

**STADT DIERDORF  
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF**

---

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
„Sondergebiet Pfaffenweg“**

**Schlussfassung  
§ 10 BauGB**

---

**BEARBEITET  
IM AUFTRAG DER STADT DIERDORF**

---

Stand: 08. September 2020  
Projekt-Nr: 12 367

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

# Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>I</b>  | <b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>  | <b>3</b>  |
| <b>1</b>  | <b>AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>LAGE UND BESTANDSSITUATION</b>   | <b>7</b>  |
| <b>3</b>  | <b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>  | <b>10</b> |
| 3.1       | Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald  | 10        |
| 3.2       | Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf   | 12        |
| 3.3       | Übergeordnete „Umweltplanung“   | 13        |
| <b>4</b>  | <b>VORSTELLUNG DER PLANINHALTE</b>  | <b>14</b> |
| 4.1       | Städtebauliche Konzeption   | 14        |
| 4.2       | Verkehrliche Erschließung   | 16        |
| 4.3       | Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten  | 17        |
| 4.4       | Maß der baulichen Nutzung   | 18        |
| 4.5       | Bauweise  | 20        |
| 4.6       | Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen | 20        |
| 4.7       | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise  | 21        |
| 4.8       | Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen  | 22        |
| 4.9       | Ver- und Entsorgung   | 23        |
| 4.10      | Immissionsschutz  | 25        |
| 4.11      | Bodenordnung  | 28        |
| 4.12      | Denkmalschutz und Archäologie   | 29        |
| <b>5</b>  | <b>LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG</b>  | <b>29</b> |
| 5.1       | Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB   | 29        |
| 5.2       | Allgemeine Bewertungen  | 30        |
| 5.3       | Artenschutzrechtliche Kurzbewertung   | 32        |
| <b>II</b> | <b>AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS</b>  | <b>35</b> |



## I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Stadtrat der Stadt Dierdorf hat in seiner Sitzung am 03.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Pfaffenweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Service-Wohnen mit Arztpraxen“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Osten der Siedlungslage der Stadt Dierdorf, innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die Plangebietsfläche weist eine Größe von circa 0,95 ha auf und umfasst die folgenden Flurstücke in der Flur 12, Gemarkung Dierdorf: 54/4, 54/5, 54/6, 54/7, 61/1 tlw., 68 und 79/67.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung von Anlagen zur Unterbringung von Arztpraxen, Tagepflegeplätzen und Appartements für betreutes Wohnen. Die Plangebietsfläche liegt in unmittelbarer Nähe zum Evangelischen Krankenhaus Dierdorf/Selters gGmbH und zum Seniorenzentrum „Uhrturn“, sodass durch die vorliegende Planung in Zusammenhang mit diesen Gesundheitseinrichtungen eine Angebotsabrundung am bereits bestehenden gesundheitlichen Versorgungsstandort vorbereitet wird.



**Abb.: Lageübersicht zum Bebauungsplan**

(unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)

08. September 2020

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Dierdorf auf bisher baurechtlich nicht überplanten Flächen. Entsprechend bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur angestrebten Nutzung der Fläche. Hinsichtlich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Situation erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als so genannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB. Die Stadt Dierdorf ist der Verbandsgemeinde Dierdorf und damit dem Landkreis Neuwied zugeordnet.

Anstoß zur vorliegenden Planung gab zunächst ein Unternehmen des Sozialen Wohnungsbaus, welches gleichzeitig den Investor der in Rede stehenden verbindlichen Bauleitplanung darstellte. Das Planungsinteresse des Investors korrespondierte dabei mit dem Interesse der Stadt Dierdorf, am Standort, unter Berücksichtigung der gesundheitlichen Versorgungseinrichtungen eine Abrundung des Versorgungsangebotes durch eine Angebotserweiterung in der Stadt zu entwickeln. Über die vorliegende verbindliche Bauleitplanung nutzt die Stadt dabei die Steuerungsinstrumente, die ihr zur Verfügung stehen, um die zulässigen Nutzungen im eigenen Sinne festzusetzen.

Nachdem der ehemalige Investor 2018 von dem Projekt Abstand genommen hatte, konnte mit der Bauträgergesellschaft HP Projektentwicklung GmbH ein neuer Investor gewonnen werden. Dieser Wechsel machte eine Anpassung der Plankonzeption auf das aktuelle Bebauungsplankonzept erforderlich.

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Entwicklung von Anlagen zur Unterbringung von Arztpraxen, Tagepflegeplätzen und Appartements für seniorengerechtes, betreutes Wohnen innerhalb der Plangebietsfläche. Es besteht bereits ein konkretes architektonisches Planungskonzept zur vorgesehenen Nutzung der Plangebietsfläche, die unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse, des Baumbestandes und unter Berücksichtigung der Bauverbotszone entlang der Landesstraße entwickelt wurde (Entwürfe vom 02.07.2018 und 30.08.2019). Ziel war die Entwicklung eines ortsspezifischen Konzeptes. Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen innerhalb des Geltungsbereichs zwei Einzelgebäude zu errichten. Es wird geplant, in dem ersten Gebäude 6 Arztpraxen unterzubringen, während das zweite Gebäude zur Errichtung von Tagespflegestellen und der Unterbringung von Appartements inklusive Gemeinschaftsräume für betreutes Wohnen dienen soll. Zudem ist auf dem Gelände die Anlage von circa 40 Stellplätzen geplant. Einzelheiten über die genaue Aufteilung und Anzahl der Räume können den jeweiligen Entwürfen, die separat als Anlage zur Verfügung stehen, entnommen werden.

Durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung soll insgesamt innerhalb des Geltungsbereichs die Möglichkeit zur Errichtung gesundheitlicher Versorgungseinrichtungen zur Angebotsabrundung an diesem Standort geschaffen werden. Die in Rede stehenden Flächen sind bereits an die inner- und überörtliche Verkehrsinfrastruktur angebunden. Eine gesicherte Erschließung ergibt sich durch den direkten Anschluss an den „Pfaffenweg“, der weiter zur „Johanniterstraße“ bzw. Landesstraße L 267 führt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13 a BauGB.

Durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung soll innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs eine Angebotserweiterung zur gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung sowie pflegebedürftiger Personen und zur Schaffung einer betreuten Wohnanlage für ältere und mobilitätseingeschränkte Mitglieder der Bevölkerung im Stadtgebiet auf solchen Flächen erfolgen. Von Bedeutung ist es zudem, die Ortsansässigkeit der älteren Bevölkerung in Dierdorf zu schützen und arbeitstätigende Familienmitglieder, die sich innerhalb der Familie oder auch bei Freunden und Nachbarn um pflegebedürftige Personen kümmern müssen, zu entlasten. Betroffenen älteren Personen, die über eine entsprechende Vorprägung verfügen und bereits an die

08. September 2020



bestehenden innerörtlichen Infrastrukturen angebunden sind, soll hier besonders geholfen werden. Im Rahmen der Eigenentwicklung unterstützt deshalb die Stadt Dierdorf - auch in ihrem Eigeninteresse - das vorliegende Planvorhaben.

Für die Stadt Dierdorf sind nach Angaben des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz etwa 5.741 Einwohner (Stand: 31.12.2019) registriert. Rückblickend lässt sich in einem Zeitraum von 10 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 1,8 %-Prozentpunkten vermerken. Während die unter 20-Jährigen einen Anteil an der Bevölkerung von 22,7 % ausmachen, darf auch der Anteil der über 60-Jährigen mit 20,4 % nicht gerade unberücksichtigt bleiben. Die über 80-Jährigen machen einen Anteil an der Bevölkerung von immerhin 6,3 % aus.

In Bezug auf die Langzeitanalysen des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz wird für Dierdorf ein deutlicher Rückgang der unter 20-Jährigen mit etwa 6,5 %-Prozentpunkten in den letzten 10 Jahren verzeichnet. Der Anteil der älteren Bevölkerung, das heißt der über 60-Jährigen und 80-Jährigen, hat hingegen bedeutend mit 7,2 %-Prozentpunkten bzw. 7,7 %-Prozentpunkten zugenommen. Durch diesen bemerkenswerten Anstieg der älteren Altersgruppen kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch in Zukunft der Anteil dieser Altersgruppen immer weiter ansteigen wird. Eine Tendenz für eine weitere Zunahme liegt faktisch indirekt vor.

In Anlehnung an den vorstehenden Ausführungen ist derzeit innerhalb der Stadt Dierdorf ein Bedarf für zusätzliche Gesundheitseinrichtungen gegeben. Die vorliegende Planung ermöglicht durch die Unterbringung von Arztpraxen und Tagespflegeplätzen, aber auch von weiteren zweckgebundenen sonstigen Nutzungen wie Physiotherapie, Apotheke sowie Orthopädie- und Sanitätswarengeschäfte, die medizinische Versorgung in Dierdorf voranzutreiben, wodurch zugleich der wirtschaftliche Status der Stadt gestärkt wird.

Der Geltungsbereich der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung liegt im Osten der Stadt Dierdorf innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die vornehmlich dreieckig zugeschnittene Plangebietsfläche wird im Westen/Südwesten, Norden und Osten durch die Siedlungsbebauung der Stadt begrenzt, während im Süden die „Johanniterstraße“ bzw. die Landesstraße L 267 angrenzt. Südwestlich der „Johanniterstraße“ grenzen ein Parkplatz und Gehölzstrukturen an, während südöstlich des Geltungsbereichs eine extensiv genutzte Fettwiese anschließt. Hinsichtlich der Lage und der Umgebungsstrukturen des Plangebietes stellt die vorliegende Planung eine Abrundung des Siedlungsrandes dar und schafft gleichzeitig durch die vorgesehene, aufgelockerte Bebauung der Fläche einen fließenden Übergang in die offene Landschaft.

Die Erschließungsstraße des Plangebietes, der „Pfaffenweg“, ist aktuell nur einseitig bebaut. Die Auslastung des vorhandenen Infrastrukturnetzes ist ein wichtiges Ziel einer dauerhaft tragbaren und damit nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Eine bauliche Nutzung mit Anbindung an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze an dieser Stelle dient der Auslastung des bestehenden Infrastrukturpotentials und damit einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt.

Die vorliegende Planung dient der Nachverdichtung und damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Hintergrund dieses Bauleitplanverfahrens ist die Innenentwicklung durch Nachverdichtung im bebauten Siedlungszusammenhang zum Zweck der Schaffung eines Standortes der Gesundheitsversorgung. Es dient der Nachverdichtung auf einer bereits in der Vergangenheit baulich genutzten Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Dierdorf unter Abstimmung mit den bestehenden und zulässigen Umgebungsstrukturen.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist durch den Bebauungsplan nicht gegeben. Die Größe der zulässigen

08. September 2020



Grundfläche entspricht den Vorgaben des § 13 a (1) Ziffer 1 BauGB. Aufgrund dieser Zulässigkeit erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S.1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 (5) S. 3 BauGB und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB bedarf es zwar keines naturschutzrechtlichen Ausgleichs aufgrund der Eingriffs-/Ausgleichsregelung, die artenschutzrechtlichen Belange sind in der Planung jedoch trotzdem zu prüfen. Hierzu wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten eingeholt und entsprechend unter Kapitel 5 „Landschaftsplanung in der Bauleitplanung“ eigearbeitet. Das Artenschutzgutachten vom März 2018 steht als separate Anlage zur Verfügung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde darüber hinaus ein Schallgutachten erforderlich, um die immissionsschutzrechtlichen Belange zusammenzutragen, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Einzelheiten zum Schallgutachten liefert Kapitel 4.10 „Immissionsschutz“. Das Schallgutachten steht ebenfalls als separate Anlage zur Verfügung.



## 2 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Die Bestandsaufnahme fand am 05.01.2017, nachmittags bei klarem sonnigem Wetter und bei circa -2 C Lufttemperatur statt.



**Abb.: Luftbild des Plangebietes mit überlagertem Kataster**

(unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, verändert)

Das Plangebiet stellt derzeit eine artenarme extensiv genutzte Wiese mit diversen Gehölzbeständen dar.

An der westlichen Spitze der Plangebietsfläche befindet sich ein Buchenbestand mit Eiche, Ahorn, Kirsche und Zitter-Pappel. Dabei handelt es sich überwiegend um Stangenholz. An der südöstlichen Ecke dieses Bestandes stehen zwei dicke Altbäume, eine Eiche und eine Buche. Die Wiesenfläche wird im Norden durch eine circa 50 cm hohe Kopfbaumreihe aus Korb-Weide (*Salix viminalis*) und Weißdorn (*Crataegus* sp.) und im Süden durch eine Weidengebüschreihe (*Salix viminalis*) umschlossen.

In der Mitte der Fläche befindet sich ein asphaltierter Lagerplatz mit einer schmalen asphaltierten Zufahrt von Norden. Der Lagerplatz wird von einer Baumgruppe unterschiedlicher heimischer Laubbaumarten umrahmt. Richtung Westen ist der Lagerplatz nicht von Gehölzen umschlossen. Süd-

08. September 2020

westlich des Lagerplatzes befindet sich eine Baumgruppe mit Ahorn, Eiche und Schwarz-Pappel, südöstlich stehen mehrere Kiefern. An der südlichen Spitze des Plangebietes stehen außerdem mehrere Streuobstbäume.

