

ORTSGEMEINDE  
OBERHAUSEN BEI KIRN

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„AUF DER HAHNECK - VOR DEM EICHACKER -**  
**IM EICHACKER - 4. ÄNDERUNG“**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
GEMÄß §2A BAUGB

## Inhaltsverzeichnis

|            |                                                                                                            |           |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS .....</b>                                                                   | <b>4</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>Planungsanlass.....</b>                                                                                 | <b>4</b>  |
| <b>2</b>   | <b>LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>                                                    | <b>6</b>  |
| <b>3</b>   | <b>DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN<br/>FESTGELEGTE ZIELE .....</b>            | <b>8</b>  |
| <b>3.1</b> | <b>Gesetzliche Grundlagen .....</b>                                                                        | <b>8</b>  |
| <b>3.2</b> | <b>Regionaler Raumordnungsplan .....</b>                                                                   | <b>9</b>  |
| <b>3.3</b> | <b>Flächennutzungsplan / Landschaftsplan .....</b>                                                         | <b>11</b> |
| <b>3.4</b> | <b>Internationale Schutzgebiete / IUCN .....</b>                                                           | <b>11</b> |
| <b>3.5</b> | <b>Nationale Schutzgebiete.....</b>                                                                        | <b>12</b> |
| <b>3.6</b> | <b>Biotopkataster .....</b>                                                                                | <b>14</b> |
| 3.6.1      | Biotopkomplexe (BK) .....                                                                                  | 14        |
| 3.6.2      | Biotoptypen (BT) .....                                                                                     | 14        |
| 3.6.3      | Biotoptypen des §30 BNatSchG und §15 LNatSchG .....                                                        | 14        |
| <b>3.7</b> | <b>Übergeordnete Ziele zum Wasserschutz.....</b>                                                           | <b>14</b> |
| <b>4</b>   | <b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....</b>                                                                   | <b>16</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Bauplanerische Festsetzungen.....</b>                                                                   | <b>16</b> |
| 4.1.1      | Art der baulichen Nutzung .....                                                                            | 16        |
| 4.1.2      | Maß der baulichen Nutzung.....                                                                             | 16        |
| 4.1.3      | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....                                                           | 16        |
| 4.1.4      | Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....                                                | 17        |
| 4.1.5      | Regelungen nach Landesbauordnung.....                                                                      | 17        |
| <b>5</b>   | <b>BEACHTUNG VON UMWELTBELANGEN .....</b>                                                                  | <b>18</b> |
| <b>5.1</b> | <b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands<br/>(Basisszenario) .....</b> | <b>18</b> |
| 5.1.1      | Tiere .....                                                                                                | 18        |
| 5.1.2      | Pflanzen .....                                                                                             | 19        |
| 5.1.3      | Fläche, Boden.....                                                                                         | 23        |
| 5.1.4      | Wasser.....                                                                                                | 24        |
| 5.1.5      | Luft, Klima .....                                                                                          | 24        |
| 5.1.6      | Landschaft .....                                                                                           | 24        |
| 5.1.7      | Biologische Vielfalt.....                                                                                  | 25        |
| 5.1.8      | Wirkungsgefüge .....                                                                                       | 25        |
| 5.1.9      | Menschen, Gesundheit, Bevölkerung.....                                                                     | 25        |

|            |                                                                                                                       |           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.1.10     | Kultur- und Sachgüter .....                                                                                           | 25        |
| <b>5.2</b> | <b>Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands .....</b>                                       | <b>27</b> |
| 5.2.1      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....                              | 27        |
| 5.2.2      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....                                   | 27        |
| <b>5.3</b> | <b>Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entsprechend Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....</b> | <b>29</b> |
| 5.3.1      | Kurzdarstellung Eingriff .....                                                                                        | 29        |
| 5.3.2      | Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf .....                                                                          | 29        |
| <b>5.4</b> | <b>Kompensationsmaßnahmen – Festlegung und Bilanzierung .....</b>                                                     | <b>29</b> |
| <b>6</b>   | <b>BEACHTUNG RECHTLICHER ANFORDERUNGEN UND BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>                 | <b>31</b> |
| <b>6.1</b> | <b>Immissionsschutzrechtliche Belange.....</b>                                                                        | <b>31</b> |
| 6.1.1      | Lärmimmissionen durch Straßenverkehr .....                                                                            | 31        |
| 6.1.2      | Gutachterliche Stellungnahme 2013.....                                                                                | 32        |
| <b>6.2</b> | <b>Denkmalschutzrechtliche Belange .....</b>                                                                          | <b>35</b> |
| <b>6.3</b> | <b>Bodenschutzrechtliche Belange .....</b>                                                                            | <b>35</b> |
| <b>6.4</b> | <b>Wasserschutzrechtliche Belange .....</b>                                                                           | <b>35</b> |
| <b>6.5</b> | <b>Klimaschutzrechtliche Belange .....</b>                                                                            | <b>35</b> |
| <b>6.6</b> | <b>Landwirtschaftliche Belange.....</b>                                                                               | <b>35</b> |
| <b>7</b>   | <b>ANLAGE 1 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....</b>                                                           | <b>37</b> |

## 1 Städtebauliches Erfordernis

### 1.1 Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Oberhausen beabsichtigt die vierte Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Hahneck – Vor dem Eichacker – Im Eichacker“, um hier die Entwicklung bzw. Ausweitung der bebaubaren Flächen zu ermöglichen. Im Flächennutzungsplan von Oberhausen ist hier eine größere Fläche für die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen. Durch die direkte Nachbarschaft zu Sport- und Freizeitflächen der Gemeinde sowie dem Bürgerhaus samt Parkplatz, wurde diese Entwicklung aufgrund von notwendigen, aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht weiterverfolgt (vgl. Kap. 6.1.2 Gutachterliche Stellungnahme 2013).

Im nördlichen Bereich des ursprünglich vorgesehenen Gebietes ist eine Bebauung jedoch auch ohne Lärmschutzmaßnahmen möglich<sup>1</sup>. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann die ursprünglich angedachte Entwicklung nun teilweise umgesetzt werden.

Mit der Schaffung weiterer bebaubarer Bereiche folgt die Ortsgemeinde dem raumordnerischen Grundsatz G 13<sup>2</sup>:

*Die Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung sollen unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - Wohnungen für den örtlichen Bedarf (Eigenentwicklung) bereitstellen.*

Verbunden mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Hahneck – Vor dem Eichacker – Im Eichacker“ ist die teilweise Überlagerung und damit teilweise Aufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

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

- unmittelbar an die bestehende Ortslage anschließt,
- über die bestehende Ortsstraße erschlossen ist und
- langfristig eine Arrondierung des Ortsteiles bewirkt.

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

Die Maßnahme dient der anzustrebenden Innenentwicklung durch Nachverdichtung und einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur.

<sup>1</sup> Quelle: Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Auf der Hahneck“ in Oberhausen bei Kirn (2013), Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies

<sup>2</sup> Zweite Teilfortschreibung des RROP Rheinhessen-Nahe: Aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe. Genehmigt durch Genehmigungsbescheid am 05. Januar 2022. Verbindlich nach Veröffentlichung am 19. April 2022.

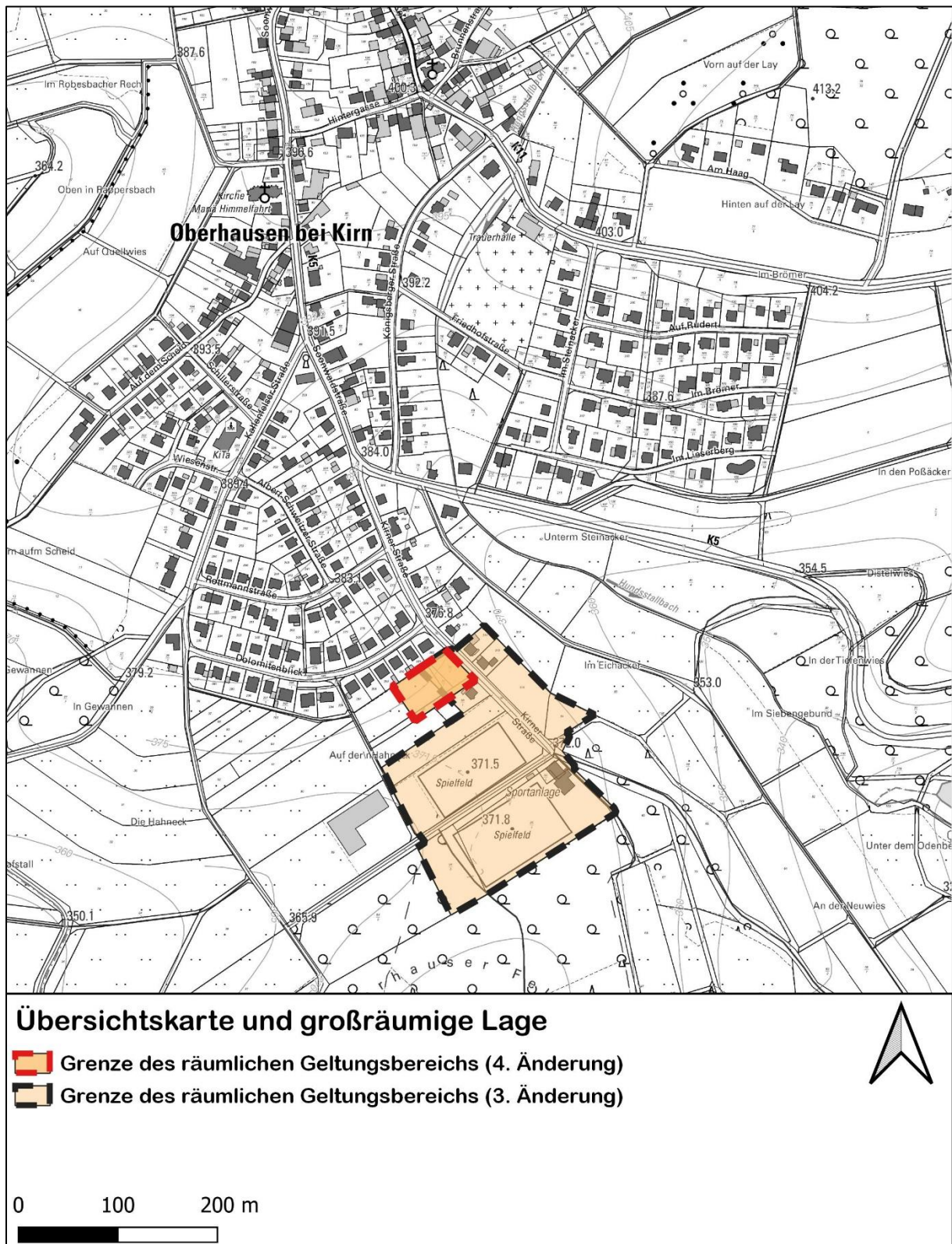


Abb. 1: großräumige Lage des Planungsgebietes<sup>3</sup>

## 2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage am südlichen Randbereich der Bebauung Oberhausens. In südlicher Nachbarschaft befinden sich neben einem Gewerbebetrieb und dem Bürgerhaus auch öffentlichen Sport- und Freizeitflächen sowie entsprechend notwendige Parkplätze.

