



BEBAUUNGSPLAN
„AN DEN ZWEI KREUZCHEN“
- BEGRÜNDUNG -

Hinweis:

Die im Rahmen der Änderung relevanten und für das vorliegende Verfahren maßgeblichen Inhalte sind in der Begründung, den Textfestsetzungen und im Umweltbericht durch eine graue Hinterlegung kenntlich gemacht.

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (2) BauGB sowie der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Dieblich
Bebauungsplan „An den zwei Kreuzchen“
Begründung

Stand:

17.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	6
1.1	Anlass der Planung	6
1.2	Erfordernis der Planung	7
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	10
2.1	Formelles Verfahren	10
2.2	Aufhebung	14
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	14
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	16
5	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	19
5.1	Lage im Siedlungsgefüge	19
5.2	Nutzung	20
5.3	Verkehr	22
5.4	Topographie	23
5.5	Bauplanungsrechtliche Ist-Situation	23
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	23
6.1	Art der baulichen Nutzung	23
6.2	Maß der baulichen Nutzung	24
6.2.1	Grundflächenzahl	25
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse	25
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	26
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	27
6.3.1	Überbaubare Grundstücksfläche	27
6.3.2	Bauweise	28
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	28

6.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	28
6.6	Verkehrsflächen	29
6.7	Flächen für Versorgungsanlagen	29
6.8	Führung von Versorgungsleitungen	30
6.9	Fläche für die Abwasserbeseitigung	30
6.10	Grünflächen	30
6.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
6.11.1	Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen	30
6.11.2	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
6.12	Leitungsrecht	32
6.13	Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	33
6.14	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften	35
6.14.1	Verkehrslärm	35
6.14.2	Gewerbelärm	40
6.15	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind	43
6.16	Eingriffsregelung und Zuordnungsfestsetzungen	43
6.17	Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)	45
7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	45
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BAUGB)	46

9	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	50
9.1	Wasserversorgung	50
9.2	Abwasserbeseitigung	51
9.3	Stromversorgung	51
9.4	Wärmeversorgung	51
10	FLÄCHENBILANZ.....	51
11	BODENORDNUNG	52
	ANLAGEN	52

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Dieblich hatte am 06.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter den Höfen“ beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 17.07.2009 in Kraft getreten.

Zum Erfordernis der Planung ist der Begründung zu diesem Bebauungsplans in zusammengefasster Form folgendes ausgeführt:

1. Auf Grund der in der Ortslage nur noch in geringer Anzahl vorhandenen bzw. verfügbaren Flächen sowie ihrer gewissen Bedeutung für die Umlandgemeinden beabsichtigt die Ortsgemeinde Dieblich, den Bedarf für Wohnbauland durch die Aufstellung des vorgelegten Bebauungsplans zu decken.
2. Über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter den Höfen“ besteht nun die Möglichkeit, die bereits nordöstlich der Bergstraße befindlichen und in unterschiedlicher Tiefe genutzten Mischbauflächen durch Ausweisung einer ein- bzw. zweizeiligen Bebauung sinnvoll zu arondieren und damit einen eindeutigen Ortsrand zu definieren. Die Umsetzung des Bebauungsplanes dient der Befriedigung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs der Gemeinde Dieblich-Berg.

Weiter ist in der Begründung der Ursprungsfassung dargelegt, dass auf den vorgesehenen Bauplätzen Einzel- und Doppelhäuser entstehen sollen, die sich auf Grund ihrer Kubatur und Gestaltung in das Ortsbild von Dieblich einfügen. Dieses Ortsbild ist im Wesentlichen geprägt durch Mischflächen dörflichen Charakters. Hier knüpft der Bebauungsplan „Hinter den Höfen“ durch die Art seiner baulichen Nutzung als Dorf- (MD), Misch- (MI) bzw. Wohngebiet (WA) an.

Durch eine sinnvolle Erschließung und Parzellierung werden die vorhandenen Flächen so ökonomisch wie möglich genutzt, so dass die neu zu bildenden Grundstücke auch für Ortsverbundene bezahlbar bleiben („preiswertes Bauland“).

Im Anschluss an das Inkrafttreten des Bebauungsplans hatte die Ortsgemeinde das Bodenordnungsverfahren eingeleitet und zum Abschluss gebracht.