Der östliche Teil des Plangebietes wird fast vollständig von einem Laubmischwald einheimischer Arten eingenommen.

Südöstlich grenzt das Plangebiet an eine ebenfalls extensiv genutzte nährstoffreichere Wiese mit Vorkommen von Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*). Im südwestlichen Bereich der Fläche stehen mehrere Obstbäume. Im Osten wird die Fläche durch eine Strauchreihe aus Ahorn und anderen heimischen Arten begrenzt. Außerdem steht hier ein alter toter Baum mit großem Stammdurchmesser. An der südlichsten Spitze der Fläche befindet sich eine alte Eiche.

Im Norden wird das Plangebiet durch den „Pfaffenweg“, im Südwesten durch die „Johanniterstraße“ eingegrenzt. Nördlich des „Pfaffenwegs“ befindet sich eine Einfamilienhaussiedlung. Südlich der „Johanniterstraße“ stehen ein Parkplatz sowie das Martin-Butzer-Gymnasium an, die jeweils durch heimische Heckengehölze und Baumgruppen voneinander und von der „Johanniterstraße“ getrennt sind.

Im Osten grenzt das Plangebiet an ein Mehrfamilienhaus mit Garten. Dahinter liegt eine intensiv genutzte artenarme Mähwiese.







**Abb.: Blick ins Plangebiet (eigene Aufnahmen)**

08. September 2020

### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

#### 3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

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

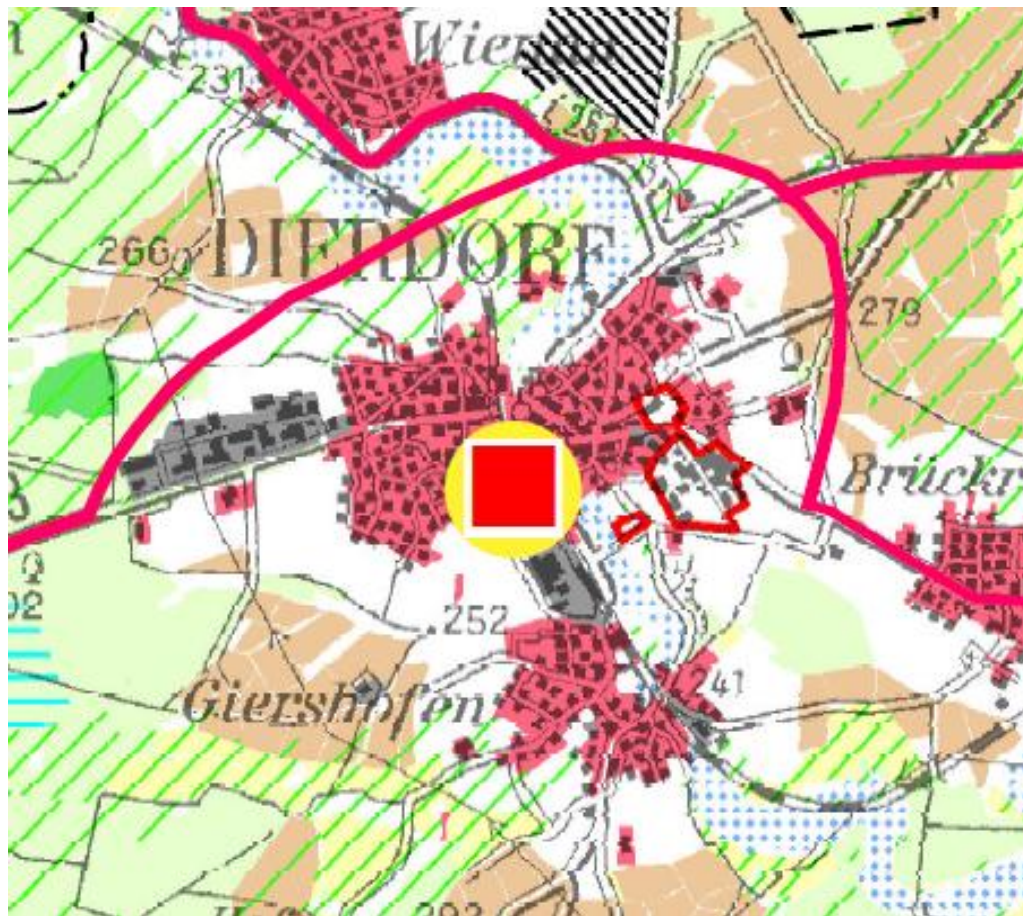
Die Stadt Dierdorf ist Teil des Landkreises Neuwied und der Verbandsgemeinde Dierdorf. Die Stadt liegt im nördlichen Teil der Verbandsgemeinde Dierdorf.

In der rechtsverbindlichen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans der Region Mittelrhein-Westerwald von 2017 liegt Dierdorf im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und wird als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum klassifiziert.

Gemäß den Darstellungen im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 befindet sich im Umfeld zur Stadt Dierdorf und teilweise an den nördlichen und südlichen Siedlungsflächen ein Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund. Durch das Zentrum der Stadt Dierdorf verläuft zudem ein Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Beide Vorbehaltsgebiete werden von dem vorliegenden Plangebiet nicht überdeckt.

Weiterhin verläuft gemäß dem funktionalen Straßennetz im Westen, Norden und Osten, um die Stadt Dierdorf herum, eine überregionale Straßenverbindung.

Das Plangebiet selbst wird gemäß den Darstellungen im Regionalen Raumordnungsplan als Siedlungsfläche für Wohnen in der Farbe Rot dargestellt. Die Flächen im Umfeld des Plangebietes werden ebenfalls als Siedlungsfläche für Wohnen und als Sonderbaufläche dargestellt oder es werden keine Aussagen getroffen. Diese Darstellungen sind grundsätzlich nicht parzellenscharf dargestellt und lassen den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich.



**Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan 2017**  
(unmaßstäbliche Darstellung)

Hinsichtlich der zentralen Orte und der Daseinsvorsorge wird in der rechtsverbindlichen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans von 2017 der Grundsatz G 20 formuliert, dass zentrale Orte als Schwerpunkträume der überörtlichen Versorgung in ihrer Funktion gesichert und als Verknüpfungspunkte im großräumigen, überregionalen und regionalen Verkehrssystem bedarfsgerecht weiterentwickelt werden sollen.

Darüber hinaus soll die Sicherung der Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen durch die Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Dienstleistung in den zentralen Orten erfolgen (G 21).

Ausgehend von den Formulierungen des Ziels Z 23 sollen die zentralen Orte entsprechend ihrer Hierarchiestufe Versorgungsfunktionen für ihren jeweiligen Versorgungsbereich übernehmen. Entsprechend übernehmen Mittelzentren eigenständig oder im mittelzentralen Verbund Versorgungsfunktionen des gehobenen Bedarfs des jeweiligen Mittelbereichs. Somit kommt dem freiwillig kooperierenden Mittelzentrum die Aufgabe zu, entsprechende Funktionen im Mittelbereich Neuwied zu übernehmen.

Die vorliegende Planung resultiert aus dem Ziel der Stadt Dierdorf, im Bereich des Plangebietes in Zusammenhang mit den umliegenden Gesundheitseinrichtungen (Evangelisches Krankenhaus

08. September 2020

Dierdorf/Selters gGmbH, Seniorenzentrum „Uhrturm“) am bereits bestehenden gesundheitlichen Versorgungsstandort eine Angebotsabrundung zu erreichen.

Im Rahmen der vorgesehenen Entwicklung zentraler Orte entspricht die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB. Es ergeben sich somit keine Konflikte mit den Zielvorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die vorliegende Planung im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu bestehenden Siedlungseinheiten und unter Beachtung flächensparender und umweltschonender Aspekte erfolgt.

### 3.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf

Im wirksamen Flächennutzungsplan unterliegt die Plangebietes Fläche vorwiegend der Darstellung von Wohnbaubauffläche und im westlichen Bereich von Grünfläche. Da die vorliegende Planung die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO vorsieht, kann der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Gemäß § 13 a (2) Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB jedoch abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, bevor dieser geändert oder ergänzt ist. Es bedarf somit nicht der formalen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Dies ist möglich, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird und die gesetzlichen Möglichkeiten des § 13 a BauGB dies erlauben.

Zur Erreichung einer vollständigen Deckungsgleichheit der beiden Planungsebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung genügt eine Berichtigung des Flächennutzungsplans. Die entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplans soll zeitnah im nächsten Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Dierdorf vorgenommen werden.

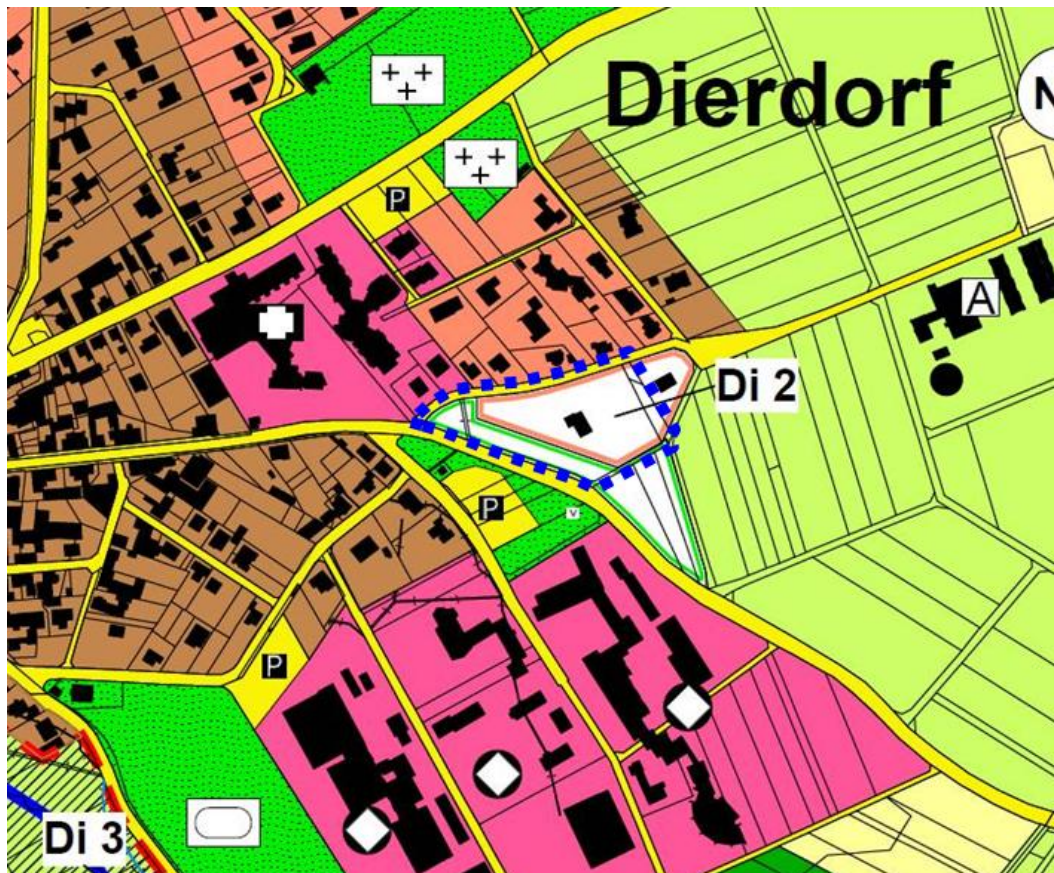


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf  
(unmaßstäbliche Darstellung)

### 3.3 Übergeordnete „Umweltplanung“

Die vorliegende Plangebietsfläche liegt in der Großlandschaft Westerwald in der Dierdorfer Senke.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe eines **Natura-2000-Gebiets** (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) oder eines anderen Schutzgebietes (z. B. Wasserschutzgebiet).

Ferner weist es keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotop- und Vegetationsbestände auf.

In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. **Kartierte Biotop**e liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

## 4 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE

### 4.1 Städtebauliche Konzeption

Zur Umsetzung und Realisierung des städtebaulichen Ziels wird das Plangebiet als Sondergebiet gemäß § 11 (1) und (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Service-Wohnen mit Arztpraxen“ entwickelt. Zur flexiblen Gestaltung des Plangebietes hinsichtlich der Anordnung der Gebäude erfolgt die Ausweisung eines großen Baufensters. Somit wird der investorenseitig bereits bestehenden konkreten Architekturplanung Rechnung getragen.

Es besteht bereits ein konkretes architektonisches Planungskonzept zur vorgesehenen Nutzung der Plangebietsfläche (Entwürfe 02.07.2018 und 30.08.2019). Die konkrete Architekturplanung zur vorgesehenen Nutzung erfolgt unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und des Baumbestandes, um eine gute Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild und die Umgebungsstrukturen zu erzielen. Zusätzlich erfolgt im Architekturentwurf vom 02.07.2018 die Berücksichtigung der Bauverbotszone entlang der Landesstraße entsprechend den Vorgaben des Landesstraßengesetzes.

Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen innerhalb des Geltungsbereichs zwei Einzelgebäude zu errichten. Es wird geplant, in dem ersten Gebäude 6 Arztpraxen unterzubringen, während das zweite Gebäude zur Errichtung von Tagespflegestellen und der Unterbringung von Appartements inklusive Gemeinschaftsräume für betreutes Wohnen dienen soll. Einzelheiten über die genaue Aufteilung und Anzahl der Räume können den jeweiligen Entwürfen, die separat als Anlage zur Verfügung stehen, entnommen werden. Zudem ist auf dem Gelände die Anlage von circa 40 Stellplätzen geplant.

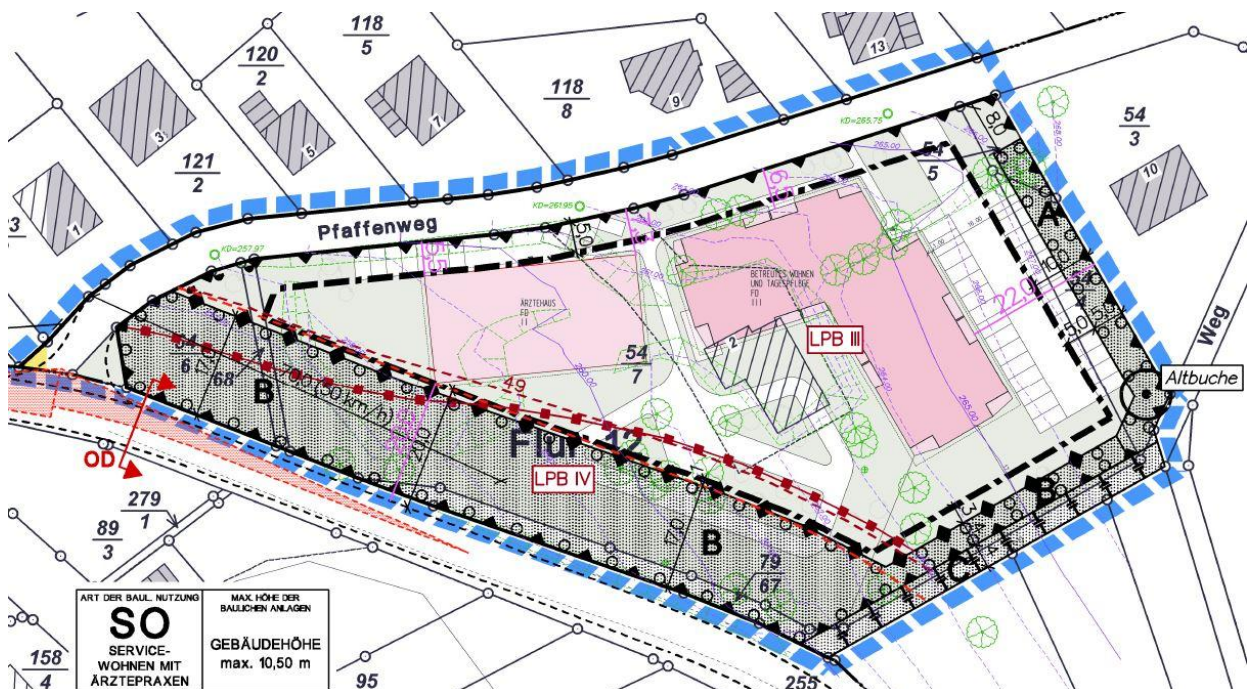


Abb.: Montage Planzeichnung Bebauungsplanentwurf mit Lageplan Architektur (Büro Arcus Projektentwicklung, 67126 Hochdorf-Assenheim)

08. September 2020

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt aus nördlicher Richtung über die Straße „Pfaffenweg“. In südlicher Richtung bindet der „Pfaffenweg“ an die „Johanniterstraße“ bzw. die Landesstraße L 267 an und schafft somit in westlicher Richtung eine Anbindung an das Zentrum der Stadt Dierdorf. Im Verlauf Richtung Osten gewährleistet die Landesstraße L 267 eine überörtliche Anbindung der Plangebietsfläche. Eine innere Erschließung auf den Flächen ist mit öffentlichen Straßen nicht notwendig und wird entsprechend nicht vorbereitet.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird eine Fläche (Ordnungsbereich B) zur Anlage einer aktiven Schallschutzmaßnahme zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung der Fläche erfolgt vor dem Hintergrund der bestehenden, hohen Verkehrsbelastung auf der südlich angrenzenden Landesstraße L 267 (DTV-Wert 2005: 6.800 Kfz/24 h) und dass sich entsprechend voraussichtlich das Erfordernis für eine aktive Schallschutzmaßnahme ergibt. Aus einer seitens der Karst Ingenieure durchgeführten überschlägigen Schallprognose ergab sich eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 an der 20 m entfernten Baugrenze um rund 13 bis 14 dB(A). Hieraus ist das Erfordernis über die Einholung eines Schallgutachtens entstanden sowie der daraus folgenden Festsetzung von aktiven, planerischen und passiven Schallschutzmaßnahmen, um einen ausreichenden Schallschutz im Plangebiet zu gewährleisten. Details ergeben sich aus dem Kapitel 4.10 „Immissionsschutz“ sowie aus dem Schallgutachten selbst, welches zur Einsicht separat als Anlage zur Verfügung steht.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und dessen baulicher Vorprägung ist anzunehmen, dass bereits eine Anbindung an die innerörtlichen Infrastrukturen besteht. Andernfalls kann das Plangebiet über die Bestandsleitungen in der Straße „Pfaffenweg“ an das Infrastrukturnetz der Stadt Dierdorf angeschlossen werden.

Als Grundzüge der Planung im Sinne des § 31 (2) BauGB sind zusammenfassend folgende städtebaulichen Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Service-Wohnen und mit Arztpraxen“
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,6
- Maximale Gebäudehöhe von 10,50 m.
- Festsetzung der offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Einhaltung von Grenzabständen nach den Bestimmungen der LBauO und des LStrG
- Festsetzung einer randlichen Gebietseingrünung im Ordnungsbereich A am östlichen Plangebietsrand
- Festsetzung einer Fläche zur Anlage einer aktiven Schallschutzmaßnahme in Verbindung mit Bepflanzung zum Schallschutz (Ordnungsbereich B)
- Festsetzungen zum planerischen und passiven Schallschutz
- Festsetzung des Ordnungsbereichs C für Maßnahmen zum Artenschutz in Form von Stein- und Astschnitthaufen

Eine weitergehende Begründung der Plankonzeption und der einzelnen Festsetzungen erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln.



Abb.: Planzeichnung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Pfaffenweg“  
(unmaßstäbliche Darstellung)

#### 4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet schließt südlich an die Gemeindestraße „Pfaffenweg“ an, sodass bereits eine äußere verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche gesichert ist. Da die Anbindung des „Pfaffenweges“ an die „Johanniterstraße“ bzw. dieser Kreuzungsbereich noch innerhalb der Ortsdurchfahrts-grenze liegt, wird aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Fläche zeichnerisch festgesetzt (rot schraffiert), die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist. Eine weitere Erschließung aus südlicher Richtung über eine Zufahrt von der freien Strecke der Landesstraße L 267 wird hier abgesehen, da dies ein zusätzliches Konfliktpotential birgt (Sichtweiten werden nicht zwingend eingehalten) und einer Zustimmung durch den LBM unterliegt.

In südlicher Richtung mündet der „Pfaffenweg“ in die „Johanniterstraße“ bzw. Landesstraße L 267, die in westlicher Richtung eine Anbindung an den Stadtkern und die Siedlungsbereiche der Stadt Dierdorf schafft. Im Verlauf Richtung Osten gewährleistet die Landesstraße L 267 eine überörtliche Anbindung der Plangebietsfläche.

Bereits im Rahmen der konkreten architektonischen Freianlagenplanung ist eine Ein- und Ausfahrt auf die privaten Plangebietsflächen nicht im direkten Nahbereich zur Einmündung „Pfaffenweg / L 267“ vorgesehen. Es wird hierbei ein Bereich von mindestens 30 m für eine Ein- und Ausfahrt auf

08. September 2020



das Grundstück freigehalten. Ein Ein- und Ausfahrtverbot im Nahbereich (30 m Wegstrecke) zur Einmündung ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Eine innere Erschließung des Plangebietes ist mit öffentlichen Straßen nicht notwendig und wird entsprechend nicht vorbereitet. Die innere Erschließung erfolgt in privater Eigenregie.

In Bezug auf das architektonische Planungskonzept (Entwurf 30.08.2019) wird weiterhin die Thematik über die Parkplatzsituation und -nutzung aufgegriffen. Im Norden nahe des „Pfaffenweges“ und östlich des konzipierten Hauptgebäudes werden in der Summe circa 40 Stellplätze geplant. Durch die Nutzung der Parkplätze wird aus Gründen der Verkehrssicherheit gewährleistet, dass Platz für den ruhenden Verkehr geschaffen wird. Die Anzahl der nachzuweisenden und dauerhaft vorzuhaltenden Stellplätze richtet sich dabei nach den Regelungen der Landesbauordnung i. V. m. der Stellplatzverordnung. Hierzu ist allerdings anzumerken, dass ein konkreter Stellplatznachweis Sache des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens und nicht der verbindlichen Bauleitplanung ist. Der Sachverhalt ist abhängig von der konkreten Gebäude- und Nutzungsplanung, die der Bebauungsplan nicht im Detail festlegt. Detailabstimmungen und Einzelheiten zur Parkplatzsituation sind somit im Rahmen nachfolgender Planungsebenen zu klären.

### 4.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 (1) und (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Service-Wohnen mit Arztpraxen“, da sich die Zulässigkeiten für die geplanten Nutzungen im Plangebiet mit seinen Darstellungen und Festsetzungsmöglichkeiten von den Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Entsprechend der konkreten städtebaulichen Ziele der Planung sind nur solche Nutzungen und bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig, die den speziellen, genannten Nutzungszwecken dienen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Zweckbestimmung wird im Rahmen der vorliegenden Planung geregelt, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans lediglich bestimmte Nutzungen zulässig sind. Die Sachverhalte sind in der Textfestsetzung Nr. 1 geregelt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit folgende Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig (kursiver Text):

1. *Wohnnutzung im Sinne „seniorengerechtes, betreutes Wohnen“*
2. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie angesiedelte Ärzte*
3. *Pflegeplätze/-einrichtungen*
4. *Ärztpraxen*
5. *Physiotherapie*
6. *Verkauf von Orthopädie- und Sanitätswaren*
7. *1 Apotheke*
8. *Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO*



9. *Sonstige baulich- und räumlich untergeordnete Nutzungen, die der allgemeinen Zweckbestimmung des Bebauungsplans entsprechen (z. B. Café, Bistro). Hierzu zählen auch kleinere gewerbliche Nutzungen.*

Die vorgenannte Textfestsetzung dient somit insgesamt der Steuerung der Entwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung des Entwicklungsziels zur Schaffung einer Angebotsabrundung im Gesundheitssektor. Die Festsetzung zulässiger Nutzungen trägt darüber hinaus der konkreten investorenseitigen Planung zur Gebietsentwicklung Rechnung, sodass lediglich die in der Textfestsetzung genannten Nutzungen zugelassen werden.

#### 4.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung einschließlich der Höhe der baulichen Anlagen getroffen, um die Entwicklung von zu großen und hohen Baukörpern zu verhindern und eine ortsrandverträgliche Bebauung zu gewährleisten. Damit wird die Verträglichkeit der Außenwirkung auf Siedlungsgebiet und Landschaftsbild gesichert.

Die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude im Plangebiet und gewährleistet darüber hinaus die Umsetzung der konkreten Architekturplanung zur Entwicklung eines ganzheitlichen Gesundheitsstandortes in Zusammenhang mit den Einrichtungen in der Umgebung des Plangebietes.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Dabei werden die Grundflächen alle in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen mitgerechnet, insbesondere Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind, wobei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, untergeordnete Bauteile (z. B. Loggien, Balkone bis 1,25 m Ausladung usw.) von Gebäuden sowie weitere bauliche Anlagen, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt bleiben (siehe § 20 (4) BauNVO).

Für die bauliche Nutzung im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Das bedeutet, dass maximal 60 % der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche bebaut werden können. In Verbindung mit § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die Grundfläche mit bestimmten Nebennutzungen um ihre Hälfte überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (maximale Grundstücksversiegelung 80 %). Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Plangebiet auf maximal 1,6 begrenzt.

