvor Katzenelnbogen)
- **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/klimadaten-tool>
- 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 Schönborn plant die Entwicklung und Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets aufgrund einer hohen Nachfrage an Baugrundstücken und die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen zur Errichtung einer neuen Kindertagesstätte. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 (2) BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Aar-Einrich entwickelt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 1 ha auf und liegt am nördlichen Rand der Ortsgemeinde. Das Plangebiet ist bereits über die „Kreuzstraße“ erschlossen und wird aktuell von Ackerflächen und Grünland eingenommen. Zentral kreuzt ein Wirtschaftsweg.

Durch die Planung kommt es unvermeidbar zu der Versiegelung von Boden, insgesamt ist mit einer zusätzlichen Vollversiegelung von ca. 0,5 ha auszugehen.

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

Schutzgut	Eingriffserheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit	gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	zu ermitteln
Boden, Fläche	hoch
Wasser	gering
Klima, Luft	gering
Landschaftsbild, Erholung	gering

Zum nächsten Verfahrensschritt sind eine Artenschutzuntersuchung zur Abschätzung möglicher Betroffenheiten planungsrelevanter Arten, ein Ausgleichskonzept, ein Schallgutachten, sowie eine Klärung der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu erarbeiten.

Es ergibt sich ein externer Ausgleichsbedarf in Form eines Biotopwertdefizits von **39.604** Punkten.

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

i.A. Kai Schad/bo
B.eng Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, Oktober 2025