Gegen den rechtskräftigen Umlegungsplan hat ein im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegener Privateigentümer geklagt. Das Landgericht Koblenz (LG) hat der Anklage des Privateigentümers stattgegeben und den Umlegungsplan mit Urteil vom 26.07.2021, Az.: 1a O 1/20 Baul, aufgehoben.

Im Rahmen der rechtlichen Überprüfung hat das LG weiterhin ausgeführt, dass der Bebauungsplan „Hinter den Höfen“ wegen eines materiellen Fehlers insgesamt unwirksam ist, weil er gegen § 1 Abs. 3 BauGB verstößt.

Lt. LG fehlt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit hinsichtlich der Ausweisung der Festsetzung eines Dorfgebiets für den südlichen Bereich des Flurstücks 101/2. Dieser Gesetzesverstoß ist ungeachtet der Tatsache, dass der Bebauungsplan bereits im Jahre 2009 in Kraft gesetzt worden ist, zu prüfen, weil derartige Gesetzesverletzungen nicht verfristen können.

In der Urteilsbegründung hat das LG festgestellt, dass unter Würdigung aller Umstände die Kammer nach alledem zu dem Ergebnis gelangt, dass die Festsetzung als Dorfgebiet darauf gerichtet ist, angesichts des an das Gebiet angrenzenden Bestands an landwirtschaftlichen Hofstellen im Wege des sogenannten „Etikettenschwindels“ ein allgemeines Wohngebiet unter

Herabsetzung dessen Schutzwürdigkeit durch höhere zulässige Immissionswerte zu ermöglichen und einen weichen Übergang zwischen dem an das Plangebiet angrenzenden Bereich mit landwirtschaftlichen Nutzungen einerseits und den Wohnnutzungen im Plangebiet zu schaffen.

Der Wohnbebauung soll die Schutzwürdigkeit so weit genommen werden, dass quasi nur „auf dem Papier“ der Nutzungskonflikt mit an das Gebiet angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen beseitigt wird.

Auf Seite 11, vorletzter Absatz, des Urteils führt das LG aus:

„Die von daher anzunehmende Unwirksamkeit der Dorfgebietsfestsetzung führt auch zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans „Hinter den Höfen“.

Nach dem Rechtsgedanken des § 139 Bürgerliches Gesetzbuch führt die Ungültigkeit eines Teils eines Bebauungsplans dann nicht zur Gesamtnichtigkeit, wenn die übrigen Festsetzungen auch ohne den unwirksamen Teil sinnvoll bleiben und nach dem mutmaßlichen Willen des Normgebers mit Sicherheit anzunehmen ist, dass sie auch ohne diesen erlassen worden wären (BVerwG, Urteil vom 23. April 2009, a. a. O.).

Davon ist vorliegend indes nicht auszugehen, weil die grundsätzliche Entscheidung, einen Nutzungskonflikt zwischen landwirtschaftlichen Nutzungen und Wohnnutzungen lösen zu wollen, den Kern der bauplanungsrechtlichen Abwägung durch die Beteiligten zu 4. betrifft.“

1.2 Erfordernis der Planung

Unter Berücksichtigung der bereits im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans „Hinter den Höfen“ angeführten Planungsziele zur Deckung des ständig bestehenden Wohnraumbedarfs in Dieblich hat der Ortsgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter den zwei Kreuzchen“ beschlossen. Mit der angestrebten Neu-Aufstellung soll der fehlerhafte Bebauungsplan „ersetzt“ werden. Bei Aufrechterhaltung der grundsätzlichen Planungsziele soll eine planerische Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen der heutigen Zeit (Energiekrise, Überalterung der Bevölkerung) sowie die Erkenntnisse aus dem in Kapitel 1.1 angeführten Gerichtsurteil herbeigeführt werden.

Aus Sicht der Ortsgemeinde nimmt hierbei die Gewährleistung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Siedlungsentwicklung im Ortsteil Dieblich-Berg eine gewichtige Rolle ein.