Auf die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl an Vollgeschossen wird aufgrund des topographisch bewegten Geländes verzichtet. Im Bebauungsplan wird stattdessen die maximale Höhenentwicklung der Gebäude über einen absoluten Zahlenwert festgelegt: Die Höchstgrenze der zulässigen Gebäudehöhe wird im Plangebiet auf eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m

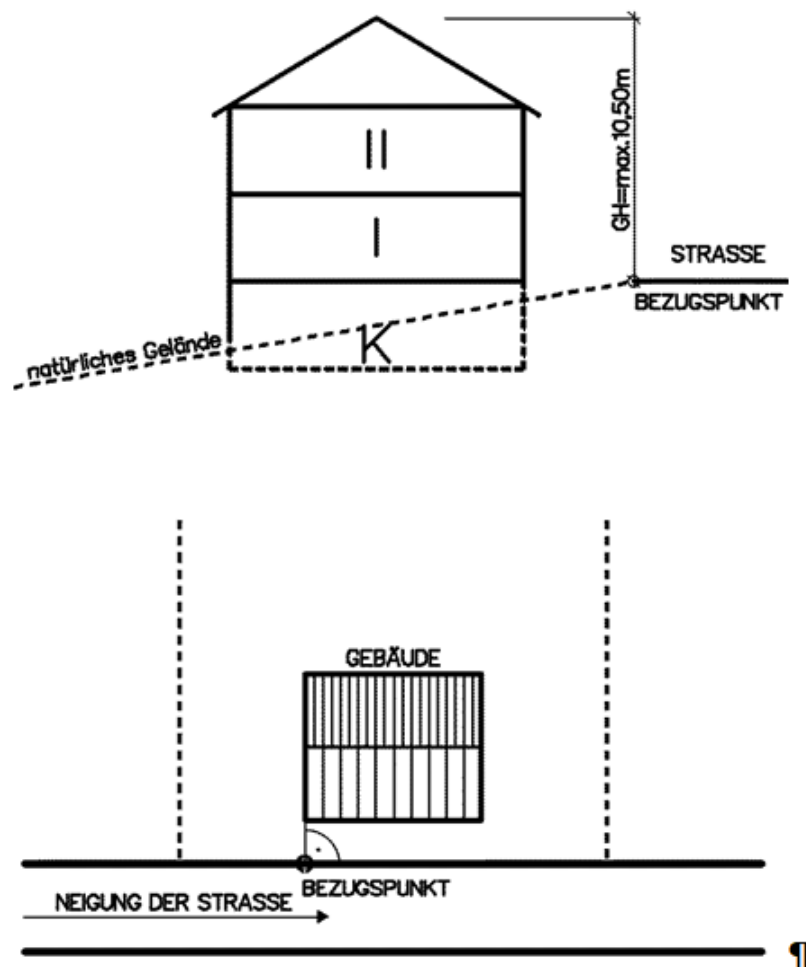
08. September 2020



begrenzt. Die Gebäudehöhe wird zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) bzw. dem höchsten Gebäudepunkt bei Flachdachgebäuden (in der Regel Höhe der Attika, technische Aufbauten bleiben unberücksichtigt) und dem unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die höchste an das Plangebiet angrenzende erschließende Verkehrsfläche. Gemessen wird dabei auf der jeweiligen Höhe des zu beurteilenden Gebäudes (Linie von der Erschließungsstraße im 90°-Winkel zum Gebäude, vgl. Systemskizze).

Die folgende Systemskizze verdeutlicht den Sachverhalt:



**Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung**

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung der Fläche des Plangebietes neben der Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenausdehnung baulicher Anlagen weitere Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung getroffen. Maßstab ist dabei die vorgesehene Nutzung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Umgebungsstrukturen. Ebenfalls ermöglichen die entsprechenden Festsetzungen die Umsetzung der bereits konkreten Architekturplanung. Darüber hinaus dienen die Festsetzungen einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Vermeidung eines zu hohen Eingriffs durch Flächenversiegelungen.

08. September 2020

#### 4.5 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zulässig. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf dabei höchstens 50 m betragen. Die seitlichen Grenzabstände nach LBauO (mind. 3 m) sind ebenfalls einzuhalten. Auf die Festsetzung zulässiger Hausformen wurde unter Berücksichtigung des angestrebten Entwicklungsziels im Plangebiet verzichtet.

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise wird den Erfordernissen zur Einbindung in das bestehende, aufgelockerte Siedlungsgefüge Rechnung getragen.

#### 4.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen wird geregelt, in welchem Bereich die Gebäude errichtet werden können. Zur optimalen Ausnutzung der Plangebietsfläche und der Ermöglichung einer möglichst großen Baufreiheit im Rahmen der Platzierung der geplanten Gebäude, unter Berücksichtigung des Entwicklungsziels, wird in der vorliegenden Plankonzeption lediglich ein großes Baufenster ausgewiesen.

Durch die Festlegung der Baugrenzen hat die Stadt als Planungsträgerin genügend Möglichkeiten, die angestrebte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durch die Errichtung eines gesundheitlichen Versorgungsstandortes zu steuern. Es wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ein großer Gestaltungsspielraum für die Anordnung und Platzierung der Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs eingeräumt.

Es wird zeichnerisch festgesetzt, dass in Richtung der Erschließungsstraße „Pfaffenweg“ der Abstand des Baufensters zur Verkehrsfläche 5 m betragen muss. Der Abstand wird aus städtebaulichen Gründen aufgrund der im Plangebiet zu erwartenden Gebäudegrößen höher gewählt als der gesetzliche Mindestabstand von 3 m nach LBauO. Hierdurch ist ein etwas größerer Abstand zur Bestandsbebauung entlang des Pfaffenwegs gewährleistet. Ebenfalls können hierdurch besser Vorbereichsflächen geschaffen werden, die auch der Aufnahme des ruhenden Verkehrs dienen. In östlicher Richtung wird geregelt, dass zu den angrenzenden Strukturen ein Abstand von 10 m bzw. Richtung Süden 11 m einzuhalten ist. Somit wird den Vorgaben der Landesbauordnung zum Grenzabstand Rechnung getragen.

Südlich des Geltungsbereichs verläuft in direkter Angrenzung die „Johanniterstraße“ bzw. die Landesstraße L 267. Da gemäß § 22 (1) LStrG (Bauverbot an öffentlichen Straßen) zu Landstraßen mit Hochbauten ein Abstand von 20 m einzuhalten ist, wird der Abstand des Baufensters zur angrenzenden Landesstraße entsprechend mit 20 m zeichnerisch festgesetzt.

Die genaue zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Darüber hinaus wird in den Planunterlagen darauf hingewiesen, dass im Bereich der Bauverbotszone, also innerhalb der 20 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L 267 im Fall von Abgrabungen und Aufschüttungen diese mit gesonderten Planunterlagen (Lageplan Maßstab 1:250, Querprofil) dem Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz zur Genehmigung vorzulegen sind.

Im Bebauungsplan wird auch geregelt, dass Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Zusätzlich wird geregelt, dass entsprechende Anlagen aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht innerhalb der festgesetzten Bepflanzungsfläche des Ordnungsbereichs A zulässig sind.

Hinsichtlich der Zahl der notwendigen Stellplätze wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass sich die Anzahl der nachzuweisenden und dauerhaft vorzuhaltenden Stellplätze nach den Regelungen der Landesbauordnung i. V. m. der Stellplatzverordnung richtet.

#### 4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

Auf Rechtsgrundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und 2 und § 88 (6) LBauO werden einige grundlegende bauordnungsrechtlich-gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um grobe gestalterische Fehlentwicklungen zu unterbinden und eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung zu schaffen.

Im Wesentlichen wird eine Dachneigungsspannbreite verbindlich festgesetzt. Somit wird geregelt, dass Hauptgebäude mit geneigten Dächern bis maximal 45° zulässig sind. Hinsichtlich der Dachgestaltung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Dachaufbauten 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen. Die Festsetzung der genannten Spannbreite der Dachneigungen sowie die Regelung, dass nur geneigte Dächer zulässig sind, erfolgt unter Berücksichtigung der Umgebungsstrukturen sowie vor dem Hintergrund der besseren Eingliederung des Plangebietes in das Siedlungsbild.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, da die Nebengebäude im Plangebiet eine untergeordnete Rolle einnehmen und nicht die prägenden Gebäude im Geltungsbereich darstellen werden.

Auch werden im Bebauungsplan Festsetzungen über Einfriedungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziff. 3 und (6) LBauO getroffen. Es wird entsprechend im Bebauungsplan geregelt, dass Grundstückseinfriedungen an den straßenseitigen Grenzen nur eine maximale Höhe von 1,00 m haben dürfen. Als Einfriedungen sind Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen wie Hecken u. ä. zu sehen. Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und der Oberkante der Straßenverkehrsfläche. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der Charakter eines offenen und locker bebauten sowie transparenten Siedlungsgefüges erhalten bleibt. Zudem dient die Festsetzung auch der Sicherstellung einer höheren Verkehrssicherheit, da keine überhöhen Grundstückseinfriedungen Blickbeziehungen zwischen Fußgängern, Kindern und Autofahrern über Gebühr einschränken.

Hinsichtlich der Thematik zu Werbeanlagen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass sie nur bis zu einer maximalen Höhe von 8,0 m über Geländeoberfläche (gemäß Bestandsvermessung) zulässig sind. Einzelne Werbetafeln (Schilder) dürfen dabei eine maximale Ansichtsfläche von 4,00 m<sup>2</sup> (max. 2 m x 2 m) nicht überschreiten. Außerdem wird festgelegt, dass Werbeanlagen, die in Verbindung mit Gebäuden angebracht werden, die tatsächliche Firsthöhe nicht überschreiten dürfen. Durch die vorstehenden und genauen verbindlichen Vorgaben hinsichtlich anzubringender Werbeanlagen wird gewährleistet, dass keine zu großen Werbeanlagen angebracht werden, die den Nutzungscharakter stören könnten. Der Orientierung an die Umgebungsstrukturen entsprechend wird weiterhin festgesetzt, dass Werbeanlagen mit grellen Farben und pulsierender Signalwirkung als unzulässig definiert werden. Werbeanlagen müssen demnach blendungsfrei sein und nur an der Stätte der Leistung als nutzungs- und firmenbezogene Werbung sein, um dem angestrebten Entwicklungsziel ausreichend Rechnung zu tragen. Auch ist es aus Gründen der Verkehrssicherheit von Bedeutung

08. September 2020



jegliche störende Farben auszuschließen, damit die Werbeanlagen nicht die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer beeinträchtigen.

Neben den verbindlichen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan zusätzliche Hinweise zur Gestaltung aufgenommen, um der Einbindung in das Siedlungsbild Rechnung zu tragen. Im Plangebiet sind demnach bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden der Gebäude sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Fachwerk, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer, Metall oder Holz zu verwenden.

#### 4.8 Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen

Zur Berücksichtigung der Umgebungsstrukturen und zur Schaffung eines fließenden Übergangs vom Plangebiet in die freie Landschaft sowie zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass entlang der Plangebietsgrenzen im Osten eine randliche Eingrünung anzulegen ist. Entsprechend erfolgt die zeichnerische Festsetzung des Ordnungsbereichs A mit einer Breite von 5 m. Auf der festgesetzten Fläche ist eine zweireihige Baum- und Strauchhecke aus standortgerechten heimischen Arten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 1 Hochstamm-Obstbaum und 10 Sträucher zu setzen. Darüber hinaus sind die Gehölze durch Pflegemaßnahmen langfristig im Bestand zu erhalten. Bereits vorhandene Gehölze können auf die Pflanzpflicht angerechnet werden.

Im Westen und Süden des Plangebietes wird die Fläche des Ordnungsbereiches B für die Errichtung eines Schallschutzschirms zeichnerisch festgesetzt. Durch die aktive Schallschutzmaßnahme wird Schallschutz gegen die angrenzende „Johanniterstraße“ bzw. Landesstraße L 267 gewährleistet. Zusätzlich wird über eine Textfestsetzung die Bepflanzung der entsprechenden Fläche geregelt. So ist auf der Fläche eine locker Bepflanzung mit Sträuchern anzulegen. Mit den Strauchpflanzungen ist jedoch zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L 267 ein Mindestabstand von 7,50 m einzuhalten. Eine Artenauswahlliste ist dem Bebauungsplan sowie dem Anhang der Begründung zu entnehmen.

Am südlichen bzw. südöstlichen Plangebietsrand wird eine 4,00 m breite Fläche als Ordnungsbereich C festgesetzt. Innerhalb des Ordnungsbereichs C sind insgesamt 3 sonnenexponierte Stein- oder Astschnitthaufen auf sandigem Untergrund auf 2 m x 2 m Grundfläche und 1,00 m Höhe über dem Boden anzulegen, um den Verlust von Waldeidechsenhabitaten auszugleichen.

Darüber hinaus wird zum Ausgleich von potentiellen Nistplatz- und Quartierverlusten durch Gehölzrodungen das Anbringen von je 7 Vogelnistkästen und 7 Fledermauskästen festgesetzt.

Zeichnerisch festgesetzte Altbäume sind zu erhalten. Lediglich Rückschnitte / Entnahme von Ästen sind aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Wasser wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Hof-, Park- und Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Hierzu wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) befestigt werden sollten, um eine Versickerung des Niederschlagwassers zu gewährleisten.

Neben den verbindlichen Festsetzungen wird unter der Rubrik „Hinweise“ des Bebauungsplans auf Empfehlungen verwiesen, die den landespflegerischen und naturschutzrechtlichen Belangen ausreichend Rechnung tragen sollen.