Das Plangebiet grenzt an die Gemeindestraße „Kirner Straße“, soll aber über eine private Verkehrsfläche erschlossen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2.364 m².

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgend aufgelistete Parzellen in Gänze bzw. in Teilen (Kennzeichnung „tlw.“) und wird aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung des Bebauungsplanes.

---

**Flur 6**

**88/3**

**88/4 tlw.**

**88/7**

**88/8 tlw.**

---

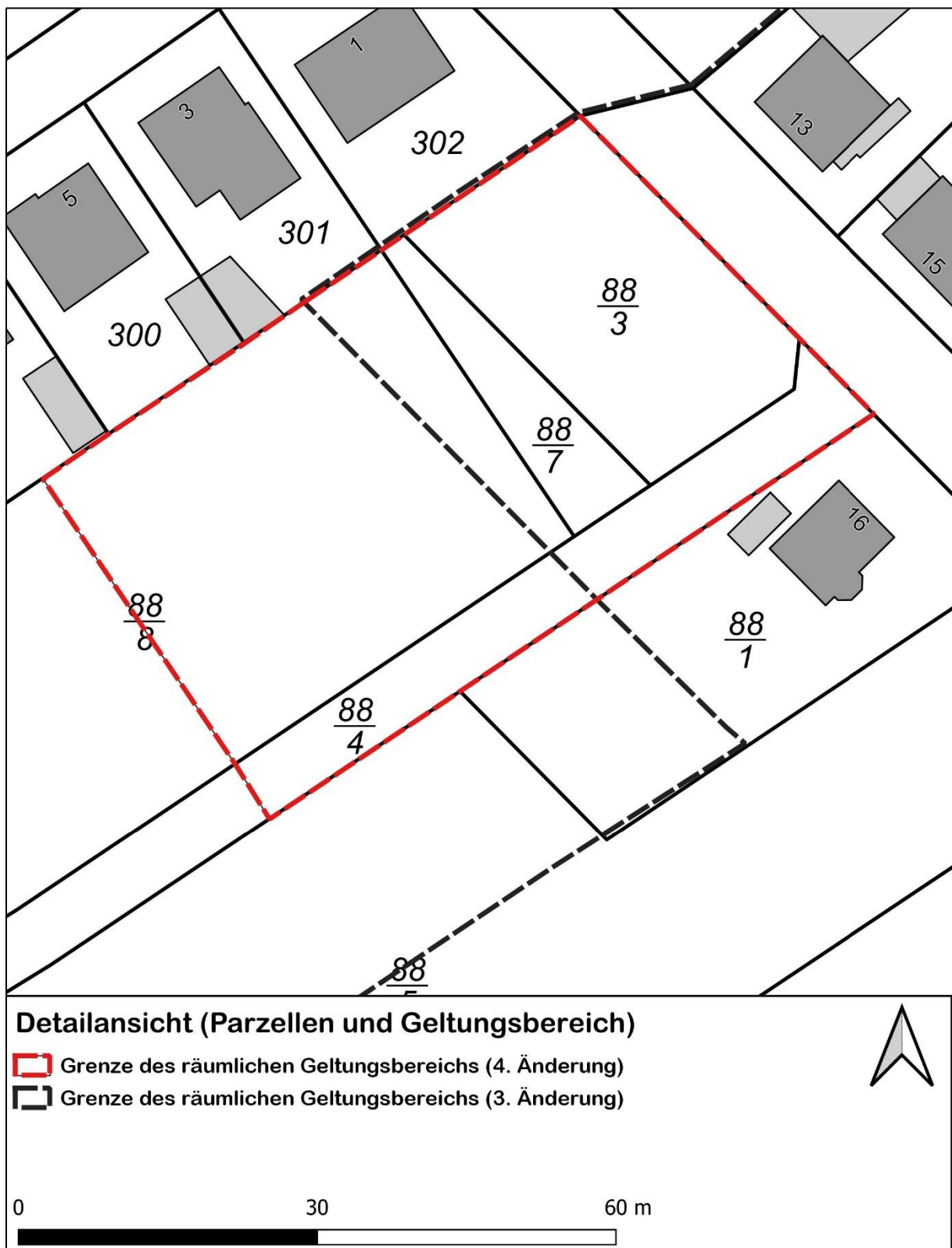


Abb. 2: Parzellenplan mit räumlichem Geltungsbereich<sup>4</sup>



### **3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele**

Die Einfügung und Anpassung der Planung an die übergeordneten Planungen stellen gleichzeitig den vorgegebenen Untersuchungsrahmen (bspw. RROP, FNP, LP) dar, indem Restriktionsräume benannt und mit dem geplanten Vorhaben abzugleichen sind. Somit ergibt sich eine der jeweiligen Ebene angepasste Prüfung von Raumverträglichkeiten, aus denen die Konfliktschwere resultiert.

#### **3.1 Gesetzliche Grundlagen**

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren sind vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Landeswassergesetz (LWG) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Besonders die im Folgenden aufgeführten Belange der genannten Fachgesetze sind zu beachten:

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zum BauGB ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß §17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs zur Vorbereitung der Entscheidungen und Maßnahmen zur Durchführung des § 15 BNatSchG in einem nach Art und Umfang des Eingriffs angemessenen Umfang die für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben zu machen, insbesondere über Ort, Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen.

Gemäß §9 Abs. 3 LNatSchG sind die Angaben nach § 17 Abs. 4 BNatSchG der zuständigen Behörde textlich und anhand von Karten (Fachbeitrag Naturschutz) darzulegen. Soweit erforderlich, kann die Behörde eine in der Regel eine Vegetationsperiode umfassende Erhebung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft verlangen. Die Erfassung von Biotop- und Lebensraumtypen sowie Artvorkommen erfolgt nach den Vorgaben des Landschaftsinformationssystems. Zur Verringerung oder Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen, insbesondere von Natura 2000-Gebieten, besonders geschützten Arten, natürlichen Lebensraumtypen oder gesetzlich geschützten Biotopen, kann von der zuständigen Behörde eine ökologische Baubegleitung angeordnet werden.



### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Als übergeordnete Planung ist der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe<sup>5</sup> zu sehen. In seiner aktuellen Fassung wird der Untersuchungsraum als sonstige Freifläche ausgewiesen. Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete werden nicht berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen auf Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete können somit ausgeschlossen werden.

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

*Die Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung sollen unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - Wohnungen für den örtlichen Bedarf (Eigenentwicklung) bereitstellen, die Voraussetzungen für die Sicherung und 2. Planungsabschnitt ortsansässiger Betriebe schaffen und die wohnungsnah Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen.*<sup>6</sup>

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

---

<sup>5</sup> Zweite Teilfortschreibung des RROP Rheinhessen-Nahe: Aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe. Genehmigt durch Genehmigungsbescheid am 05. Januar 2022. Verbindlich nach Veröffentlichung am 19. April 2022.

<sup>6</sup> Zweite Teilfortschreibung des RROP Rheinhessen-Nahe: Aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe. Genehmigt durch Genehmigungsbescheid am 05. Januar 2022. Verbindlich nach Veröffentlichung am 19. April 2022.



Abb. 3: Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Zweite Teilfortschreibung des RROP Rheinhausen-Nahe: Aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe. Genehmigt durch Genehmigungsbescheid am 05. Januar 2022. Verbindlich nach Veröffentlichung am 19. April 2022.

### 3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Für die Verbandsgemeinde Kirner Land liegt ein Flächennutzungsplan vor. Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches liegen in dargestellten Flächen für Wohnbebauung. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher gegeben. Es bedarf jedoch einer privaten Verkehrsfläche zwecks Erschließung der Flächen, die im FNP nicht vorgesehen ist.

Der Flächennutzungsplan muss demzufolge angepasst werden (§8 Abs.3 und 4 BauGB).

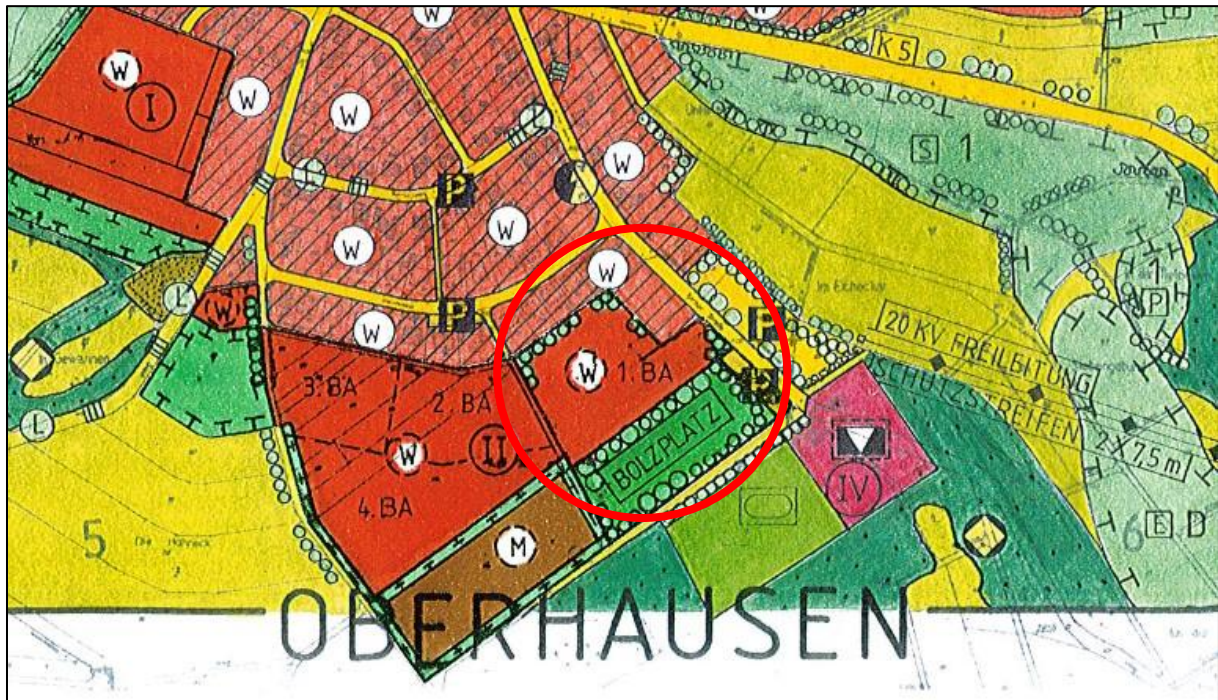


Abb. 4: Darstellungen des Flächennutzungsplans<sup>8</sup>

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

### 3.4 Internationale Schutzgebiete / IUCN<sup>9</sup>

#### 3.4.1 IUCN - IV - Biotop-/Artenschutzgebiet

Die Grenze des Vogelschutzgebietes "Nahetal" liegt ca. 1.200 m vom Planungsgebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung sowie der räumlichen Trennung zu dem genannten und dem nächstliegenden Schutzgebiet und der damit nicht betroffenen, weil lokal wirkenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele ist davon auszugehen, dass es durch die Bebauungsplanung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt.