Die Fortführung der im Bereich Dieblich-Berg ursprünglich verfolgten Siedlungsentwicklung ist vor dem Hintergrund der gesamtheitlichen Siedlungsentwicklung geboten.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass die zur Überplanung anstehenden Flächen geeignete Rahmenbedingungen für die Wohnnutzung aufweisen wie etwa ein flach geneigtes Gelände, eine verkehrsgünstige Lage zum klassifizierten Straßennetz, ein hohes Naturraumpotenzial für die Feierabend- und Naherholung, die dauerhafte Sicherung der dörflich geprägten Ortsstruktur und Fortführung des ländlichen Wohnens sowie die Mitwirkungsbereitschaft des überwiegenden Teils der Grundstückseigentümer hinsichtlich der Vermarktung bzw. Bebauung für den Eigenbedarf. Auf dieser Grundlage ist für die Ortsgemeinde eine verlässliche Siedlungspolitik möglich.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

In diesem Zusammenhang ist auch auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Die Ortsgemeinde Dieblich zeichnet sich durch eine attraktive Lagegunst und eine gute Verkehrsanbindung an überörtlich bedeutsame Straßen und zu den Oberzentren Koblenz und Mainz sowie die Wirtschaftsräume Rhein-Main und Köln-Bonn aus. Dies zeigt u.a. die hohe Zahl an Berufspendlern, die in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung in der Region ein attraktives Angebot an Arbeitsplätzen und Bildungseinrichtungen vorfindet. Aber auch die Ortsgemeinde weist eine Attraktivität als Wohngemeinde auf. Obwohl ohne zentralörtliche Funktion verfügt die Ortsgemeinde über einen Lebensmittel-Discounter, der die wohnungsnaher der Dieblicher Bevölkerung sicherstellt. In Ergänzung hierzu treten die Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie die Grundschule und 2 Kindertagesstätten. Aber auch die Ansprüche der Senioren können in Dieblich berücksichtigt werden. Hier ist auf das im Baugebiet „Dieblich-Ost, Teil 1“ gelegene Seniorenwohnen zu verweisen. Die medizinische Grundversorgung, das noch rege Vereinsleben sowie die vorhandene und in Planung befindliche Sport- und Freizeitinfrastruktur unterstützen das positive Image der Ortsgemeinde Dieblich als Wohnstandort.

Diese Rahmenbedingungen führen zu einer ständige Nachfrage an geeigneten Wohnbauflächen. Mit der Umsetzung der im wirksamen Flächennutzungsplan bereits enthaltenen Siedlungsflächen in die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll der bestehende Siedlungsdruck abgemildert und benötigte zusätzliche Wohnbauflächen im Gemeindegebiet bereitgestellt werden.

Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in der Ortsgemeinde Dieblich zeigt, dass mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen ein Zuwachs der Bevölkerung einhergeht. Dies ist durch die Statistik zur Bevölkerungsentwicklung zu belegen. So hat im Zeitraum 31.12.2014 bis 31.12.2020 ein Zuwachs von 2.432 auf 2.609 Einwohnern (= Zuwachs um 177 EW) stattgefunden. In diesem Zeitraum wurde u.a. das Wohngebiet „Dieblich Ost, Teil 1“ erschlossen und umgesetzt.

In diesem Zusammenhang ist außerdem zu erwähnen, dass die Ausweisung geeigneter Wohnbauflächen für die im Bereich der Untermosel gelegenen Gemeinden sich oftmals als problematisch darstellt. Die beengte Moseltallage schränkt die zur Verfügung stehenden Flächen aufgrund bestehender baulicher Restriktionen (B 416, B 49, B 411 Eisenbahn) und naturräumlicher Restriktionen (Mosel, naturnahe Waldbestände, Topographie (Moselhänge und Hangkante), Weinberglagen) und die daraus resultierenden Folgen wie etwa Immissionsbeeinträchtigungen, Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sowie Bauverbotszonen erheblich ein. Neben dem Schwerpunkt „Dieblich-Dorf“ mit einem nur noch begrenztem Flächenpotenzial hat sich der Ortsteil „Dieblich-Berg“ als ein bevorzugter Wohnstandort im Gemeindegebiet entwickelt.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können.