Zum Beispiel wird hinsichtlich vorzunehmender Baumanpflanzungen darauf hingewiesen, dass als Mindestpflanzgrößen für Laubbäume ein Stammumfang von 14/16 cm gilt, für Obstbäume eine Stammhöhe von 160 bis 180 cm und für Sträucher eine Höhe von 60 bis 100 cm. Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten; ausgefallene Bäume sind nach zu pflanzen. Die fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein.

Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von erhaltenswürdigen Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Bei der Anpflanzung der Gehölze sind die Grenzabstände nach § 44 ff. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) zu beachten. Diese betragen mind. 0,5 m. An der Grenze zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken verdoppeln sich die maßgeblichen Abstände. Der Abstand wird gemäß § 47 LNRG von der Mitte des Baumstammes, des Strauches, der Hecke bis zur Grenzlinie gemessen, und zwar an der Stelle, an der die Pflanze aus dem Boden austritt.

Zusätzlich wird ein Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen, der bei Neupflanzungen von Bäumen außerhalb der Eigentumsfläche der Landesstraße auf die zwingende Einhaltung der Vorgaben der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen (RPS) verweist. Das bedeutet, dass ohne den Einsatz von passiven Schutzeinrichtungen bei günstigem Trassenverlauf ein Abstand von mindestens 7,50 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße L 267, einzuhalten ist.

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung oder Ähnliches zu schützen.

Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) sowie DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

#### 4.9 Ver- und Entsorgung

Die Aspekte der Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans im bauleitplanerisch relevanten Umfang berücksichtigt.

#### Versorgung des Plangebietes mit den Medien Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation

Unter Berücksichtigung der Lage im Siedlungszusammenhang, in Angrenzung zu einem Wohngebiet, einer bereits bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße sowie der baulichen Vorprägung der Plangebietsfläche, ist anzunehmen, dass die Plangebietsfläche bereits an die bestehenden innerörtlichen Infrastrukturen angebunden ist. Andernfalls besteht die Möglichkeit, das Plangebiet über die Bestandsleitungen in der Straße „Pfaffenweg“ an das innerörtliche Infrastrukturnetz anzuschließen. Entsprechend wird eine Versorgung des Plangebiets mit den Medien Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Telekommunikation über den Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze in der Straße „Pfaffenweg“ gewährleistet.

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung teilte die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur am 06.11.2017 und auch die Verbandsgemeinde Dierdorf am 22.11.2017 mit, dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser durch Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung bzw. an die bestehende Wasserversorgungsleitung im „Pfaffenweg“ gewährleistet werden könne. Darüber hinaus ist eine Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet zur Gruppenkläranlage Holzbachtal grundsätzlich über den Anschluss an die bestehende Schmutzwasserleitung im „Pfaffenweg“ sichergestellt.

Des Weiteren hatte die Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Koblenz in der Stellungnahme vom 13.11.2017 darauf aufmerksam gemacht, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Diese sind aus dem beigefügten Plan ersichtlich, die dem Anhang der Begründung entnommen werden können. Ersichtlich wird jedoch auch, dass die Leitungen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans verlaufen und somit durch das Planvorhaben nicht betroffen sind. Hinsichtlich der Leitungen ist dennoch darauf zu achten, dass es sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln kann. Die unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,60 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,80 m verlegt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so ist eine Abstimmung mit dem entsprechenden Ansprechpartner notwendig, damit die erforderlichen Prüf- und gegebenenfalls notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können. Hinsichtlich der bei der Ausführung der Arbeiten zu beachtenden Vorgaben wird zusätzlich auf die dem Anhang beigefügte Kabelschutzanweisung verwiesen. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

### **Aussagen zur Entwässerungsplanung**

Aus der Lage des Plangebietes und dessen bauliche Vornutzung ist anzunehmen, dass die Entwässerung des Plangebietes bereits über den Anschluss an die Bestandsleitungen in der Straße „Pfaffenweg“ gesichert ist. Aus planerischer Sicht wird eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers dringend empfohlen, um das öffentliche Entwässerungssystem nicht unnötig zu belasten und den allgemeinen wasserwirtschaftlichen und ökologischen Empfehlungen Rechnung zu tragen.

So ist der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen.“

Es wird empfohlen unbelastetes Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Mulden und/oder Zisternen zurückzuhalten. Das gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisterne sollte so bemessen werden, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche 4-5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist den Verbandsgemeindewerken Dierdorf und dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).“

Zur zusätzlichen Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Hof-, Park- und Stellplätze mit versickerungsfähigen, wasser-durchlässigen Belägen, wie zum Beispiel Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrassen, großfugigen Pflasterarten und Weiteren, zu befestigen sind.

08. September 2020





Einzelheiten zu der konkreten Anbindung an bestehende Erschließungsanlagen der Medien Strom, Wasser, Abwasser, Telekom und Gas sind im Rahmen einer späteren, der Bauleitplanung nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. spätestens im konkreten Bauantragsverfahren zu behandeln. Eine weitergehende Betrachtung über die vorstehend getroffenen Erläuterungen in diesem Kapitel ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

#### 4.10 Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebietes sind potentielle Schallquellen bekannt, die es zu untersuchen gilt. So grenzt im Süden des Plangebietes die Landesstraße L 267 an, welche mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung von 6.800 Kfz/24 Stunden (DTV-Wert 2005) eine hohe Verkehrsbelastung aufweist.

Südwestlich an die Landesstraße L 267 bzw. die „Johanniterstraße“ schließt das Gelände des Martin-Butze-Gymnasiums an. Die der Schule zugeordneten Parkplätze sind im Nordwesten des Schulgeländes und somit südwestlich des Plangebietes zu finden. Durch an- und abfahrende Pkw sowie die Geräuschkulisse des „Türen Zuschlagens“ können potentielle Schallbelastungen innerhalb der Plangebietsfläche entstehen.

Darüber hinaus befindet sich im Nordwesten das Krankenhaus von Dierdorf und östlich des Plangebietes im Außenbereich in einer Entfernung von 180 m der Aussiedlerhof „Kaisereiche“. Auch hier besteht die Möglichkeit der Entwicklung von Geräuschemissionen, die letztendlich Einfluss auf das Plangebiet nehmen könnten.

Somit sind insgesamt im Umfeld des Plangebietes mehrere potentielle Emissionsquellen bekannt.

Hinsichtlich der südlich des Geltungsbereichs verlaufenden Landesstraße erfolgte im Vorfeld zur Ermittlung der Schallimmissionen im Plangebiet seitens der Karst-Ingenieure die Durchführung einer überschlägigen Schallprognose. Gemäß der Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebs Mobilität von 2005 beträgt der DTV-Wert (durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung) 6.800 Kfz/24 Stunden. Der Schwerverkehrsanteil beträgt gemäß der Verkehrsstärkenkarte von 2005 6 %. Seitens der KARST Ingenieure GmbH wurde eine überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 vorgenommen, um immissionsschutztechnische Aspekte präziser bewerten zu können. In der Schallprognose für „lange gerade Straßen und die Lage des Immissionsortes über Straßenniveau“ wurden folgende wesentliche Rahmenparameter berücksichtigt:

- DTV-Wert gemäß Verkehrsstärkenkarte des LBM aus 2005
- Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur Straße von circa 20 m (Emissionsband Straßenmitte)
- Gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h
- Gebietstyp = „Sondergebiet“, vorliegend Ansatz mit Orientierungswerten für ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Landestraße und außerhalb der geschlossenen Ortschaft (Ortsschild). Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt außerhalb der Ortschaft 100 km/h.

Als Ergebnis der Berechnung ist festzuhalten, dass eine maximale Überschreitung vom Tagesorientierungswert von 14 dB(A) festzustellen ist. Der Nachtorientierungswert wird maximal bis 13 dB(A) überschritten.

Zur konkreten Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Schallemissionen, ausgehend von den zuvor genannten Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes und insbesondere aufgrund der Ergebnisse aus der überschlägigen Schallprognose und der daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte, wurde die Einholung eines Immissionsgutachtens erforderlich. Das entsprechende Schallgutachten zu dem geplanten Sondergebiet liegt mit Datum vom 12.02.2020 durch das schalltechnische Ingenieurbüro Pies vor und steht im Anhang dieser Begründung zur Einsicht zur Verfügung. Somit wird das Schallgutachten Teil der vorliegenden Begründung.

Die Immissionen bezüglich des im Nordwesten befindlichen Krankenhauses und des im Osten liegenden landwirtschaftlichen Betriebes waren nicht Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung. Sowohl zwischen dem Krankenhaus, als auch zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem Plangebiet ist bereits eine schutzbedürftige Bebauung in einem näheren Abstand vorhanden, sodass durch diesen Bestand die Betriebsgeräuschimmissionen begrenzt werden. Daher ist davon auszugehen, dass auf dem Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden (müssen). Lediglich beim Schutz der Innenräume vor Außenlärm, im Hinblick auf die erforderliche Fassadendämmung, wird auch der Gewerbelärm mit betrachtet. Hierzu wird auf die passiven Maßnahmen, die in den nachfolgenden Kapiteln unter anderem näher erläutert werden, verwiesen.

Im Osten des Plangebietes befindet sich der im Außenbereich und vorhin bereits erwähnte gelegene Aussiedlerhof „Kaisereiche“ mit einer Entfernung von circa 180 m zum Plangebiet. Ein gewisser räumlicher Abstand ist also vorliegend gegeben. Den betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf Emissionen (Schall und Geruch) sind bereits Grenzen durch vorhandene Wohnbebauung gesetzt, die näher zum Hof „Kaisereiche“ vorhanden ist. Es wird hier auf die Wohnbebauung „Pfaffenweg Nummer 10“ sowie die Bebauungszeile entlang des „Sonnenweges“ hingewiesen. Diese Bebauungen stellen die für den Hof „Kaisereiche“ maßgeblichen Immissionspunkte innerhalb von Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan bzw. innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes dar. Da die geplante Nutzung im Plangebiet für das Sondergebiet Pfaffenweg immissionsschutzbezogen einem WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO gleichzusetzen ist, rückt die schützenswerte Nutzung des Bebauungsplangebietes nicht näher an die landwirtschaftliche Hofstelle heran. Für den Hof besteht daher durch die vorliegende Bauleitplanung keine Einschränkung gegenüber der bereits jetzt zu berücksichtigenden Situation. Eine Verschlechterung oder Einschränkung der immissionsschutztechnisch gegebenen Möglichkeiten des Betriebs oder anderer Emissionsquellen geht mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht einher.

Ein Nebeneinander zwischen der vorgesehenen Gebietsnutzung mit der Wohnnutzung nördlich des „Pfaffenweges“ führt außerdem nicht zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Sofern auf der der Bauleitplanung nachfolgenden Planungsebene des objektbezogenen Baugenehmigungsverfahrens dennoch rechtlich zwingend ein Immissionsschutzgutachten zu den Auswirkungen des städtebaulichen Vorhabens auf die Nachbarbebauung verlangt wird, so ist dies auf dieser Planungsebene der objektbezogenen Baugenehmigung mit dem Bauantragsteller zu klären. Dort liegen auch dann die bautechnischen und nutzungsbezogenen Details des Vorhabens vor, die naturgemäß in der nur rahmensetzenden Bauleitplanung nicht vorliegen. Zudem stellt die Bauleitplanung eine Angebotsplanung dar und kann architektonisch - unter Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen - auf nachfolgender Planungsebene unterschiedlich konkretisiert werden.

Durch das Schallgutachten sollten insbesondere die zu erwartenden Verkehrsräuschimmissionen, verursacht durch die südwestlich verlaufende „Johanniter Straße“ (L 267) ermittelt und nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt werden. Die schalltechnische Untersuchung im

08. September 2020



Hinblick auf die Verkehrsgeräuschmissionen kam zu dem Ergebnis, dass durch den Verkehrslärm im überwiegenden Bereich des Plangebietes die Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit für ein Allgemeines Wohngebiet nicht eingehalten werden können. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Schallgutachten werden im Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich aktiver, passiver und planerischer Schallschutzmaßnahmen festgelegt, um einen ausreichenden Schallschutz im Plangebiet zu gewährleisten. Details und weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Schallgutachten selbst.

Die Zielsetzung aktiver Maßnahmen ist es, zumindest die Erdgeschoss- und Außenwohnbereiche vor Außenlärm aktiv zu schützen, damit für die Bewohner auf ihrem Grundstück eine Erholungsfunktion gegeben ist. Den Ergebnissen entsprechend wurde im westlichen Bereich des Plangebietes, entlang der angrenzend verlaufenden L 267, eine Fläche zur Anlage einer aktiven Schallschutzmaßnahme (Ordnungsbereich B) in einer Breite von 17,00 m eingeplant. Innerhalb dieser Fläche ist ein Schallschutzschirm mit einer Höhe von mindestens 5,00 m über Straßenoberfläche der L 267 herzustellen. Dies gilt für den Bereich, der parallel zur Landesstraße verläuft. Die Höhe des Schallschutzschirms muss an der südöstlichen Plangebietsgrenze weitergeführt werden und bis zu einer Höhe von 9,00 m (Bezugshöhe Straßenachse L 267) ansteigen, um einen seitlichen Schalleinfall zu vermeiden. Da das natürliche Gelände hier jedoch ebenfalls ansteigt, beträgt die effektive Höhe in diesem Bereich circa 3,00 – 5,00 m über Urgelände. Bezugshöhe für den Fuß der baulichen Maßnahme stellt die bestehende Straßenachse der L 267 dar. Die Errichtung des Schallschutzschirms kann unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Grundfläche beispielsweise als begrünter Schallschutzwand, Schallschutzwand, Wall-Wand-Kombination oder begrüntes Erdwallsteilsystem erfolgen. Durch den Bau der vorgesehenen aktiven Lärmschutzmaßnahme (z. B. Lärmschutzwand) sind Außenwohnbereiche in Erdgeschosshöhe also möglich.