<sup>8</sup> Quelle: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirner Land

<sup>9</sup> Datenabfrage (04/2023) unter [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)



### 3.5 Nationale Schutzgebiete<sup>10</sup>

#### **Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG)**

Innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend liegen keine nach §23 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzten Naturschutzgebiete.

#### **Landschaftsschutzgebiete (§26 BNatSchG)**

Der Planungsraum und der weitere Untersuchungsraum liegen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes „Soonwald“.

Gemäß §1 Abs.2 der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Soonwald“ vom 9. April 1980 sind Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbeiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes

Die Rechtsverordnung entfaltet daher keine bindende Wirkung.

#### **Naturparks (§ 27 BNatSchG)**

Der Planungsraum liegt innerhalb des Naturparks Soonwald-Nahe (Randzone).

Gemäß §7 Abs.1 der Landesverordnung über den „Naturpark Soonwald-Nahe“ vom 28.01.2005 gelten die in §6 genannten Schutzbestimmungen nicht für Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 des Baugesetzbuchs.

Die Rechtsverordnung entfaltet daher für das Plangebiet keine einschränkende Wirkung.

#### **Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)**

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine Naturdenkmäler.

#### **Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)**

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile.

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

---

<sup>10</sup>

Datenabfrage (01/2023) unter [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)

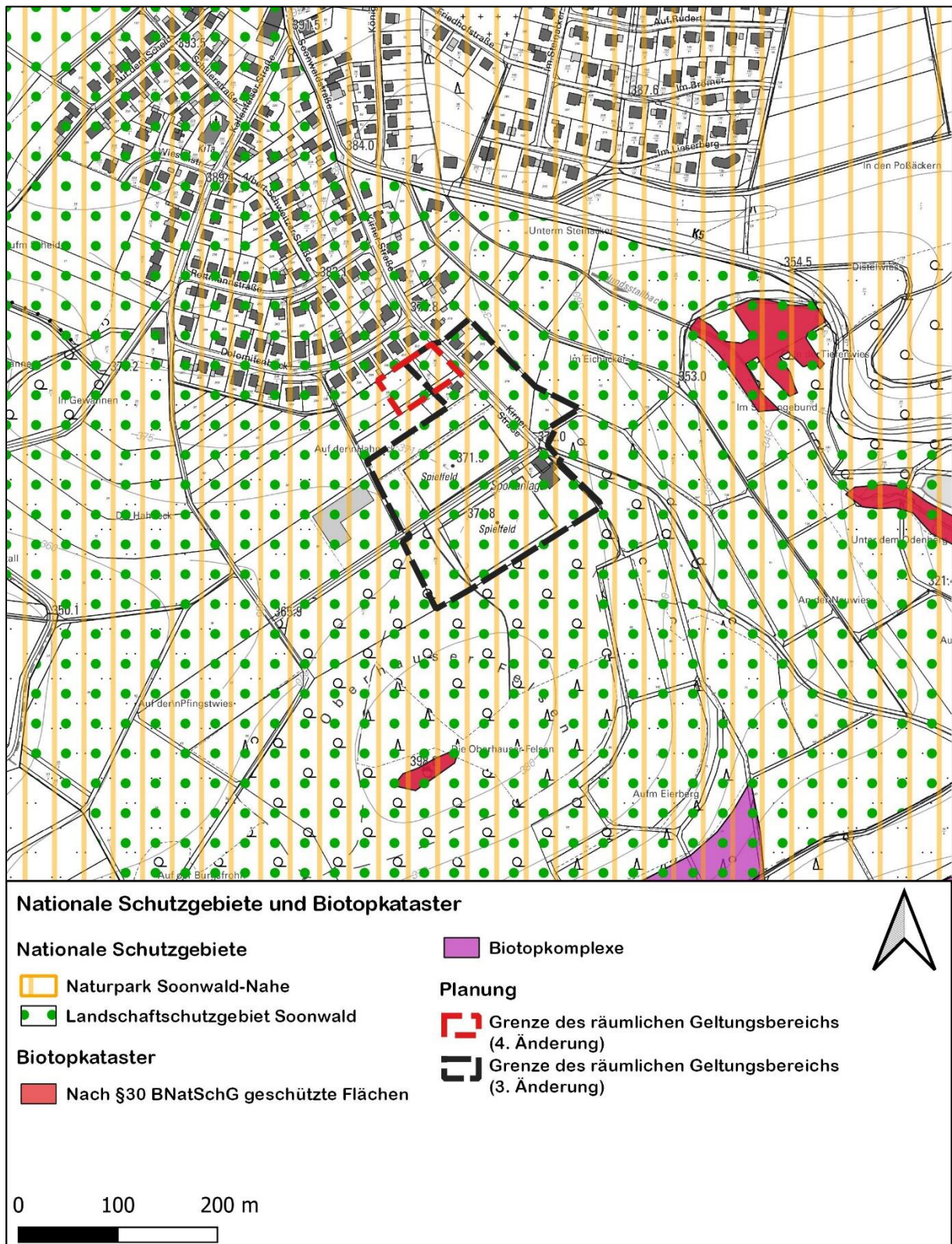


Abb. 5: Schutzgebiete und Biotopkataster<sup>11</sup>

### 3.6 Biotopkataster<sup>12</sup>

#### 3.6.1 Biotopkomplexe (BK)

Aufgrund ihrer unmittelbaren landschaftsökologisch-funktionalen Beziehungen werden, die in der Objektklasse BT erfassten, schutzwürdigen Biotope zu schutzwürdigen Biotopkomplexen in der Objektklasse BK zusammengezogen und arrondiert. Flächen der Biotopkomplexe (BK) werden vom Plangebiet nicht tangiert.

#### 3.6.2 Biotoptypen (BT)

In dieser Objektklasse (BT) werden alle homogen abgrenzbaren Biotoptypen nach den vorgegebenen Definitionen der aktuellen amtlichen Kartieranleitungen erfasst. Dabei handelt es sich um Biotoptypen, die eine besondere ökologische Bedeutung haben und z.B. als Habitate für Tierarten wichtig sind. Flächen der Biotoptypen (BT) werden vom Plangebiet nicht tangiert.

#### 3.6.3 Biotoptypen des §30 BNatSchG und §15 LNatSchG

Im Rahmen der Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz wurden keine Biotope innerhalb des Plangebietes kartiert.

Seltene, in ihrem Bestand bedrohte, für den Naturhaushalt oder für Wissenschaft und Bildung wichtige Arten wildlebender Tiere und Pflanzen entsprechend §30 BNatSchG wurden nicht kartiert. Im Artenfinder und Artendaten-Portal sind keine Erfassungen im Vorhabensbereich abrufbar.

**Es ist davon auszugehen, dass Flächen des Biotopkatasters dem Vorhaben nicht entgegenstehen, indem ihre Schutzziele und Schutzzwecke in erheblicher Weise beeinträchtigt würden.**

### 3.7 Übergeordnete Ziele zum Wasserschutz<sup>13</sup>

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

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

Die Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen – Entstehungsgebiete und Wirkungsbereiche der VG Kirner Land“ im Rahmen der Hochwasservorsorge des Landes Rheinland-Pfalz stuft das Plangebiet ohne Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen ein.

---

<sup>12</sup> Datenabfrage (04/2023) LANIS WMS-Dienst

<sup>13</sup> Datenabfrage (04/2023) unter <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>