Durch die Neu-Aufstellung des Bebauungsplans soll u.a. für ortsansässige Bauinteressenten die Möglichkeit nach Umsetzung einer Bebauung für den Eigenbedarf geschaffen werden. Auf diese Weise kann der bestehende Eigenbedarf in der einheimischen Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB befriedigt werden. Gleichzeitig bieten die Flächen unter Berücksichtigung der dargestellten Standortvorteile der Ortsgemeinde mit einer hohen Lagegunst zum Oberzentrum Koblenz und der überregional bedeutsamen Verkehrsachsen ein Potenzial zur Befriedigung des Wohnraumbedarfs für noch nicht vor Ort ansässige Personen.

Insbesondere auch aus sozialverträglichen Gesichtspunkten ist die Bereitstellung eines Wohnbauflächenpotenzials von Bedeutung (siehe hierzu § 1 (6) Nrn. 2 und 3 BauGB).

Nur auf diese Weise kann ein Wegzug der jungen Bevölkerungsgruppe verhindert bzw. ein attraktives Wohnraumangebot für junge Familien mit Kindern bereitgestellt werden.

Damit einher würde ein Fortschreiten der Überalterung der Wohnbevölkerung erfolgen. Die Konsequenz wäre eine „einseitige“ demographische Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und -bedürfnisse sowie der Verlust einer „Generationen-Durchmischung“. Eine stabile Bevölkerungsstruktur ist jedoch eine unabdingbare Voraussetzung für eine zukunftsfähige Perspektive. Dieser Trend ist in der Ortsgemeinde bereits erkennbar.

So zeigt etwa das sogenannte Billeter-Maß als Messgröße, ob in einer Gemeinde eine Überalterung der Bevölkerung gegeben ist, eine fortschreitende Überalterung in der Ortsgemeinde Dieblich. Je größer der negative Wert J ist, umso stärker ist die Alterung zu erwarten. Während im Jahr 2000 ein Wert von -0,3 ermittelt wurde, zeigt sich für das Jahr 2020 schon ein Wert von - 0,8 und somit eine fortschreitende Alterung der Bevölkerung.

In Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge – und hier zum Belang „Wohnen“ – ist ausgeführt, dass bei der Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnformen für Familien und Ein-Eltern-Haushalte sowie für ältere und behinderte Menschen gesichert und weiterentwickelt werden soll.

Die spezifischen Belange von Frauen, Kindern und Jugendlichen sind im Rahmen der Fortschreibung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, Verkehrsentwicklungsplanungen, Dorf- und Stadterneuerungs- bzw. Entwicklungsplanungen sowie Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung zu berücksichtigen. Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist eine hinsichtlich der Alters- und Sozialstruktur heterogene Bevölkerungszusammensetzung anzustreben.

Dabei ist zum Beispiel kostengünstiges Bauland für Familien durch Ausschöpfung des städtebaulichen Instrumentariums zu mobilisieren.

Somit werden auch überörtlich bedeutsame Vorgaben durch die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt.

Des Weiteren bietet sich durch die Fortführung der Siedlungsentwicklung für die Ortsgemeinde die Möglichkeit, den sich stetig vollziehenden Strukturwandel im Ortsteil nachhaltig zu steuern. Dieser äußert sich durch einen Rückgang der aktiven landwirtschaftlichen Nutzungen und der Etablierung der „neuzeitlichen“ Wohnnutzung. Im Sinne des § 1 (6) Nr. 4 BauGB kann mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Anpassung des vorhandenen Ortsteils an die sich ändernden städtebaulichen Rahmenbedingungen unterstützt werden.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen weisen grundsätzlich eine Eignung für die angestrebte Wohnbauentwicklung an. Jedoch sind im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung verschiedene Konflikte, die durch diese ausgelöst wird, einer verträglichen Lösung zuzuführen.

Dies betrifft zum einen die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB für die neu hinzukommende Bevölkerung vor möglichen Lärmbeeinträchtigungen der in räumlicher Nähe gelegenen Bundesautobahn BAB 61. Ebenso ist für die bereits ansässige Wohnbevölkerung ein möglichst hohes Maß an Wohnruhe zu gewährleisten. Daher bedarf es im Rahmen einer in Aufstellung befindlichen Immissionsschutzprognose der Berücksichtigung des gebietsbezogenen Verkehrs.