Die Außenwohnbereiche der erdnahen Geschosebene werden durch die festgesetzte aktive Schallschutzmaßnahme hinreichend geschützt. Sollte jedoch auf die Realisierung der aktiven Maßnahmen verzichtet werden, müssen planerische und passive Maßnahmen auch für die Erdgeschosse und die Außenwohnbereiche umgesetzt werden.

Aufgrund der Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte werden also planerische und passive Maßnahmen festgesetzt, zum Beispiel Anforderungen an die Bausubstanz oder schalltechnisch geschickte Grundrissanordnung der Innenräume, um ausreichend Schutz vor Außenlärm zu gewährleisten.

Aufgrund der Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte ist als planerische Maßnahme für die oberen Stockwerken sowie für die Tages- und Nachtzeit erforderlich, dass in den Bereichen, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind und an den der Straße zugewandten Fassaden, nach Möglichkeit nur Fenster von Nebenräumen (z. B. Treppenhäuser, Abstellräume, Bäder, reine Kochküchen etc.) anzuordnen sind. An diesen Fassaden bzw. Bereichen sind auch keine Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien, Wohnwintergärten und offene Balkone etc. zuzulassen. Weiterhin ist zu empfehlen, Fenster vor Schlafräumen ausschließlich an den verkehrsabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist es planerisch nicht umsetzbar, dass alle schutzbedürftigen Wohnräume verkehrsabgewandt angeordnet werden, bieten sich passive Maßnahmen zum Schutz der Innenräume an.

Sind planerische Maßnahmen nicht umsetzbar, so sind passive Maßnahmen für den Schutz der Innenbereiche vorzusehen, auf die nachfolgend näher eingegangen wird. Die erforderlichen schalltechnischen Anforderungen werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, 2018 in Form des maßgeblichen Außenlärmpegels vorgegeben. Dabei wird der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechen der DIN 4109 für Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) oder Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) aus den

08. September 2020



zugehörigen Beurteilungspegeln für die entsprechenden Geräuscharten ermittelt. Entsprechend wurde der Richtwert eines Allgemeinen Wohngebietes aufgeschlagen und gegebenenfalls einer zusätzlichen gewerblichen Belastung (Krankenhaus, landwirtschaftliche Nutzung) Rechnung getragen.

Den errechneten maßgeblichen Außenlärmpegel, unter Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 4109, 2018 zeigt die Rasterlärnkarte im Anhang 6 des Schallgutachtens für das kritischste 2. Obergeschoss. Bei einer späteren Detailplanung können an den Gebäudefassaden dann pegelgenau für jedes Stockwerk auch unter Berücksichtigung von Abschirmeffekten die Lärmpegel ermittelt werden und dadurch die Anforderungen an den passiven Lärmschutz gemindert werden. Wie dem Anhang 6 des Schallgutachtens zu entnehmen ist, befindet sich der bebaubare Teil des Plangebietes in den Lärmpegelbereichen III und IV. Anhand der Pegelbereiche wurden in Abhängigkeit der Raumarten und Nutzungen die resultierenden Schalldämmmaße ( $R'_{w,ges}$ ) und hieraus die bewerteten Schalldämmmaße ( $R'_{w}$ ) der jeweiligen Einzelbauteile wie Wände, Fenster und Dächer abgeleitet. Eine detaillierte Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße ( $R'_{w}$ ) der Außenwände, der Dächer und der Fenster ist erst bei genauer Kenntnis der jeweiligen Raumabmessungen und geplanten Bausubstanz möglich.

Falls sich Fenster von Schlafräumen an Fassaden orientieren, vor denen Nachtpegel  $>49$  dB(A) vorliegen, so sind diese Räume mit schallgedämmten Belüftungsanlagen auszustatten. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch bei geschlossenen Fenstern (nur dann ist ein ausreichender Schallschutz für die Innenwohnbereiche gegeben) der erforderliche Luftaustausch gewährleistet wird. Die 49 dB-Grenzwertlinie ist in den Anhängen 4.1 bis 4.3 des Schallgutachtens für jedes Stockwerk dargestellt. Die 49 dB-Grenzwertlinie ist auch in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen.

Im Ergebnis lässt sich aus den bevorstehenden Ausführungen festhalten, dass die Entwicklung des vorliegenden Sondergebietes, mit der Schutzwürdigkeit vergleichbar eines Allgemeinen Wohngebietes, im betrachteten Bereich bei Realisierung der Maßnahmen aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Plangebiet in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen liegt bzw. an diese angrenzt. Somit können Belastungen entstehen, beispielsweise durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 4.11 Bodenordnung

Die Plangebietsfläche liegt fast vollständig in privatem Eigentum. Lediglich das Flurstück 68 in der Flur 12, Gemarkung Dierdorf (Verkehrsfläche „Pfaffenweg“) ist Eigentum der Stadt Dierdorf.

Bodenordnerische Maßnahmen auf Grundlage des Baugesetzbuches (§§ 45 ff) sind zur Umsetzung der Planung nicht notwendig. Es ist der Erwerb der Flächen durch den Vorhabenträger vorgesehen.

Ein Bodenordnungsverfahren nach den Bestimmungen des BauGB ist nicht erforderlich.

## 4.12 Denkmalschutz und Archäologie

Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.

In den Bebauungsplan wird vorsorglich folgender Hinweis zum „Denkmalschutz“ aufgenommen (kursiver Text):

*„Bislang sind im Plangebiet und direktem Umfeld keine archäologischen Denkmäler bekannt. Es wird denn noch auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß §§ 16 – 20 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz hingewiesen. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675-3000.“*

## 5 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

### 5.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten unter anderem die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB (vgl. § 13 a (2) Ziffer 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt, falls eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen. Entsprechende Bauleitpläne liegen in der Stadt Dierdorf nicht vor.

Das Plangebiet hat eine Größe von circa 9.444 m<sup>2</sup>. Die Nettobaufäche beträgt circa 5.574 m<sup>2</sup>.

Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufäche:

$$0,6 \times 5.574 \text{ m}^2 = 3.344,4 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich beträgt somit circa 3.344,4 m<sup>2</sup>.

Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird bei der vorliegenden Planung bei Weitem nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich möglich.

08. September 2020



## 5.2 Allgemeine Bewertungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Zusammenhang zwischen Wohn- und Mischbebauung und öffentlichen Gebäuden wie Schulen entstehen durch die Planaufstellung aus landespflegerischer Sicht nur vergleichsweise geringe Eingriffe in Natur und Landschaft:

### Bodenpotential:

#### Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen und Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch Abgrabung und Versiegelung mit Gebäuden und Erschließungsflächen.

#### Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

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

### Klimapotential:

#### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Die Gehölze der Plangebietsfläche haben grundsätzlich eine gewisse Bedeutung als Frischluftproduzenten und zur Bindung von CO<sub>2</sub>. Aufgrund des geringen Flächenumfangs und der Lage am Ortsrand hat die Fläche jedoch nur eine geringe Bedeutung für die Frischluftversorgung der Stadt.

#### Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung.

Durch neue Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes in den Ordnungsbereichen A und B können die negativen Auswirkungen auf das Klima minimiert werden.

Durch die geplante multifunktionale Nutzung der Fläche auf kleinem Raum, entsteht eine Planung der kurzen Wege. Verkehrswege werden zukünftig „eingespart“. Dadurch verringern sich die Verkehrsbelastungen durch Lärm und Schadstoffausstoß insgesamt, was sich wiederum positiv auf das Klima auswirkt.

Ein energieeffizienter Neubau verringert außerdem den Energieverbrauch und den Schadstoffausstoß während der Betriebsphase.

**Eingriff** ist als **gering** zu bewerten.

## Wasserhaushalt:

### Beeinträchtigung / Risikobewertung

### Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Minimierung der Versiegelung, Befestigung der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden der Flächenversiegelung, Veränderung der Belägen.  
Wasserzufuhr

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

## Arten- und Biotoppotenzial:

### Beeinträchtigung / Risikobewertung

### Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Verlust von Vogelnistplätzen und potentiellen Fledermausquartieren durch Rodung von Gehölzbeständen.

Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen.

Neupflanzung von Hochstamm-Obstbäumen und Anbringen von je 7 Vogelnist- und Fledermauskästen.

Verlust von Lebensstätten der Waldeidechse

Neuschaffung von Lebensräumen für die Waldeidechse durch Anlage von Stein- oder Astschnitthaufen.

Hinweis zur Überwachung des Planungs- und Ausführungsprozesse durch eine Umweltbaubegleitung.

Anlage von Astschnitthaufen im Randbereich des Geltungsbereichs oder in unmittelbarer Umgebung zur Zwischenhalterung der Eidechsen während der Baumaßnahmen.

Weitere Hinweise vgl. Kap. 5.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

Eingriff ist als **gering bis mittel** zu bewerten.

## Landschaftsbild/Erholung:

### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Das Plangebiet fügt sich am Ortsrand gut zwischen bereits bebaute Grundstücke ein. Daher ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Derzeit hat das Plangebiet auch keinerlei Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung.

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen.

**Eingriff** in das Landschaftsbild ist **gering**, in die Erholungsfunktion **gering**.

Durch die Planaufstellung entstehen aus landespflegerischer Sicht nur vergleichsweise geringe Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter. Der höchsten Eingriffe erfolgen in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Grundsätzlich gilt, dass jede Bebauung bzw. Versiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und den Zielen der Landespflege widerspricht.

Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1 a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.

### 5.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

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

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

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

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

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

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten zeigt, dass innerhalb des Plangebietes und auf den angrenzenden Grundstücksflächen keine nach § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotope liegen; diese Aussage gilt auch für andere schützenswerte Biotopstrukturen, die nicht dem



Pauschalschutz unterliegen. Indizien für ein besonderes Konfliktpotential mit schützenswerten Arten haben sich aus den örtlichen Bestandsaufnahmen im Januar 2017 nicht ergeben.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Natura2000-Gebietes oder eines anderen Naturschutzgebietes.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine extensiv genutzte Wiese mit verschiedenen Gehölzstrukturen. An der westlichen Spitze der Plangebietsfläche befindet sich ein Buchenbestand mit Eiche, Ahorn, Kirsche und Zitter-Pappel. Dabei handelt es sich überwiegend um Stangenholz. An der südöstlichen Ecke dieses Bestandes stehen zwei dicke Altbäume, eine Eiche und eine Buche.

In der Mitte der Fläche befindet sich ein asphaltierter Lagerplatz mit einer schmalen asphaltierten Zufahrt von Norden. Der Lagerplatz wird von einer Baumgruppe unterschiedlicher heimischer Laubbaumarten umrahmt. Richtung Westen ist der Lagerplatz nicht von Gehölzen umschlossen. Südwestlich des Lagerplatzes befindet sich eine Baumgruppe mit Ahorn, Eiche und Schwarz-Pappel, südöstlich stehen mehrere Kiefern. An der südlichen Spitze des Plangebietes stehen außerdem mehrere Streuobstbäume.

Der östliche Teil des Plangebietes wird fast vollständig von einem Laubmischwald einheimischer Arten eingenommen.

Südöstlich grenzt das Plangebiet an eine ebenfalls extensiv genutzte nährstoffreichere Wiese mit Vorkommen von Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*). Im südwestlichen Bereich der Fläche stehen mehrere Obstbäume. Im Osten wird die Fläche durch eine Strauchreihe aus Ahorn und anderen heimischen Arten begrenzt. Außerdem steht hier ein alter toter Baum mit großem Stammdurchmesser. An der südlichsten Spitze der Fläche befindet sich eine alte Eiche.

Da die verschiedenen Gehölzbestände grundsätzlich potentielle Nist- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse darstellen und die extensiv genutzte Wiese insbesondere Reptilien als Lebensraum dienen könnten, wurde die Beratungsgesellschaft Natur in Oberwallmenach mit einem ausführlichen Artengutachten für das Plangebiet beauftragt. Das Artenschutzgutachten wird der Begründung als separate Anlage beigefügt und ist somit Teil der Begründung.