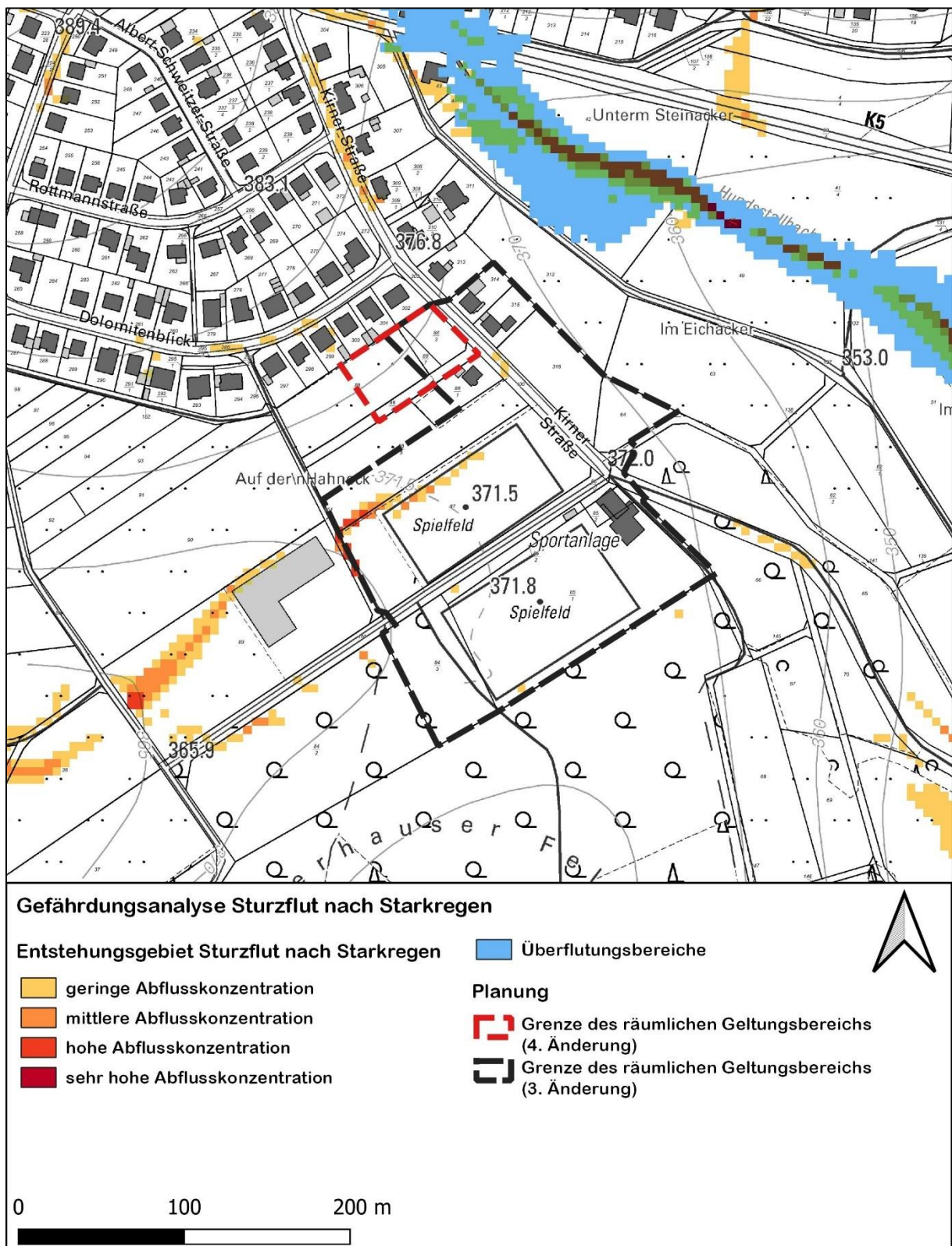


Abb. 6: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen – Entstehungsgebiete und Wirkungsbereiche der Verbandsgemeinde Kirner Land<sup>14</sup>



## **4 Begründung der Festsetzungen**

### **4.1 Bauplanerische Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der beabsichtigten Entwicklung sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan. Zudem spricht die wohnbaulich günstige topographische Lage für eine Festsetzung als Wohngebiet. Die Wohnbauflächen orientieren sich an der umliegenden Struktur sowohl in Art als auch im Maß der baulichen Nutzung.

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind alle ausnahmsweise Nutzungen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da ein Bedarf hierzu in der Ortslage und besonders im Plangebiet nicht gesehen wird.

Da sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß §4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auszuschließen sind, sind ebenso Ferienwohnungen gemäß §13a BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind gemäß §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen und nicht Bestandteil zulässiger Nutzungen. Es wird in der Ortslage kein weiterer Bedarf an gastronomischen Einrichtungen gesehen.

Dadurch wird die Priorität einer Wohnnutzung gesichert.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an den örtlichen Vorgaben bzw. an den vorhandenen Bestandsgebäuden im Plangebiet. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße gemäß der Nutzungsschablone beschränkt.

Dabei wurde besonders dem Aspekt Höhenentwicklung Rechnung getragen, um eine einheitliche Fortsetzung der bestehenden Bauweise zur gewährleisten. Durch die Festsetzung nur eines Vollgeschosses i.V.m. einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50 können wohnumfeldungsverträgliche Baukörper ausgeschlossen werden.

Da §19 BauNVO nicht eingeschränkt wurde und die Grundstücke ausreichend groß sind, ist eine unverhältnismäßige Beschränkung des Bauherrn nicht gegeben. Eine Dominanz der Baukörper ist durch die Festsetzung nur eines Vollgeschosses nicht zu befürchten. Dies kommt dem städtebaulichen Erfordernis der Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß §1 Abs.5 Nr. 4 BauGB nach.

#### **4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Baugebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung unterstützt im Ortsrandbereich durch die offene Bauweise die Verzahnung mit der freien Landschaft und soll anstelle einer geschlossenen Bauweise zur Anwendung kommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen. Die Baugrenzen

orientieren sich am Zusammenspiel zwischen Lenkung der Baudichte einerseits und Schaffung von ausreichenden Freiraumbereichen andererseits.

Im gesamten Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

#### **4.1.4 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Zahl der Wohneinheiten wird in Baugebietsteil A auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Hier kann also eine „Einliegerwohnung“ in Betracht gezogen werden. Wohnumfeldunverträgliche Belegungsdichten mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen werden hingegen vermieden.

#### **4.1.5 Regelungen nach Landesbauordnung**

Die Regelungen zu Dacheindeckung, Dachneigung und Einfriedungen wurden aus den Festsetzungen der 3. Änderung übernommen, um weiterhin ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

## **5 Beachtung von Umweltbelangen**

### **5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

#### **5.1.1 Tiere**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der in den Messtischblättern TK 6110 (Gemünden) dargestellten Gebiete. Die Auswertung der Informationsportale „Artendatenportal“, „Artefakt“ und „Artenfinder“ ergab keine Vorkommen planungsrelevanter Tier- oder Pflanzenarten im Untersuchungsraum.

Der Schutz der Fortpflanzungsstätten (Nist- und Brutstätten) sowie der Ruhestätten (Wohn- und Zufluchtsstätten) – im Folgenden unter dem Begriff „Lebensstätten“ zusammengefasst – ist in Art.12 Abs. 1 der FFH-Richtlinie geregelt.

Darüber hinaus dienen die Zugriffsverbote / Vermarktungsverbote nach §44 BNatSchG zum einen dem Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen, zum anderen von deren Lebensstätten und Standorten.

Die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG gelten grundsätzlich sowohl im Außenbereich als auch im besiedelten Bereich. Das gilt selbst dann, wenn sich die Tiere oder Pflanzen bzw. deren Lebensstätten im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Menschen befinden, z.B. in oder an Gebäuden. Nahrungs- bzw. Jagdbereiche fallen grundsätzlich nicht in den Schutzbereich. Die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind sowohl streng als auch besonders geschützt im Sinne der Definitionen des §7 ff BNatSchG. Daher können Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG einschlägig sein.

Die Abschichtung aller prüfrelevanten Arten erfolgte im Rahmen einer überschlägigen Artenschutzprüfung. Die Summe der zu prüfenden Arten ergibt sich aus der Artdatenbank des Landes Rheinland-Pfalz und von Zufallsbeobachtungen der Geländeerfassung. Für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, die weder in der Artdatenbank des Landes Rheinland-Pfalz geführt werden noch im Rahmen der Erfassungen erhoben wurden, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände von vornherein ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass weder streng noch besonders geschützte Pflanzenarten (keine Kartierfunde) noch Populationen von planungsrelevanten Tierarten innerhalb des Eingriffsraums betroffen sind. In Verbindung mit den getroffenen Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass gegen das Schädigungsverbot – ökologische Funktion von potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt – sowie das Störungsverbot – keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen nicht verstoßen wird.

Ebenso kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Das Vorhaben kann aus Sicht des Artenschutzfachbeitrags daher realisiert werden.

**Tab. 1: schutzgutbezogene Bewertung „Tiere“**

| <b>Tiere</b>     |                                                                                                                              |          |                            |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------|
| 6 hervorragend   | Lage im FFH- oder VS-Gebiet; Vorkommen von Arten des Anhang IV FFH-RL oder Anhang I VS-RL; Arten der Roten Liste Kategorie 1 |          |                            |
| 5 sehr hoch      | Vorkommen mehrerer Arten der Roten Liste Kategorie 2 und 3                                                                   |          |                            |
| 4 hoch           | Vorkommen einzelner Arten der Roten Liste Kategorie 2 oder 3                                                                 |          |                            |
| 3 mittel         | Vorkommen von Arten der Roten Liste Kategorie 4 oder keine geschützten/gefährdeten Arten, aber hohe Artenvielfalt            |          |                            |
| 2 gering         | keine geschützten/gefährdeten Arten; mäßiger Artenreichtum                                                                   |          |                            |
| 1 sehr gering    | artenarmes Gebiet                                                                                                            | x        | dörfliches Siedlungsgebiet |
| <b>Wertstufe</b> |                                                                                                                              | <b>1</b> |                            |

### 5.1.2 Pflanzen

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans in der Gemarkung Oberhausen. Hier wurden die Biotoptypen am 01.04.2023 erfasst. Die Erfassungseinheiten wurden gemäß dem Biotopkataster<sup>15</sup> Rheinland-Pfalz (Stand 02/2023) gewählt. Zusätzlich wurde das „Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung in Rheinland-Pfalz“ (LANIS) im Internet ausgewertet (Abfrage 04/2023).

Im Absatz Bewertung wird für den jeweils beschriebenen Biotoptyp in erster Linie erläutert, ob sogenannte substantielle Ausprägungen gefunden wurden (LökPlan „Biotopkataster RLP; Erfassung der schutzwürdigen Biotope; Allgemeine Angaben zum Biotopkataster“ 02/2023).

Die Bewertung erfolgt in einer sechsstufigen Skala entsprechend den Vorgaben des Praxisleitfadens.<sup>16</sup>

#### <sup>15</sup> Benutzte Literatur:

**Jäger, E. J. & Werner, K. (Hrsg.) (2005):** Rothmaler – Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen, Kritischer Band, 10. Auflage - München

**Pott, R. (1995):** Die Pflanzengesellschaften Deutschlands, 2. Auflage - Stuttgart

**Lökplan (2023):** Biotopkataster Rheinland-Pfalz – Erfassung der Schutzwürdigen Biotope, Vollständiger Biotoptypenschlüssel mit den Kriterien für die schutzwürdigen, die geschützten und die nach FFH-RL Anh. I relevanten Biotoptypen.

**Michael Altmoos (LUWG) & Ulrich Cordes (LökPlan GbR) (2023):** Bewertung des Erhaltungszustandes der FFH-Lebensraumtypen – Anlage 1 der Kartieranleitung für Rheinland-Pfalz

**Zusatzcodes Schutzstatus:** LRT – FFH-Lebensraumtyp, (in Karte Präfix „x“); §30 - §30 BNatSchG/§15 LNatSchG (in Karte Präfix „y“); FFH + §30 BNatSchG/§15 LNatSchG (in Karte Präfix „z“); xb – schutzwürdig

<sup>16</sup> Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (2021): standardisiertes Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß § 2 Abs. 5 Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft



| Wertstufe      | Biotopwert BW (Gesamtwert) |
|----------------|----------------------------|
| 1 sehr gering  | 0 bis 4                    |
| 2 gering       | 5 bis 8                    |
| 3 mittel       | 9 bis 12                   |
| 4 hoch         | 13 bis 16                  |
| 5 sehr hoch    | 17 bis 20                  |
| 6 hervorragend | 21 bis 24                  |

Die Ergebnisse sind in einer Karte (Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands) dargestellt. Aus den erhobenen floristischen und landschaftsökologischen Daten ergeben sich folgende Aussagen.