Aus umweltrelevanter Sicht bedürfen die naturfachplanerischen und artenschutzrechtlichen Belange der Klärung. Aus Sicht der Eingriffsregelung ist auf die Funktion der zu überplanenden landwirtschaftlichen Flächen zu verweisen. Diese unterliegen tlw. der Grünlandnutzung und es bedarf der Klärung des Schutzstatus i.S. des § 15 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG.

Schließlich ist für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung insbesondere auf die Vorgaben des Landeswasser- und Wasserhaushaltsgesetzes hinzuweisen. So bedarf es für die Niederschlagswasserbeseitigung der Bereitstellung einer funktionierenden Lösung, wobei hier auf die Ergebnisse des Entwässerungskonzepts des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens „Hinter den Höfen“ zurückgegriffen werden kann.

Abschließend ist auf das Erfordernis einer klimaangepassten Bauleitplanung zu verweisen.

Der Gesetzgeber hat unter anderem durch die BauGB-Klimaschutznovelle aus dem Jahre 2011 dem Klimawandel Rechnung getragen, indem der in § 1 (5) Satz 2 BauGB klargestellt hat, dass die Bauleitpläne auch einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten können und sollen.

Zudem wurde der § 1a (5) in das BauGB eingefügt. Dieser bestimmt, dass den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll. Gemäß diesen Vorgaben ist ein Planungsziel die Umsetzung einer klimaangepassten Bauleitplanung.

Hierzu beitragen sollen neben den dem Klimaschutz dienenden bzw. fördernden Maßnahmen auch „sonstige“ stadtökologische Festsetzungen wie etwa grünordnerische Regelungen oder steuernde Maßnahmen bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Die Ortsgemeinde Dieblich hat in der Sitzung am 07.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die Zustimmung zum vorliegenden Planentwurf wurde in der Sitzung am 21.07.2022 herbeigeführt. Gleichzeitig wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im sogenannten Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 24.10.2022 bis einschließlich 23.11.2022 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden 2 Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 19.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt.

Nachfolgend aufgelistete Behörden hatten eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht,
3. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Landesplanungsbehörde,
4. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, 9.63 Bauleitplanung,
5. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, 9.70 Naturschutz,
6. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, 9.70 Wasserwirtschaft,
7. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutzdienststelle,

8. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, 73 Kreislaufwirtschaft,
9. Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz,
10. Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück,
11. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz,
12. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
13. Handwerkskammer Koblenz,
14. Energienetze Mittelrhein GmbH,
15. Deutsche Telekom Technik GmbH,
16. Verbandsgemeinde Rhein-Mosel, Abwasserwerk,
17. Verbandsgemeinde Rhein-Mosel, Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen – Klimaschutz und
18. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.

Eine Stellungnahme ohne abwägungsrelevante Inhalte hatten abgegeben:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen,
2. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Verkehrsbehörde,
3. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,
4. Amprion GmbH,
5. Deutscher Wetterdienst,
6. IHK Koblenz,
7. Handelsverband Südwest,
8. Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH und
9. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald.

Der Ortsgemeinderat hatte in seiner Sitzung am 13.04.2023 die Auswertung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen. In der Sitzung wurden 3 Planungsalternativen vorgestellt und der Beschluss zur Planungsalternative A 3 gefasst. Außerdem wurden auch die Beschlüsse zur Einholung notwendiger Gutachten wie etwa eine Immissionschutzprognose und eine geophysikalische Prospektion herbeigeführt.

In der Sitzung am 10.03.2025 hatte der Ortsgemeinderat den Plananerkennungsbeschluss gefasst und gleichzeitig die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 24.03.2025 bis einschließlich 25.04.2025 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden 2 Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 20.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Ebenso wurden die Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt und über die gemeindlichen Ziele informiert. Seitens der Nachbargemeinden wurden keine Anregungen vorgetragen.

Nachfolgend aufgelistete Behörden hatten eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht,
3. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Landesplanungsbehörde,
4. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, 9.63 Bauleitplanung,
5. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, 9.70 Naturschutz,
6. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutzdienststelle,
7. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz,
8. Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz,
9. Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück,
10. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz,
11. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
12. Verbandsgemeinde Rhein-Mosel, Abwasserwerk,
13. Energienetze Mittelrhein GmbH,
14. Deutsche Telekom Technik GmbH und
15. RheinHunsrück Wasser.