Laut Artenschutzgutachten sind im Wesentlichen folgende Beeinträchtigungen geschützter Arten zu erwarten:

- Verlust von Vogelnistplätzen und potentiell als Fledermausquartier geeigneten Höhlenräumen
- Mögliche Vergrämung von im Plangebiet vorkommenden Vogel- und Fledermausarten
- Erhöhtes Kollisionsrisiko von Fledermäusen im Straßenverkehr durch Straßenbeleuchtung
- Vorkommen der besonders geschützten Waldeidechse (Gefahr der Tötung von Einzeltieren, Verlust von Lebensstätten und Vergrämung durch Nutzungsintensivierung)

Unter Berücksichtigung der durch den Artenschutzgutachter empfohlenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikttatbestände folgende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (kursiver Text):

**Textfestsetzungen:**

- *Zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild sowie zum Ausgleich wegfallender*

08. September 2020

Nist- und Quartierstandorte für Vögel und Fledermäuse ist im Ordnungsbereich A eine zweireihige Baum- und Strauchhecke aus standortgerechten heimischen Arten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind je 1 Hochstamm-Obstbaum und 10 Sträucher zu setzen. Die Gehölze sind durch Pflegemaßnahmen langfristig im Bestand zu erhalten. Vorhandene Gehölze können auf die Pflanzpflicht angerechnet werden.

- Zum Ausgleich von potentiellen Nistplatz- und Quartierverlusten durch Gehölzrodungen sind innerhalb des Geltungsbereichs je 7 Vogelnistkästen und 7 Fledermauskästen aufzuhängen.
- Die Schallschutzmaßnahme im Ordnungsbereich B ist mit Rank- und Kletterpflanzen dicht zu bepflanzen.
- Innerhalb des Ordnungsbereichs C sind südlich der zu errichtenden Schallschutzmauer außerdem insgesamt 3 sonnenexponierte Stein- oder Astschnitthaufen auf sandigem Untergrund auf 2 m x 2 m Grundfläche und 1 m Höhe über dem Boden anzulegen.

#### **Hinweise:**

- Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen ohne ökologische Baubegleitung lediglich außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).
- Im gesamten B-Plangebiet ist mit Vorkommen besonders geschützter Waldeidechsen zu rechnen. Bei Bautätigkeiten sind deshalb überall sonnenexponierte Bereiche mit grabfähigem Untergrund (sandige Bodenverhältnisse) möglichst zu schonen oder im Vorfeld einer Inanspruchnahme auf ein Vorkommen von Eidechsen zu überprüfen.
- Das Abschieben des Oberbodens hat aus Gründen der Betroffenheit von Waldeidechsenhabitaten im Zeitraum März/April oder September/Oktober zu erfolgen, um Winterschläfer und Jungtiere möglichst wenig zu gefährden.
- Aufgrund der Betroffenheit besonders geschützter Arten, sind die Planungs- und Ausführungsprozesse im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu veranlassen.
- Bereits vor Beginn der Baumaßnahmen sollten im Randbereich des Geltungsbereichs oder in dessen unmittelbarer Umgebung Astschnitthaufen zur Zwischenhalterung von Waldeidechsen angelegt und durch einen Reptilienschutzzaun vom Eingriffsbereich abgetrennt werden.
- Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z. B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).
- Zur Vermeidung von Kollisionen zwischen dem Straßenverkehr und insektenjagenden Fledermäusen wird die Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) empfohlen.

**Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und die spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.**

08. September 2020



## II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

Am 01. Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft. Dies hat zur Folge dass der § 13 BauGB um den § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ergänzt worden ist.

Nach § 13 a Satz 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2). 2 Satz 1 BauGB). Nach § 13 a (2) Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB abgesehen.

**Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig;** weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

08. September 2020 heu-bb-sv-ac  
Projektnummer: 12 367  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser  
M. Sc. Beatrix Busch  
M. Sc. Sophia Venetsanos  
B. Sc. Ayla Claßen

Dierdorf, den .....

**KARST INGENIEURE GmbH**

.....  
**Thomas Vis** (Stadtbürgermeister)

### Anlagen:

- Pflanzlisten
- Schallprognose nach DIN 18005
- Lageplan zur Stellungnahme der Telekom Technik GmbH vom 13.11.2017 (unmaßstäblich verkleinert)
- Kabelschutzanweisung Deutsche Telekom, 13.11.2017

### Separate Anlagen:

- Schalltechnisches Gutachten der Verkehrsgeräuschimmissionen im bauleitplanerischen Verfahren zu einem geplanten Sondergebiet in Dierdorf, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard-Buchholz, 12.02.2020
- Landschaftsplanung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Pfaffenweg“ - Biotop- und Nutzungstypenplan
- Fachbeitrag Arten- und Naturschutz: Avifauna, Fledermäuse und Reptilien; Beratungsgesellschaft Natur GbR, März 2018, Oberwallmenach

08. September 2020



## Pflanzlisten:

### Pflanzliste heimischer Gehölzarten

#### Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn  
Hainbuche  
Vogelkirsche  
Eberesche

*Acer campestre*  
*Carpinus betulus*  
*Prunus avium*  
*Sorbus aucuparia*

#### Sträucher:

Roter Hartriegel  
Hasel  
Zweigrieffliger Weißdorn  
Eingrifflicher Weißdorn  
Gewöhnliche Heckenkirsche  
Schlehe  
Feldrose  
Hundsrose  
Brombeere  
Himbeere  
Salweide  
Traubenholunder  
Schwarzer Holunder  
Gemeiner Schneeball

*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Crataegus laevigata*  
*Crataegus monogyna*  
*Lonicera xylosteum*  
*Prunus spinosa*  
*Rosa arvensis*  
*Rosa canina*  
*Rubus fruticosus*  
*Rubus idaeus*  
*Salix caprea*  
*Sambucus racemosa*  
*Sambucus nigra*  
*Viburnum opulus*



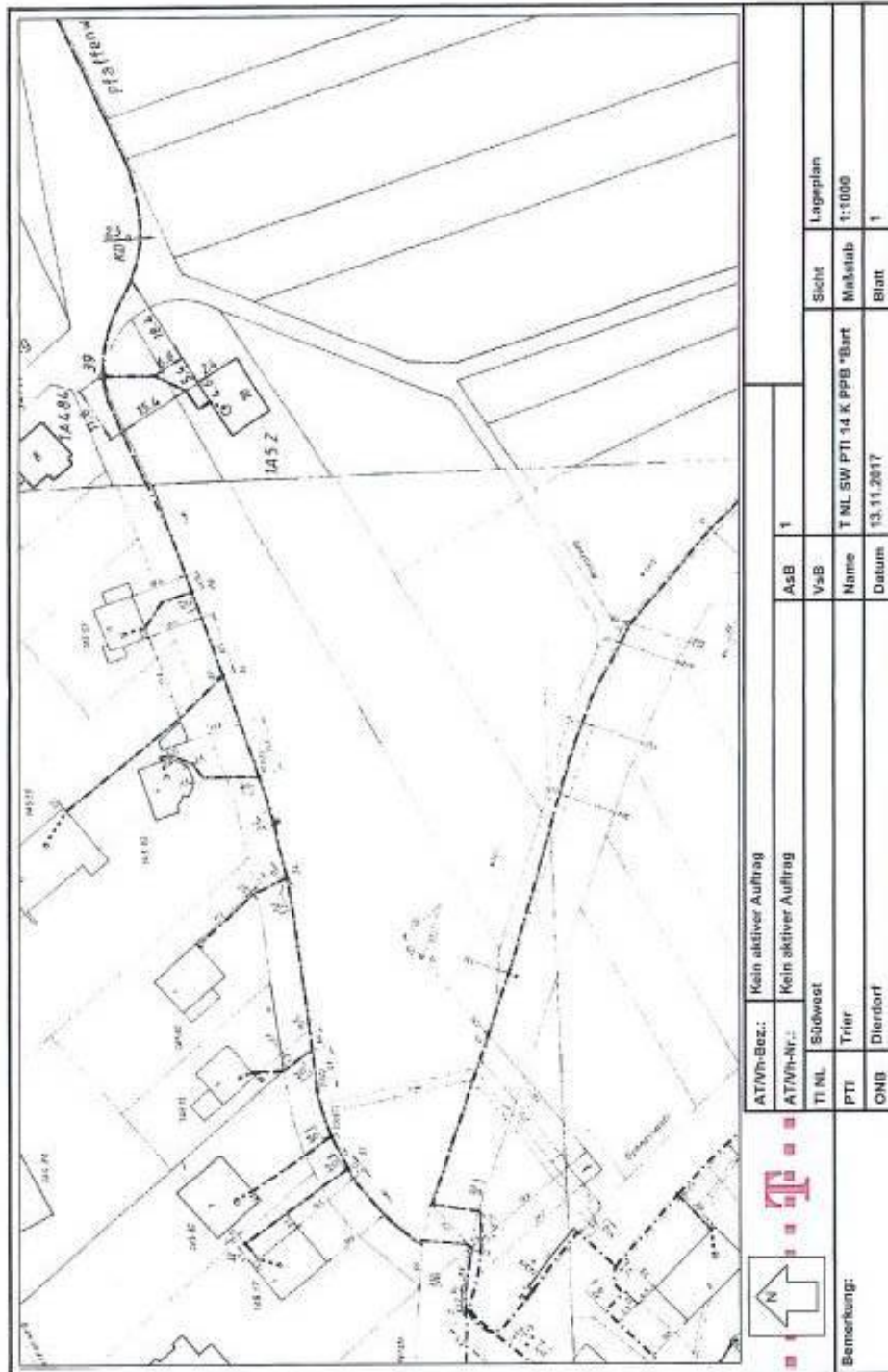
Schallprognose nach DIN 18005

| <b>Lärberechnung</b>  |                | <b>nach DIN 18005</b>                                  |  |
|---|----------------|--|--|
| (für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau) |                |  |  |
| Proj.-Nr  | 12 367         | BP "Sondergebiet Pfaffenweg"<br>Stadt Dierdorf         |  |
| Straße:   | L 267          |  |  |
| DTV 2005  | 6.800 Kfz/24 h | Quelle:<br>aus Kartierung Landesbetrieb Mobilität 2005 |  |
| DTV 2025  | 7194 Kfz/24 h  | (DTV 2005 *1,146)                                      |  |
| p   | 6 %            | aus Kartierung Landesbetrieb Mobilität 2005            |  |
| Faktor tags   | 0,06           | gem. Angabe LBM  |  |
| Faktor nachts   | 0,008          | gem. Angabe LBM  |  |
| M tags  | 431 Kfz/h      | (DTV 2030 * Faktor tags)                               |  |
| M nachts  | 57 Kfz/h       | (DTV 2030 * Faktor nachts)                             |  |
| <b>Mittelungspegel</b>  |                |  |  |
| Lm(25) tags   | 65,38 dB(A)    | gem. Formel 5  |  |
| Lm(25) nachts   | 56,60 dB(A)    | gem. Formel 5  |  |
| <b>Korrektur: Fahrbahnoberfläche</b>                            |                |  |  |
| L StrO  | 0 dB(A)        | gem. Tabelle 2   |  |
| <b>Korrektur: Höchstgeschwindigkeit</b>                         |                |  |  |
| v   | 100 km/h       |  |  |
| L v   | 0,00 dB(A)     | gem. Formel 6  |  |
| <b>Korrektur: Steigung</b>                                      |                |  |  |
| L Stg   | 0,6 dB(A)      | gem. Tabelle 3   |  |
| <b>Emissionspegel</b>   |                |  |  |
| L m,E tags  | 65,98 dB(A)    | gem. Formel 25   |  |
| L m,E nachts  | 57,20 dB(A)    | gem. Formel 25   |  |
| <b>Korrektur: Luftabsorption (Abstand)</b>                      |                |  |  |
| s   | 20 m           | aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)                    |  |
| H   | 0 m            | aus B-Plan   |  |
| x   | 2,60           | Zwischenwert gem Formel 26                             |  |
| L s   | -1,31 dB(A)    | gem. Formel 26   |  |
| <b>Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen</b>                       |                |  |  |
| L k   | 0 dB(A)        | gem. Tabelle 6   |  |
| <b>Beurteilungspegel</b>  |                |  |  |
| Lr tags   | 67,29          | gem. Formel 24   |  |
| Lr nachts   | 58,50          | gem. Formel 24   |  |
| gerundet  | 68             | gem. DIN 18005   |  |
| gerundet  | 59             | gem. DIN 18005   |  |
| <b>Orientierungswerte</b>                                       |                |  |  |
| Gebietsart  | WA             |  |  |
| Tagwert:  | 55 dB(A)       | aus Beiblatt DIN 18005                                 |  |
| Nachtwert   | 45 dB(A)       | aus Beiblatt DIN 18005                                 |  |
| <b>Abweichung</b>   |                |  |  |
| tags  | 13 dB(A)       | (Beurteilungspegel - Orientierungswert)                |  |
| nachts  | 14 dB(A)       | (Beurteilungspegel - Orientierungswert)                |  |
| <b>Maximale Abweichung:</b>                                     |                | <b>14 dB(A)</b>  |  |

08. September 2020



**Lageplan zur Stellungnahme der Telekom Technik GmbH vom 13.11.2017 (unmaßstäblich verkleinert)**



08. September 2020



## Kabelschutanweisung Deutsche Telekom, 13.11.2017

ERLEBEN, WAS VERBINDET.