**Tab. 2: schutzgutbezogene Bewertung „Pflanzen“**

| Pflanzen       | zutreffend                                                                                                        | Bemerkung                     |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 6 hervorragend | Lage im FFH-Gebiet; Vorkommen von Anhang IV-Arten FFH-RL; Arten der Roten Liste Kategorie 1                       |                               |
| 5 sehr hoch    | Vorkommen mehrerer Arten der Roten Liste Kategorie 2 und 3                                                        |                               |
| 4 hoch         | Vorkommen einzelner Arten der Roten Liste Kategorie 2 oder 3                                                      |                               |
| 3 mittel       | Vorkommen von Arten der Roten Liste Kategorie 4 oder keine geschützten/gefährdeten Arten, aber hohe Artenvielfalt |                               |
| 2 gering       | keine geschützten/gefährdeten Arten; mäßiger Artenreichtum                                                        |                               |
| 1 sehr gering  | artenarmes Gebiet                                                                                                 | x dörflisches Siedlungsgebiet |
| Wertstufe      |                                                                                                                   | 1                             |

**Tab. 3: schutzgutbezogene Bewertung „Biotope“**

| Biotope        | zutreffend                                                                                                                 | Bemerkung         |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 6 hervorragend | Lage im FFH-Gebiet; großes Vorkommen geschützter Biotope nach §30 BNatSchG oder §15 LNatSchG, EHZ A/B                      |                   |
| 5 sehr hoch    | mittlere-geringes Vorkommen geschützter Biotope nach §30 BNatSchG oder §15 LNatSchG, EHZ B/C                               |                   |
| 4 hoch         | Vorkommen FFH-LRT oder sonstiger hochwertiger Biotoptypen ohne Schutzstatus; Biotoptypen der Roten Liste Kategorie 1 und 2 |                   |
| 3 mittel       | Vorkommen einzelner hochwertiger Biotoptypen ohne Schutzstatus; Biotoptypen der Roten Liste Kategorie 3 und 4              |                   |
| 2 gering       | geringes Vorkommen hochwertiger Biotoptypen                                                                                |                   |
| 1 sehr gering  | kein Vorkommen hochwertiger Biotoptypen                                                                                    | x Siedlungsgebiet |
| Wertstufe      |                                                                                                                            | 1                 |

|                     |                                          |                   |   |
|---------------------|------------------------------------------|-------------------|---|
| <b>Biotoptyp</b>    | Baumhecke, ebenerdig                     |                   |   |
| <b>Kürzel</b>       | BD6                                      | <b>Zusatzcode</b> | - |
| <b>Wertigkeit</b>   | geringe Wertstufe (BW 8)                 |                   |   |
| <b>Schutzstatus</b> | -                                        |                   |   |
| <b>Bemerkung</b>    | Am Grundstücksrand gepflanzte Thujahecke |                   |   |



|              |                          |            |   |
|--------------|--------------------------|------------|---|
| Biotoptyp    | Fettwiese                |            |   |
| Kürzel       | EA0/EA3                  | Zusatzcode | - |
| Wertigkeit   | geringe Wertstufe (BW 8) |            |   |
| Schutzstatus | -                        |            |   |





|                     |                                  |                   |   |
|---------------------|----------------------------------|-------------------|---|
| <b>Biotoptyp</b>    | Feldweg, unbefestigt (Wiesenweg) |                   |   |
| <b>Kürzel</b>       | VB1                              | <b>Zusatzcode</b> | - |
| <b>Wertigkeit</b>   | mittlere Wertstufe (BW 9)        |                   |   |
| <b>Schutzstatus</b> | -                                |                   |   |



### 5.1.3 Fläche, Boden

Besonders zu beachtende Bodeneigenschaften liegen nicht vor.

**Tab. 4: schutzgutbezogene Bewertung „Boden“**

| <b>Boden</b>   | Für die Klassifizierung der Bodenfunktionen siehe Kartenviewer des LGB                                                                                                                                           |                  |                           |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|
| 6 hervorragend | Kulturhistorisch bedeutsame Böden; Böden mit hervorragender Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen (LGB-Klassifizierung Stufe 5), z.B. besondere tiefgründige, gut entwickelte Lössböden ohne Stauwassereinfluss |                  |                           |
| 5 sehr hoch    | Böden mit sehr hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen (LGB-Klassifizierung Stufe 4), z.B. tiefgründige, schwach steinige, lehmige Tonböden                                                                 |                  |                           |
| 4 hoch         | Böden mit hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen (LGB-Klassifizierung Stufe 3)                                                                                                                             |                  |                           |
| 3 mittel       | Böden mit mittlerer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen (LGB-Klassifizierung Stufe 2)                                                                                                                         | x                | intensive Grünlandnutzung |
| 2 gering       | Böden mit geringer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen (LGB-Klassifizierung Stufe 1); durch Baumaßnahmen stark veränderte Böden                                                                               |                  |                           |
| 1 sehr gering  | versiegelte oder befestigte Flächen                                                                                                                                                                              |                  |                           |
|                |                                                                                                                                                                                                                  | <b>Wertstufe</b> | <b>2</b>                  |

### 5.1.4 Wasser

Oberflächengewässer (Still- oder Fließgewässer) finden sich nicht im Geltungsbereich.

### 5.1.5 Luft, Klima

Die lufthygienischen oder klimatischen Vorbelastungen sind im Untersuchungsgebiet als gering einzustufen.

**Tab. 5: schutzgutbezogene Bewertung „Klima“**

| Klima / Luft   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | zutreffend | Bemerkung                     |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------|
| 6 hervorragend | sehr hohe Bedeutung des Gebiets für Klimaschutz und als Treibhausgassenke; z.B. große zusammenhängende, naturnahe Wälder; Moore<br><u>oder</u> mit hoher Wirkung als Frischluftentstehungsgebiet für den stark belasteten Siedlungsraum                                                                       |            |                               |
| 5 sehr hoch    | hohe Bedeutung des Gebiets für Klimaschutz und als Treibhausgassenke; z.B. reich strukturierte Mittelgebirgslandschaft mit hohem Anteil naturnaher Wälder; degenerierte Moore, Auenböden, Gleye, Kolluviale<br><u>oder</u> mit Wirkung als Frischluftentstehungsgebiet für den stark belasteten Siedlungsraum |            |                               |
| 4 hoch         | mittlere Bedeutung des Gebiets für Klimaschutz und als Treibhausgassenke; z.B. reich strukturierte Mittelgebirgslandschaft mit mäßigem Waldanteil; intensiv durchforstete Waldgebiete; Tschernoseme, Parabraunerde, Rigosole, Pseudogleye                                                                     |            |                               |
| 3 mittel       | überwiegend landwirtschaftlich genutzte Böden mit geringem bis keinem Waldanteil; Braunerde, Regosole                                                                                                                                                                                                         |            |                               |
| 2 gering       | intensiv landwirtschaftlich genutzte Böden mit geringem bis keinem Waldanteil; kein Bezug zu einem Siedlungsraum                                                                                                                                                                                              | x          | eher innerörtliche Freifläche |
| 1 sehr gering  | vollversiegelte Flächen im Siedlungsraum; kein Frischluftentstehungsgebiet, fehlende Freiflächen                                                                                                                                                                                                              |            |                               |
| Wertstufe      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2          |                               |

### 5.1.6 Landschaft

Der Landschaftsraum liegt in der Großlandschaft „Saar-Nahe-Bergland“ und wird als "Hennweiler Hochfläche" bezeichnet.

**Tab. 6: schutzgutbezogene Bewertung „Landschaft“**

| Landschaftsbild |                                                                                                                                    | zutreffend | Bemerkung                                        |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------|
| 6 hervorragend  | Lage im Biosphärenreservat, UNESCO-Weltkulturerbe, Nationalpark                                                                    |            |                                                  |
| 5 sehr hoch     | Lage im Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet                                                                      |            |                                                  |
| 4 hoch          | Gebiete in strukturreichen Mittelgebirgen mit typischem Wechsel von Ackerbau, Grünland und Wald einschließlich gliedernder Gehölze |            |                                                  |
| 3 mittel        | monostrukturierte Wälder oder reliefarme Ackerlandschaften ohne Strukturierung durch Gewässer oder Gehölze                         |            |                                                  |
| 2 gering        | urbane/semi-urbane Landschaften mit geringem Freiraumanteil und mit geringer städtebaulicher Attraktivität                         | x          | Ortsrandbereich ohne regionaltypische Eingrünung |
| 1 sehr gering   | urbane/semi-urbane Landschaften ohne Freiraumanteil oder städtebaulicher Attraktivität                                             |            |                                                  |
| Wertstufe       |                                                                                                                                    | 2          |                                                  |

Die Hochfläche ist zu einem Drittel bewaldet, wobei Laubwald überwiegt. Die Wälder bedecken die Hänge, während die Hochfläche von einem Mosaik aus Grünland und Acker eingenommen wird. Die Flur wird in weiten Teilen durch ein Netz von Heckenzügen gegliedert. Vereinzelt prägen Streuobstbestände das Umfeld der Dörfer. Die Hochfläche weist neben den dörflichen



Höhenorten Hennweiler und Oberhausen eine größere Zahl an Gehöften auf. Am Südrand ragt die Stadt Kirn in das Gebiet.

#### **5.1.7 Biologische Vielfalt**

Der Untersuchungsraum wird nicht den Flächen innerhalb des landesweiten oder regionalen Biotopverbundes zugeordnet. Darüber hinaus zeigt die Datenauswertung keine besondere biologische Vielfalt anhand von kartierten schützenswerten und pauschal geschützten Biotopkomplexen, Standortverhältnissen oder Tierarten.

#### **5.1.8 Wirkungsgefüge**

Die in den vorhergehenden Kapiteln dargestellten Schutzgüter bilden ein untereinander verwobenes Wirkungsnetz. Eingriffe in eines der Schutzgüter können demnach sekundäre, unter Umständen verstärkte Effekte auf andere Schutzgüter verursachen. Wechselwirkungen über die bei den o.g. Schutzgütern bereits benannten Aspekte hinaus sind nicht erkennbar.