Eine Stellungnahme ohne abwägungsrelevante Inhalte hatten abgegeben:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen,
2. Abfallzweckverband Rhein-Mosel-Eifel,
3. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Straßenverkehr,
4. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Direktion Landesarchäologie,
5. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,
6. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel,
7. Amprion GmbH,
8. Deutscher Wetterdienst,
9. Handwerkskammer Koblenz,
10. IHK Koblenz,
11. Handelsverband Südwest,
12. Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH,
13. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. und
14. Landesverband der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine, Rheinland-Pfalz.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.11.2025 die Abwägung vollzogen. In der gleichen Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

Im Anschluss hieran wurden die Bebauungsplanunterlagen der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als zuständige Genehmigungsbehörde zur Genehmigung gemäß § 10 (2) BauGB vorgelegt.

Mit Mail vom 03.02.2026 hatte die Kreisverwaltung mitgeteilt, dass im Rahmen der Genehmigungsprüfung beachtliche Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften i.S. des § 214 (1) Nr. 1 BauGB festgestellt wurden. Aus Sicht der Genehmigungsbehörde wurde die Lärmproblematik zwar untersucht, aber nicht ausreichend im vorliegenden Bebauungsplan in Form von entsprechenden Festsetzungen berücksichtigt.

Daraufhin hat die Verbandsgemeinde im Namen der Ortsgemeinde Dieblich den Antrag auf Genehmigung zurückgezogen. In der Sitzung am 17.03.2026 hat der Ortsgemeinderat den gefassten Satzungsbeschluss vom 18.11.2026 aufgehoben. In der gleichen Sitzung wurde der Plananerkennungsbeschluss unter Berücksichtigung der geänderten Planinhalte gefasst.

Des Weiteren führte der Gemeinderat den Beschluss zur Durchführung einer erneuten Beteiligung gemäß den Grundzügen des § 4a (3) BauGB herbei.

Gemäß dem Regelungsgehalt des § 4a (3) Satz 2 BauGB kann in den anstehenden Beteiligungsverfahren nur zu den geänderten bzw. ergänzten Planinhalten eine Stellungnahme abgegeben werden. Dies sind:

1. Änderung der Textfestsetzungen bisherigen A13 (1) und (2) (Neu = A 14 (1) und (2)) zum Verkehrs- und Gewerbelärm einschließlich der Erläuterungen in der Begründung und dem schalltechnischen Gutachten (siehe nachfolgende Auflistung der Fachplanungen und -gutachten und hier Ziffer1).
2. Ergänzung einer zeichnerischen Festsetzung auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften) im Bereich der Flurstücke Gemarkung Dieblich, Flur 13, Nrn. 91/3 tlw. und 92/3).
3. Überlagerung der zeichnerischen Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche „Ortsrandgrün“ mit dem Planzeichen Nr. 13.2.1 der Planzeichenverordnung PlanZV.
4. Festsetzung eines Leitungsrechts in textlicher und zeichnerischer Form gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten des Abwasserwerks der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel im Bereich der Flurstücke Gemarkung Dieblich, Flur 13, Nrn. 102/1, 102/2, 103/1 und 103/2.
5. Ergänzung der Ausführungen in Kapitel 3 „Flächennutzungsplan“ zu den Zielen Z 30 bis Z 33 „Schwellenwertberechnung“ des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Es besteht die Gelegenheit, innerhalb der benannten Frist Anregungen zu den geänderten bzw. ergänzten Planinhalten vorzutragen.

Im Anschluss hieran wird der Ortsgemeinderat über die eingehenden Stellungnahmen beraten und die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB herbeiführen.