### KABELSCHUTZANWEISUNG

Anweisung zum Schutz unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Deutschen Telekom bei Arbeiten Anderer



Bearbeitet und Herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Die unterirdisch verlegten Telekommunikationslinien und -anlagen der Telekom Deutschland GmbH sind ein Bestandteil ihres Telekommunikationsnetzes. Sie können bei Arbeiten, die in ihrer Nähe am oder im Erdbereich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Telekom Deutschland GmbH erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationslinien/-anlagen sind nach Maßgabe der § 317 StGB strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Telekom Deutschland GmbH zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere Folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhindern.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdbereich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggerarbeiten, Grabenreinigungsarbeiten, Setzen von Masten und Stangen, Entreiben von Pfählen, Bohren und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH beschädigt werden.

2. Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH werden nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Telekommunikationslinien/-anlagen werden gewöhnlich auf einer Grabensohle von 60 cm (in Einzelfällen 40 cm) bis 100 cm ausgelegt. Eine abweichende Tiefenlage ist bei Kabelrohrverbindungen wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen o.ä. abgedeckt, durch Trassenwandband aus Kunststoff, durch elektronische Markierer gekennzeichnet oder frei im Erdbereich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenwandband aus Kunststoff schützen die Telekommunikationslinien/-anlagen jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien/-anlagen aufmerksam machen (Warnschutz).

Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen<sup>1</sup> der Telekom Deutschland GmbH kann Lebensgefahr<sup>2</sup> für damit in Berührung kommende Personen bestehen.

<sup>1</sup> **Fahrten werden:**  
- Telekommunikationskabel (Kupferkabel und Glasfaserkabel)  
- Telekommunikationskabel mit Fernsprechtschleifen  
- Kabel (Energiekabel), die abgesetzte Technik mit Energie versorgen

Stand: 24.06.2015

Seite 1 von 6

Von unbeschädigten Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH mit isolierender Außenhülle gehen auf der Trasse keine Gefahren aus.

Von Erdern und erdfühlig verlegten Kabeln (Kabel mit metallischem Außenmantel) können insbesondere bei Gewitter Gelähren ausgehen. Gem. DIN VDE 0105 Teil 100, Abschnitt 6.1.2 Weiterbedingungen, sollen bei Gewitter die Arbeiten an diesen Anlagen eingestellt werden.

Glasfaserkabel sind auf der Kabellaufröhre mit einem  gekennzeichnet. Hier kann es bei einem direkten Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Schädigung des Auges kommen. Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen gilt immer:

Alle Arbeiter müssen sich aus dem Gefahrenbereich der Kabelbeschädigung entfernen. Die Telekom Deutschland GmbH ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu benachrichtigen, damit der Schaden behoben werden kann.

3. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdbereich der unter Ziffer 1 bezeichneten Art ist deshalb entweder über das Internet unter der Adresse <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder bei der für das Leitungsnetz zuständigen Niederlassung (Telefonkontakt: 0800/3301000) festzustellen, ob und wo in der Nähe der Arbeitsstelle Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können.

Teilweise sind Telekommunikationslinien/-anlagen metallfrei ausgeführt und mit elektronischen Markierern gekennzeichnet. Diese Markierer (Frequenzen der passiven Schwingkreise gemäß 3M-Industriestandard 101,4 KHz) sind im Lageplan mit  dargestellt und mit geeigneten marktüblichen Ortungsgeräten sicher zu lokalisieren.

4. Sind Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH vorhanden, so ist die Aufnahme der Arbeiten der zuständigen Niederlassung rechtzeitig vorher schriftlich, in allen Fällen telefonisch voraus, mitzuteilen, damit - wenn nötig, durch Beauftragte an Ort und Stelle - nähere Hinweise über deren Lage gegeben werden können.

5. Jede unbeabsichtigte Freilegung von Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH ist der zuständigen Niederlassung unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden.

Ist ein direkter Ansprechpartner nicht bekannt, so kann eine Schadensmeldung auch unter 0800/3301000 oder online [https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/static/content/doc/Kabelschadect\\_melden.pdf](https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/static/content/doc/Kabelschadect_melden.pdf) gemeldet werden.

Freigelegte Telekommunikationslinien/-anlagen sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH einzustellen.

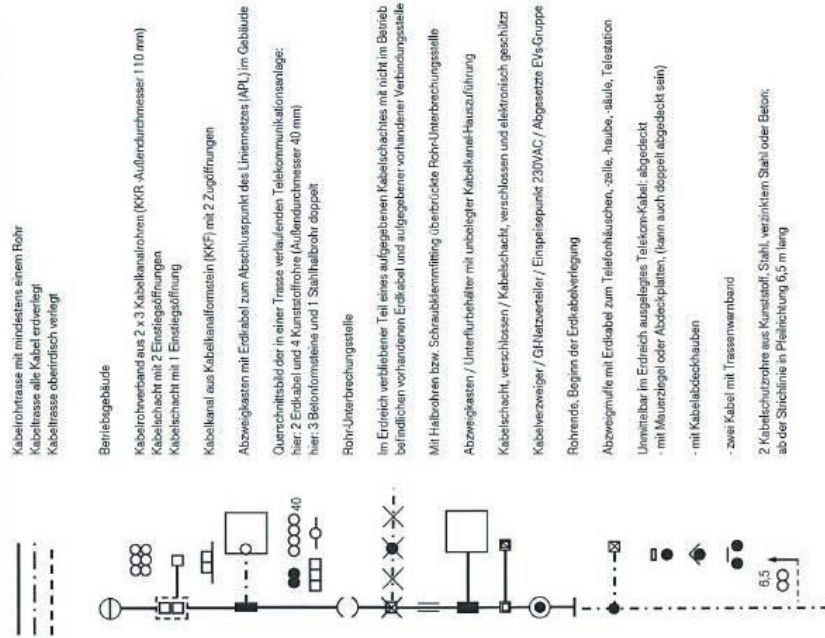
6. Bei Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stößel) nur so gehandhabt werden, dass sie höchstens bis zu einer Tiefe von 10 cm über der Telekommunikationslinie/-anlage in das Erdbreich eindringen. Für die weiteren Arbeiten sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln usw., zu verwenden, die möglichst waagrecht zu führen und vorsichtig zu handhaben sind. Spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen oberhalb von Telekommunikationslinien/-anlagen nur eingesetzt werden, wenn sie mit einem fest angebrachten Teiler oder Querriegel versehen sind, um ein zu tiefes Eindringen zu verhindern und damit eine Beschädigung der Telekommunikationslinien/-anlagen sicher auszuschließen. Da mit Ausweichungen der Lage oder mit breiteren Kabelrohrverbindungen gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm rechts und links der Telekommunikationslinie/-anlage zu beachten. Bei der Anwendung maschineller Baugeräte in der Nähe von Telekommunikationslinien/-anlagen ist ein solcher Abstand zu wahren, dass eine Beschädigung der Telekommunikationslinie/-anlage ausgeschlossen

Stand: 24.06.2015

Seite 2 von 6



|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>ERLÄUTERUNGEN DER ZEICHEN UND ABKÜRZUNGEN IN DEN LAGEPLÄNEN DER TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH</b> | Stand: 24.06.2015 |
| Bearbeitet und Herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH                                   |                   |



Kabeltrasse mit mindestens einem Rohr  
Kabeltrasse alle Kabel erdverlegt  
Kabeltrasse oberirdisch verlegt

Benutzungsgebäude

Kabelrohrring aus 2 x 3 Kabelkanalrohren (KYR Außerdurchmesser 110 mm)  
Kabelschacht mit 2 Einsteigeöffnungen  
Kabelschacht mit 1 Einsteigeöffnung

Kabelkanal aus Kabelkanalformstein (KKF) mit 2 Zugöffnungen

Abwegkasten mit Erdkabel zum Abschlusspunkt des Linienetzes (APL) im Gebäude  
Querschnittsbild der in einer Trasse verlaufenden Telekommunikationsanlage:  
hier: 2 Erdkabel und 4 Kunststoffrohre (Außerdurchmesser 40 mm)  
hier: 3 Betonformsteine und 1 Stahlhalbrohr doppelt

Rohr-Unterbrechungsstelle

Im Erdreich verbleibender Teil eines aufgegebenen Kabelschachtes mit nicht im Betrieb befindlichen vorhandenem Erdkabel und aufgegebenen vorhandener Verbindungsstelle

Mit Halbrohren bzw. Schraubklemmfitting überbrückte Rohr-Unterbrechungsstelle

Abwegkasten / Unterfurthälter mit unbeladener Kabelkanal-Hauszuführung

Kabelschacht, verschlossen / Kabelschacht, verschlossen und elektronisch geschützt

Kabelverzweiger / GHT-Verteiler / Einspeisepunkt 230VAC / Abgesetzte EVG-Gruppe

Rohrende, Beginn der Erdkabelverlegung

Abwegsmulle mit Erdkabel zum Telefonhäuschen, zelle-, haube-, -stule-, Telestation

Unmittelbar im Erdreich ausgelegtes Telekom-Kabel abgedeckt  
- mit Mauerziegel oder Abdeckplatten, (kann auch doppelt abgedeckt sein)

- mit Kabelabdeckhauben

- zwei Kabel mit Trassenverband

2 Kabelschutzhöhre aus Kunststoff, Stahl, verzinktem Stahl oder Beton;  
ab der Strohlinie in Pfeilrichtung 0,5 m lang

ist. Ist die Lage oder die Tiefenlage nicht bekannt, so ist besondere Vorsicht geboten. Gegebenenfalls muss der Verlauf der Telekommunikationslinie/-anlage durch in vorsichtiger Arbeit herzustellender Querschnitte ermittelt werden.

7. In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers einzufüllen und fest zu stampfen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Auflager des Kabels glatt und steinfrei ist. Sodann ist auf das Kabel eine 10 cm hohe Schicht loser, steinfreier Erde aufzubringen und mit Stampfen fortzuführen, und zwar zunächst sehr vorsichtig mittels Holzerner Flachstampfer. Falls sich der Bodenaustub zum Wiedereinfüllen nicht eignet, ist Sand einzubauen. Durch Feststampfen steinigen Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.

8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Telekommunikationslinien/-anlagen herumgeführt sind, sind die Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Telekommunikationslinien/-anlagen nicht beschädigt werden.

9. Jede Erdarbeitende Person oder Firma ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere müssen Hilfskräfte genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erarbeiten immer bestehende Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schiedensersatz herangezogen wird.

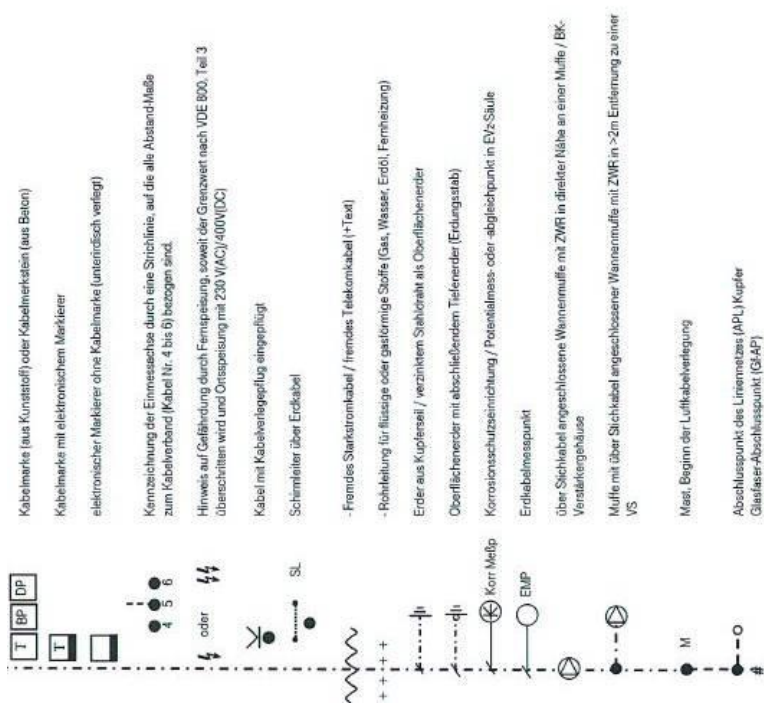
10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug auf die von der Person verursachten Schäden an Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der Beauftragte der Telekom Deutschland GmbH hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.





Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationslinien/-anlagen vorgelunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN 18 702 „Zeichen für Vermessungsskizzen, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.



Telekommunikationslinien/-anlagen werden als Einstrichdarstellung im Lageplan dargestellt. Der tatsächliche Umfang der Anlage ist der Legende (Querschnittsdarstellung) zu entnehmen.

Letztlich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationslinien/-anlagen. Einmessungen an Kabelrohrverbänden beziehen sich auf die Mitte der Kabelschachtel-Abdeckung. Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bauartigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Telekommunikationslinien/-anlagen kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen, Rohrunterbrechungen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen! Im Bereich der Kabelentführungen von Multifunktionsgehäusen, Kabelverzweigern und sonstigen Verteileinrichtungen ist besondere Vorsicht geboten.

Seite 6 von 6

Stand: 24.06.2015

Seite 5 von 6

Stand: 24.06.2015

08. September 2020