#### **5.1.9 Menschen, Gesundheit, Bevölkerung**

Die Region gehört zum ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Oberhausen bildet darin eine Ortsgemeinde mit noch teilweise wohnortnaher Infrastruktur. Die Wohnqualität ist aufgrund der Höhenlage, der guten Anbindung zu den Mittelzentren Kirn und Idar-Oberstein sowie dem guten Erholungspotential, verbunden mit einer geringen klimatischen Belastung als gut einzuschätzen.

#### **5.1.10 Kultur- und Sachgüter**

Erdgeschichtlich bzw. historisch bedeutsame Kulturgüter finden sich nicht im Untersuchungsraum. Auch sonstige Sachgüter, die in markanter Weise Zeugnis geben von der Wirtschafts- und Sozialgeschichte einer Region, sind nicht bekannt.

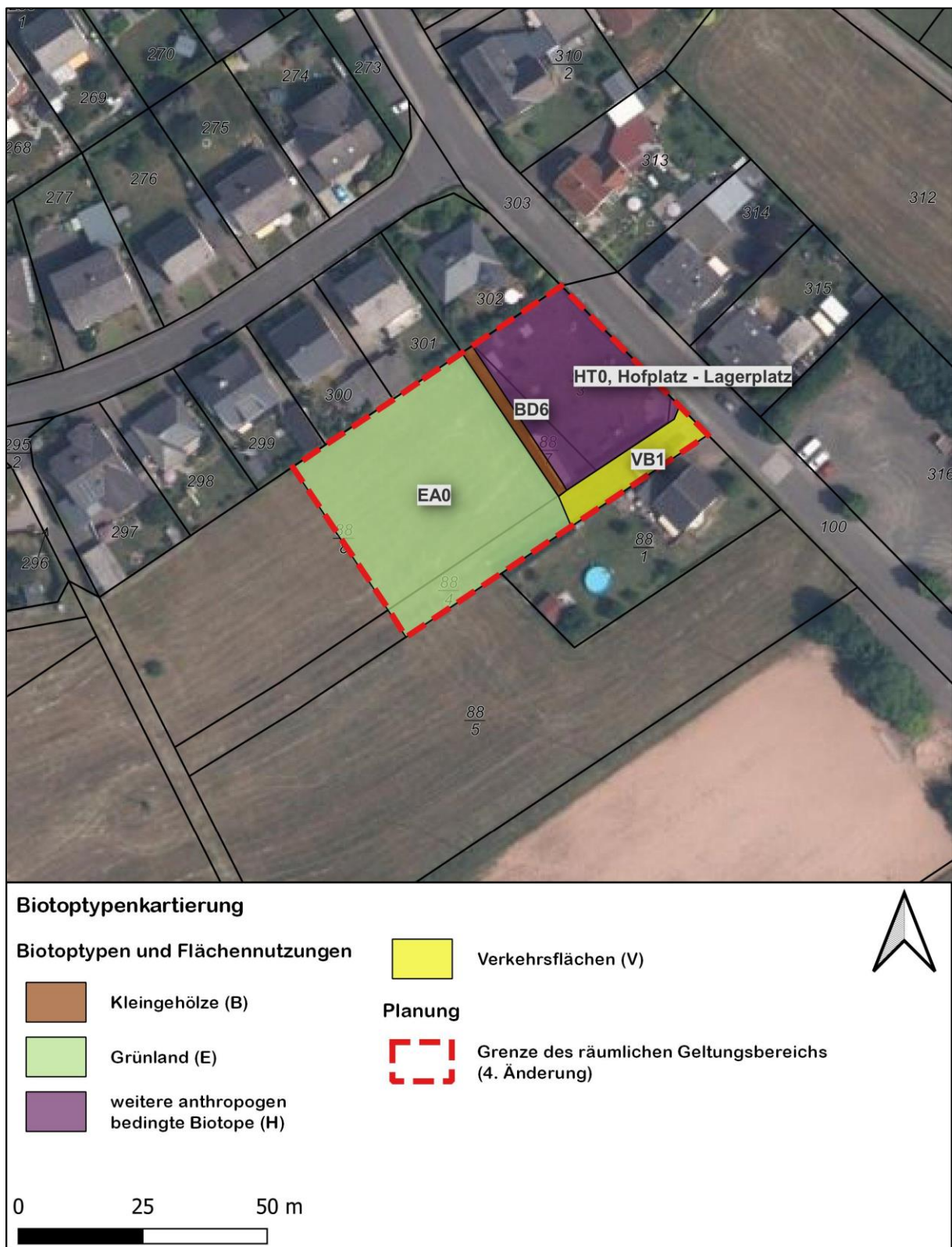


Abb. 7: Biotoptypenkartierung

## **5.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands**

### **5.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt oder entsprechend des bisher gültigen Bebauungsplanes (3. Änderung) teilweise bebaut werden.

### **5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Die Ausweisung eines Wohngebietes führt zu einer flächigen Versiegelung und damit zu einem erheblichen Verlust von natürlichen freien Bodenflächen. Dauerhafte Flächenversiegelung durch Gebäude, Verkehrsflächen und Nebenanlagen haben einen Verlust von natürlich gewachsenem Oberboden mit allen seinen Regulations-, Lebensraum- und Produktionsfunktionen (einschließlich Veränderungen des Wasserhaushaltes und des Mikroklimas) zur Folge.

Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Baubetrieb führen zu zeitlich begrenzten Belastungen der Lufthygiene. Die Emissionen sind jedoch auf die Zeit der Bauphase beschränkt.

Neben einem Verlust von Biotoptypen kann es auch zu einer Beeinträchtigung von für den Natur- und Landschaftshaushalt wichtigen Funktionen kommen. Geräuschimmissionen können angrenzende Teilbereiche (Habitate von Tierpopulationen) beeinträchtigen. Viele wildlebende Tierarten fühlen sich durch Lärmimmissionen, ungewohnte Geräusche und durch menschliche Aktivitäten wie sie vom Baustellenbetrieb ausgehen, gestört. Sie reagieren durch Flucht, Rückzug in ungestörtere Bereiche oder Aufgabe ihrer Brut. Staubablagerungen auf der Vegetation können die Sonnenbestrahlung reduzieren und setzen dadurch auch die Photosyntheseleistung der Pflanzen herab. Staubbelastungen sind für angrenzende Teilflächen zu erwarten. Diese Belastungen erfolgen jedoch nur innerhalb der Bauphase und können daher keine erheblichen Auswirkungen verursachen.

Tierarten des Eingriffsraumes können direkt angrenzend geeignete Ersatzlebensräume finden.

#### Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Die Nutzung natürlicher Ressourcen (bspw. Boden, Wasser, Energie) geht nicht über das allgemeine Maß, das für Wohngebiete anzunehmen ist, hinaus. Infolge der neuen, energetisch effizienteren, Bauweise ist vielmehr mit einem schonenden und sparsameren Verbrauch von Wasser und Energie zu rechnen.

#### Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen

Im Plangebiet selbst sind keine Nutzungen zu erwarten, die zusätzliche erhebliche und unverträgliche Immissionen erlauben. Gemäß den textlichen Festsetzungen zur Baugebietsart sind keine Auswirkungen auf bestehende Wohnqualitäten durch den zunehmenden Individualverkehr aus dem neuen Baugebiet zu erwarten.

Im Zuge der erforderlichen Erschließungsarbeiten sowie der Errichtung der Gebäude ist mit erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge), Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) und ggf. Lichtverschmutzung (v.a. im Winterhalbjahr) zu rechnen.

#### Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle

Während der Bauphase ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Dabei reicht das Spektrum vom Bodenaushub, über Reste von Baumaterial bis hin zu Verpackungsmaterial. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Aushub- und Abfallmassen auszugehen.

#### Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Es wird davon ausgegangen, dass während der Bauphase die rechtlichen und normativen Vorgaben für die Bautätigkeit im Plangebiet (z.B. Baustellenverordnung) eingehalten werden, so dass keine Gefahr für die menschliche Gesundheit besteht. Da auch keine Kulturdenkmale bekannt sind oder Hinweise auf archäologische Funde vorliegen, ist von keiner Gefährdung des kulturellen Erbes auszugehen.

#### Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Plangebiet oder im Umfeld sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden. Zudem sind keine Vorhaben oder Planungen im weiteren Umfeld bekannt, die bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der Auswirkungen von Natur und Landschaft mit zu berücksichtigen wären. Eine Kumulierung von Wirkfaktoren unterschiedlicher Vorhaben ist daher auszuschließen.

#### Auswirkungen der geplanten Vorhaben hinsichtlich des Klimawandels

Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, die z.B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen beruhen, sind jedoch nicht vollständig auszuschließen.

#### Auswirkungen durch Wechselwirkungen auch auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Aufgrund des großen Abstandes zum nächstgelegenen FFH-Gebiet sind erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele nicht anzunehmen.

#### In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der anzustrebenden Innenentwicklung durch Nachverdichtung und einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. Im derzeit gültigen Bebauungsplan (3. Änderung) ist ein Teil der Flächen bereits der Wohnbebauung gewidmet. Eine Weiterentwicklung der baulichen Möglichkeiten an dieser Stelle durch die Erweiterung bebaubarer Flächen ist hier sinnvoll und nachhaltig. Alternative Planungsmöglichkeiten werden deshalb nicht in Betracht gezogen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist grundsätzlich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.



## **5.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entsprechend Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

### **5.3.1 Kurzdarstellung Eingriff**

Der Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz ist seit dem 27. Mai 2021 als Ergänzung zur LKompVO eingeführt und für die Verfahren nach dem Naturschutzrecht verbindlich anzuwenden. In Bauleitverfahren besteht dem Gesetz nach keine Verpflichtung zur Anwendung, sie wird aber dringend empfohlen um materiell-rechtliche Fehler in der Abwägung zu vermeiden.

Zur rechnerischen Anwendung kommt das im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren in Rheinland-Pfalz entwickelte Modell (Excel-Tabellen siehe Anlage).<sup>17</sup> Es berücksichtigt alle Vorgaben des Praxisleitfadens und bietet darüber hinaus eine erweiterte Anwendung unter Berücksichtigung differenzierter Biototypen sowie der zu beachtenden Schutzgüter.

### **5.3.2 Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf**

Die Bestimmung, ob eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) auf einzelne Schutzgüter vorliegt, erfolgte anhand der Bewertungsmatrix der Tabelle II in Kap. 2.3 des Praxisleitfadens<sup>18</sup> und wurde in die entsprechenden Kapitel des vorliegenden Fachbeitrag integriert. Die Zuordnung der Schutzgüter bzw. ihrer Funktionen zu den Wertstufen erfolgt anhand der Kriterien und des Bewertungsrahmens der Anlage 7.2 des Praxisleitfadens.

Die erheblichen Beeinträchtigungen können durch die Kompensation im Rahmen der integrierten Biotopbewertung ausgeglichen werden. Weitere schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **5.4 Kompensationsmaßnahmen – Festlegung und Bilanzierung**

Das Bauvorhaben ist mit einer geringen Versiegelung verbunden, da nur ein Gebäude i.V.m. Nebenanlagen auf einem Grundstück geplant ist. Eine Zuwegung als Wiesenweg ist schon vorhanden, der entsprechend ausgebaut werden müsste.

Für den funktionalen Ausgleich sind bodenfunktionsaufwertende Maßnahmen, wie die Herstellung oder Verbesserung eines durchwurzelbaren Bodenraums i.V.m. den festgelegten Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen ausreichend.

Notwendige landespflegerische Ersatzmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebietes sind auf der Parzelle 48, in der Flur 1 der Gemarkung Oberhausen festgesetzt und dort zu realisieren.

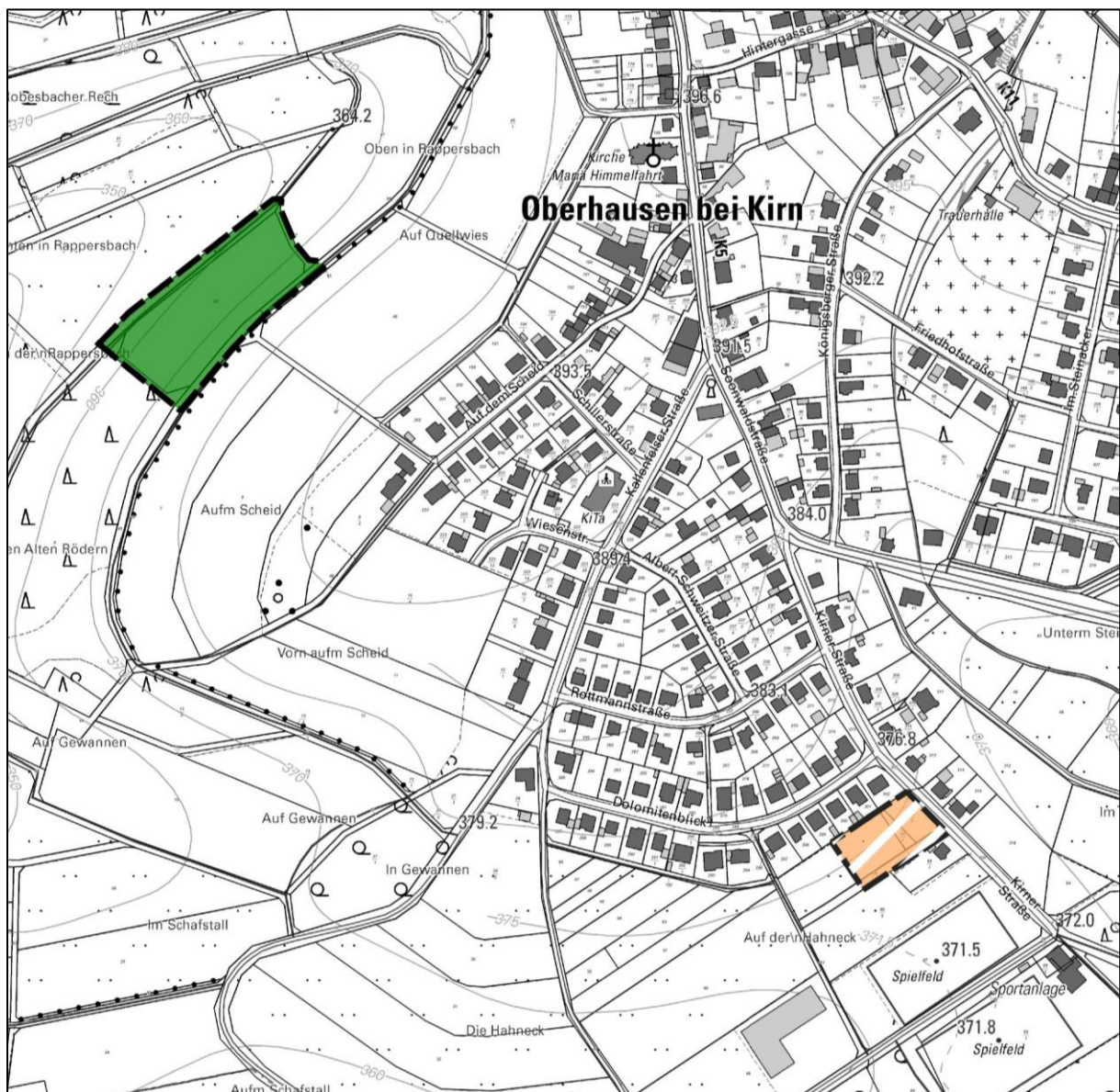
---

<sup>17</sup> Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Westpfalz / Kaiserslautern, zur Verfügung gestellt im Rahmen von landespflegerischen Begleitplanungen zu Flurbereinigungsverfahren

<sup>18</sup> Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (2021): standardisiertes Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß § 2 Abs. 5 Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Bestandsbeschreibung und Bewertung sowie die Beschreibung der landespflegerischen Maßnahmen und Entwicklungsziele sind der Ausarbeitung „Bebauungsplanung in der Ortsgemeinde Oberhausen bei Kirn – Sammelkompensationsmaßnahme“<sup>19</sup> zu entnehmen und werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes:

**Der Kompensationsbedarf wird im Rahmen der Sammelausgleichsmaßnahme (Gemarkung Oberhausen, Parzelle 48, Flur 1) erbracht.**



**Abb. 8: Plangebiet und Sammelkompensationsmaßnahme<sup>20</sup>**

<sup>19</sup> Planungsbüro Helko Peters (2023): Ortsgemeinde Oberhausen bei Kirn „Bebauungsplanung in der Ortsgemeinde – Sammelkompensationsmaßnahme

<sup>20</sup> Quelle: Landesamt für Umwelt 2023

## **6 Beachtung rechtlicher Anforderungen und Belange und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Immissionsschutzrechtliche Belange**

Die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung hat durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird.

Darüber hinaus hat die Gemeinde mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung von klassifizierten Straßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben haben, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

#### **6.1.1 Lärmimmissionen durch Straßenverkehr**

Die Ergebnisse der Lärmkartierung Rheinland-Pfalz 2022 geben Hinweise darauf, dass schalltechnische Konflikte aufgrund des Straßenverkehrslärms im Plangebiet nicht zu erwarten sind. Eine schalltechnische Untersuchung des Straßenverkehrslärms im Plangebiet ist nicht erforderlich.

In Betrachtung der Lage von klassifizierten Straßen (hier: K5) zum Plangebiet werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes prognostiziert, die Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen würden.



Abb. 9: Lärmkartierung Rheinland-Pfalz (2022)<sup>21</sup>

32

### 6.1.2 Gutachterliche Stellungnahme 2013

Aufgrund der Nachbarschaft des Plangebietes zum Bürgerhaus sowie öffentlichen Sport- und Freizeitflächen der Ortsgemeinde samt entsprechender Parkplätze sowie einem Gewerbebetrieb, wurde 2013 eine gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Auf der Hahneck“ verfasst.

Zu dieser Zeit war angedacht, ein größeres Gebiet für die allgemeine Wohnnutzung auszuweisen (siehe FNP). Aufgrund der folgend genannten Ergebnisse des Gutachtens, wurde dieses Vorhaben nicht weiterverfolgt. Die nun angedachte 4. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die Ergebnisse insoweit, dass nur noch derjenige Bereich bebaut werden soll, in dem keine Belastung durch Richtwertüberschreitungen zu erwarten ist.

Wie die schalltechnische Untersuchung ergab, sind im Zusammenhang mit der Betriebsfläche der Firma Müller & Meirer Lederwaren GmbH (nur Tagbetrieb) keine Richtwertüberschreitungen des maßgeblichen Tagesimmissionsrichtwertes von 55 dB(A) zu erwarten.

Auch liegt im Zusammenhang mit der Nutzung des Bürgerhauses während Festveranstaltungen zur Tageszeit keine Richtwertüberschreitungen, selbst bei geöffneten Oberlichtern und Nutzung des Parkplatzbereiches, vor. Die Bewertung der Geräuschimmissionen, bezogen auf die Nachtzeit, zeigt allerdings, dass bei Festveranstaltungen während der „lautesten Nachtstunde“, z.B. von 22.00 bis 23.00 Uhr durchaus

<sup>21</sup> Quelle: Landesamt für Umwelt 2023



Richtwertüberschreitungen innerhalb des südöstlichen Plangebietsbereiches als auch Spitzenwertüberschreitungen im Zusammenhang mit der Nutzung des Parkplatzes auftreten können. [...] Die Berechnung zeigt, dass bei Trainingsbetrieb auf dem Hartplatz keine Richtwertüberschreitungen von > 55 dB(A) auftreten.

[...] Der Spielbetrieb auf dem Rasenplatz, wobei 2 Fußballspiele an Sonn- und Feiertagen stattfinden und dadurch eine Nutzung von > 4 Stunden zu berücksichtigen ist, zeigt, dass während der ruhebedürftigen Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr, der innerhalb des Plangebiets geltende niedrigere Tagesimmissionsrichtwert von 50 dB(A) gemäß der 18. BIm-SchV bis zu einem Abstand von 35 m, bezogen auf die südliche Plangebietsgrenze, überschritten wird. Durch organisatorische bzw. planerische Maßnahmen, zum Beispiel, dass nur 1 Fußballspiel an Sonn- und Feiertagen stattfinden würde, wird der maßgebende Richtwerte von 55 dB(A) eingehalten.

Sollten organisatorische oder planerische Maßnahmen nicht durchführbar sein, sind entsprechende aktive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Hierzu ist erforderlich, dass bei einer 2-geschossigen Bauweise nur dann ein ausreichender Schutz gegeben ist, wenn ein Erdwall bzw. eine Lärmschutzwand entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit einer Höhe von 5,5 m errichtet wird. Wird für die südliche erste Baureihe eine 1-geschossige Bauweise (ohne ausbaufähiges Dachgeschoss) vorgesehen, kann ein ausreichender Schutz bezogen auf die Erdgeschosse und die Außenwohnbereiche mit einer Erdwall- oder Wandhöhe von 2,5 m erreicht werden.

Durch die oben beschriebenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen, entlang der südlichen Plangebietsgrenze, wobei diese seitlich im Zuge der „Kirnerstraße“ fortgeführt werden sollte, wird auch erreicht, dass der maßgebende Nachtimmissionsrichtwert bei Nutzung des Bürgerhauses mit Parkplatzbereich eingehalten und ebenfalls auch keine Spitzenwertüberschreitungen auftreten. Somit sind dann keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen, im Zusammenhang mit der Nutzung des Bürgerhauses, erforderlich.<sup>22</sup>

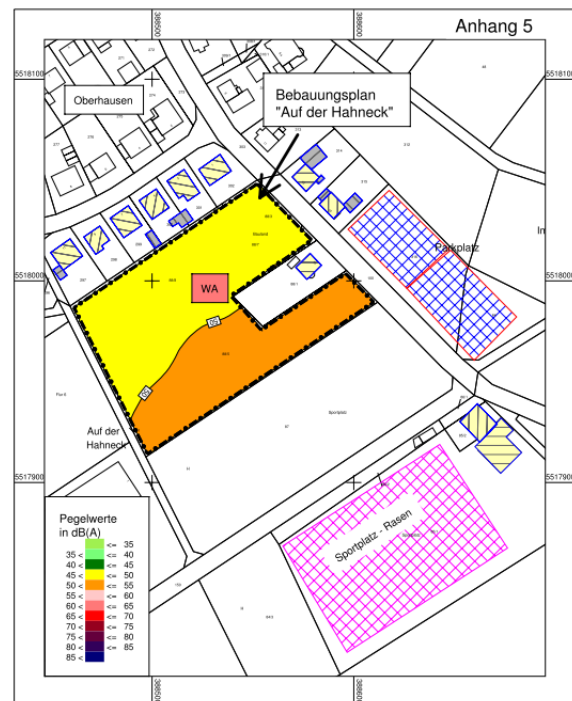
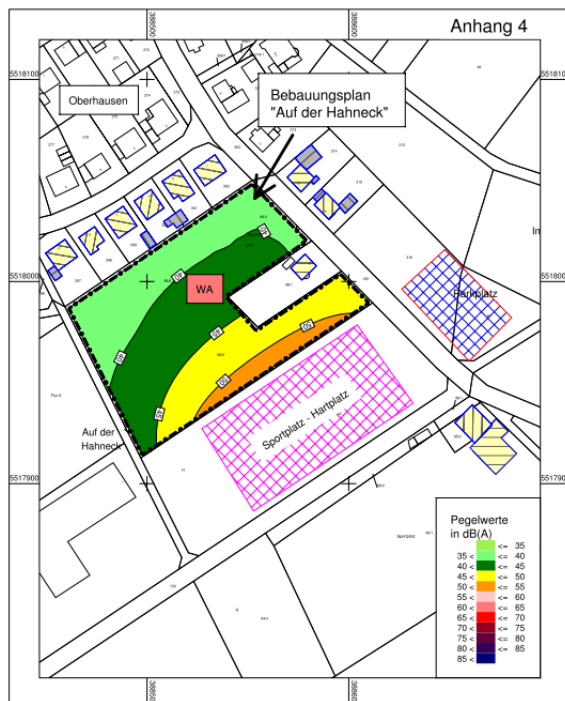
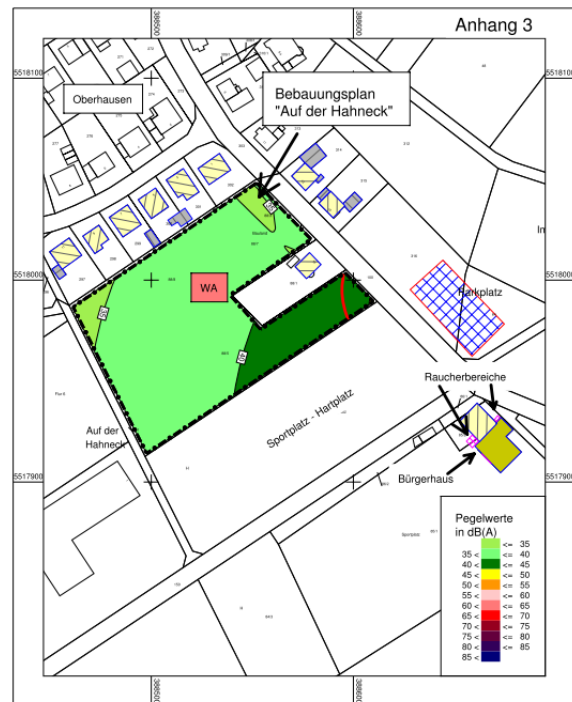
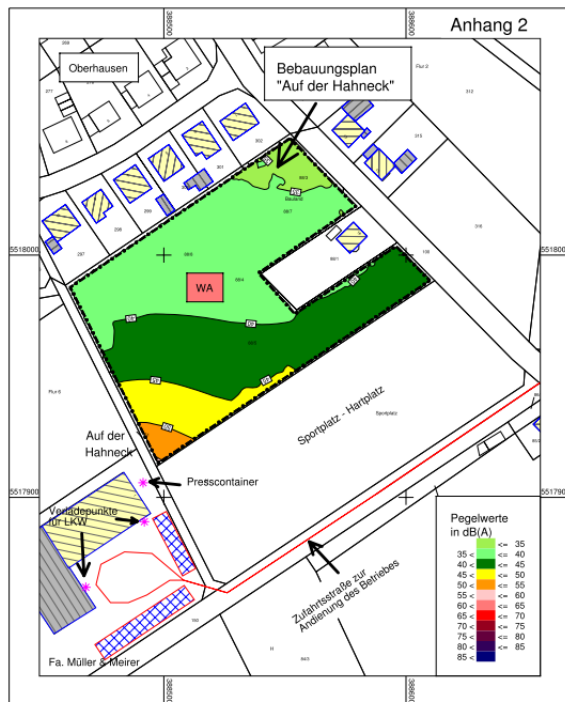


Abb. 10: Ingenieurbüro Pies, Schalltechnisches Gutachten (2013)

## **6.2 Denkmalschutzrechtliche Belange**

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

## **6.3 Bodenschutzrechtliche Belange**

Bodenordnungsverfahren sind nicht erforderlich.

## **6.4 Wasserschutzrechtliche Belange**

Oberflächengewässer als Fließgewässer oder Stillgewässer liegen keine innerhalb des Geltungsbereiches. Ebenso sind keine gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder Trinkwassergebiete durch die Planung betroffen.

## **6.5 Klimaschutzrechtliche Belange**

Um klimaschutzrechtlichen Belange nachzukommen, sind folgende Empfehlungen zu beachten:

- Errichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung
- Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solaranlagen, Photovoltaikanlagen)
- Hinweis zur Nutzung trockenresistenter Gehölze, Berücksichtigung einer Pflanzenauswahl, um regionaltypische klimaresistente Gärten zu erreichen.

## **6.6 Landwirtschaftliche Belange**

Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

**Planverfasser:**

**planungsbüro helko peters**

**filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | [info@helkopeters.de](mailto:info@helkopeters.de)**

**Datum:**

Mittwoch, 12. April 2023



## 7 Anlage 1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entsprechend Praxisleitfaden

| Eingriff Nr. | Beschreibung der Maßnahme                                                 | Fläche [m²] | Ausgangszustand<br>Begründung Auf-/Abwertung                             | BW Grundwert | Auf-/Abwertung | BW vorher | Zielzustand<br>Begründung Auf-/Abwertung | BW Grundwert | Auf-/Abwertung | BW nachher | BW Komp. Bedarf | Klima / Luft | Wasser | Boden | Pflanzen | Tiere | Biotope | Landschaftsbild | eBS |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|-----------|------------------------------------------|--------------|----------------|------------|-----------------|--------------|--------|-------|----------|-------|---------|-----------------|-----|
| 1            | Gebäude, Grundstücksfläche * GRZ zzgl. Nebenanlagen (1.688 * 0,6 = 1.013) | 1013        | bj0. EA3 - Fettwiese - intensiv genutztes, frisches Grünland             | 8            |                | 8104      | cl1. HN1 - Gebäude                       | 0            |                | 0          | -8104           |              | x      | x     | x        |       | x       |                 | ja  |
| 2            | Verkehrsfläche / Zuwegung                                                 | 207         | cu2. VB2 - Feld-, Wirtschaftsweg, unbefestigt - Sand-, Erd- und Graswege | 9            |                | 1863      | ct6. VA3 - Gemeindestraße                | 0            |                | 0          | -1863           |              | x      | x     | x        |       | x       |                 | ja  |
|              |                                                                           |             |                                                                          |              |                |           |                                          |              |                |            | -9967           |              |        |       |          |       |         |                 |     |

| Ausgleich Nr. | Beschreibung der Maßnahme                                                       | Fläche [m²] | Ausgangszustand<br>Begründung Auf-/Abwertung                                                                | BW Grundwert | Auf-/Abwertung | BW vorher | Zielzustand<br>Begründung Auf-/Abwertung | BW Grundwert | Auf-/Abwertung | Time lag | BW nachher | BW Komp. |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|-----------|------------------------------------------|--------------|----------------|----------|------------|----------|
| A_1           | Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (1.688 - 1.013 = 675)        | 675         | bj0. EA3 - Fettwiese - intensiv genutztes, frisches Grünland                                                | 8            |                | 5400      | cg8. HJ1 - Ziergarten - strukturarm      | 7            | 1              | 1        | 5400       | 0        |
| A_2           | Entwicklung von Magerwiesen durch Entbuschungs- und regelmäßige Pflegemaßnahmen | 1200        | bm6. EE5 - Gering bis mässig verbuschte Grünlandbrache<br>Annahme: brachgefallenes Magergrünland / artenarm | 11           |                | 13200     | bl0. ED1 - Magerwiese - mäßig artenreich | 17           |                | 1        | 20400      | 7200     |
|               |                                                                                 |             |                                                                                                             |              |                |           |                                          |              |                |          |            | 7200     |

Ein Ausgleich ist in Zusammenhang mit den ergänzenden Maßnahmen der Sammelausgleichsfläche erbracht.