Den Bebauungsplanunterlagen sind folgende Fachplanungen – und -gutachten als Anlage beigelegt:

1. Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „An den zwei Kreuzchen“ der Ortsgemeinde Dieblich, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GbR Birkenstraße 34 56154 Boppard-Buchholz, Stand 18.11.2025,
2. Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan "An den zwei Kreuzchen" in der Gemarkung der OG Dieblich, Planungsbüro Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, Stand September 2024,
3. Erkundungsbericht: Geomagnetische Archäoprospektion NBG „An den zwei Kreuzerchen“, 56332 Dieblich, Geotomographie GmbH - Am Tonnenberg 18 - 56567 Neuwied, Stand 25.03.2024,
4. Bericht archäologische Sachstandsermittlung, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz vom 15.05.2024, Aktivitätsnummer 2022_0767,
5. Straßenplanung „Hinter den 2 Kreuzchen, Ortsgemeinde Dieblich, IBS-Ingenieure, Polcher Straße 4-6, 56727 Mayen, Stand 16.05.2025 und Lageplan „Gradientenhöhen“ vom 18.11.2025.

2.2 Aufhebung

Mit Urteil des Landgerichts Koblenz vom 07.06.2021 wurde in dem Umlegungsverfahren „Hinter den Höfen“ inzident die Unwirksamkeit des zu Grunde liegenden Bebauungsplans „Hinter den Höfen“ festgestellt. Dieses Urteil führt nicht dazu, dass der Bebauungsplan außer Kraft getreten ist.

Ein Bauleitplan tritt erst außer Kraft, wenn er in einem Verfahren nach dem Baugesetzbuch aufgehoben wird, oder, wenn das Oberverwaltungsgericht im Rahmen der Normenkontrolle gemäß § 47 Verwaltungsgerichtsordnung über die Gültigkeit der Satzung entscheidet und die Unwirksamkeit feststellt.

Mit dem Bebauungsplan „An den zwei Kreuzchen“ wird räumlich der Bereich des Bebauungsplans „Hinter den Höfen“ neu überplant (siehe Ausführungen in Kapitel 1 der Begründung).

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans soll künftig ausschließlich der Plan „An den zwei Kreuzchen“ gelten. Sollte dieser keine Rechtskraft erlangen oder in einem Normenkontrollverfahren seine Unwirksamkeit festgestellt werden, gilt der ursprüngliche Bebauungsplan „Hinter den Höfen“ nicht fort. Zur Schaffung von Rechtsklarheit wird daher der Bebauungsplan „Hinter den Höfen“ gleichzeitig mit der Überplanung durch den Bebauungsplan „An den zwei Kreuzchen“ aufgehoben.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel stellt den überwiegenden Teil der zur Überplanung anstehenden Flächen als Wohnbaufläche dar. Lediglich in der nördlichen Ecke sowie am südöstlichen Ortsrand ist eine gemischte Baufläche dargestellt.

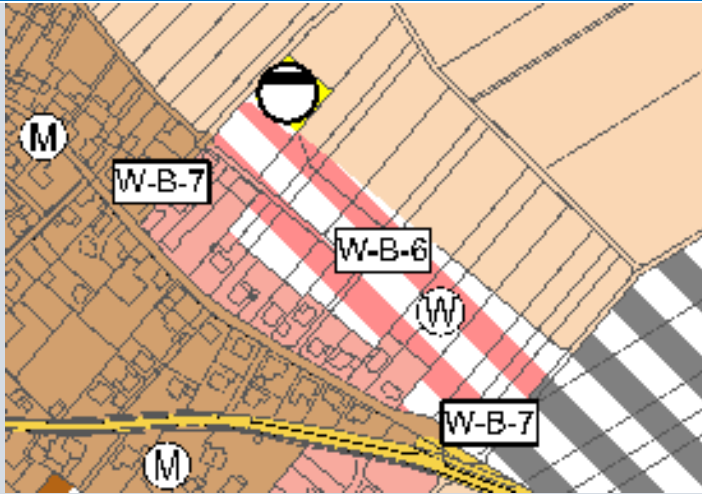
Mit der „neuen“ Abgrenzung des Geltungsbereichs, die im Wesentlichen aus den Vorgaben des städtebaulichen Konzepts und der Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen resultiert, ergibt sich zudem in zentraler Lage eine Überschreitung der dargestellten Wohnbaufläche. Hieraus ergibt sich die Inanspruchnahme eines geringfügigen Anteils von dargestellten Flächen für die Landwirtschaft.

Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird bei punktueller Betrachtung des Planbereichs nicht eingehalten. Jedoch verstößt die im Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich festgesetzte Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nicht gegen das Gesamtkonzept bzw. das Leitbild des Flächennutzungsplans. Dies wird nach wie vor aufrechterhalten und kann uneingeschränkt umgesetzt werden.

Die Verbandsgemeinden Rhens und Untermosel haben am 01.07.2014 zur Verbandsgemeinde Rhein-Mosel fusioniert. Im Landesgesetz über die freiwillige Fusion der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel vom 08.05.2013 ist in § 8 (1) wurde festgelegt, dass die Verbandsgemeinde fünf Jahre nach der Fusion einen „gemeinsamen“ Flächennutzungsplan aufzustellen hat.

Das Verfahren zur Neu-Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde zwischenzeitlich eingeleitet. Hieraus ergibt sich zur o.a. „punktuellen“ Abweichung vom Entwicklungsgebot die Anwendungs Voraussetzung für § 8 (4), Satz 2 BauGB, der folgendes ausführt: Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist. Diese Möglichkeit soll im vorliegenden Planungsfall angewendet werden. Zum derzeitigen Stand der Bauleitpläne ist davon auszugehen, dass der vorliegende Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan abgeschlossen werden kann.

Die zur Überplanung anstehende Fläche „An den zwei Kreuzchen“ ist Bestandteil des Wohnbauflächenkonzeptes. Die Potenzialfläche hat eine Gesamtgröße von ca. 1,9 ha. Der Anteil der Fläche W-B-7, die nunmehr als Wohnbaufläche statt einer gemischten Baufläche dargestellt wird, beträgt ca. 0,3 ha.

Dieblich D-U-2	Dieblich Berg An den zwei Kreuzchen
	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>Flächennutzungsplan „alt“:</u> Gemischte Baufläche ▪ <u>Flächennutzungsplan „neu“:</u> Wohnbaufläche

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Landesplanungsbehörde hatte im Schreiben vom 28.03.2025 auf die laufende Neu-Aufstellung des Flächennutzungsplans und hier den negativen Schwellenwert für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde hingewiesen.

Im Rahmen der fachbehördlichen Prüfung kam die Untere Landesplanungsbehörde zu dem Ergebnis, dass aufgrund der geplanten zusätzlichen Ausweisung von Wohnbauflächen in Verbindung mit dem aktuell negativen Schwellenwert der VG Rhein-Mosel bezüglich der Aufstellung des

Bebauungsplans „An den zwei Kreuzchen" und der gleichzeitigen Aufhebung des Bebauungsplans „Hinter den Höfen" seitens der Raumordnung und Landesplanung Bedenken bestehen.

Diese können jedoch aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung überwunden werden, insofern die Vorgaben des Z 33 RROP 2017 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel eingehalten werden.

Der Adressat der Ziele Z 30 bis Z 33 ist die Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung (= Flächennutzungsplan) und nicht die Bebauungsplanebene.

Die Planungshoheit des Flächennutzungsplans liegt vorliegend allerdings bei der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel. Insofern obliegt es nicht im Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Ortsgemeinde Dieblich eine über die Gemeindegrenze hinausgehende Betrachtung des Wohnbauflächenbedarfs bzw. des Schwellenwerts vorzunehmen. Erst recht würde es der Ortsgemeinde nicht zustehen, eine aus der Schwellenwertberechnung resultierende Konsequenz - wie etwa einen Flächentausch oder die Herausnahme von Wohnbauflächen – zu veranlassen, um dem angeführten Schwellenwert zu entsprechen.

Somit obliegt der Verbandsgemeinde als zuständige Trägerin der Planungshoheit des Flächennutzungsplans im weiteren Verfahren der Neu-Aufstellung der planerische Umgang mit den Zielen Z 30 bis Z 33. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass für die Neu-Aufstellung des Flächennutzungsplans zwischenzeitlich die landesplanerische Stellungnahme eingeholt wurde, die ebenfalls auf den negativen Schwellenwert für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde eingeht. Im weiteren Verfahren ist das Ziel der Verbandsgemeinde die Zielvorgaben der Ziele Z 30 bis Z 33 zu berücksichtigen und eine zielkonforme Flächennutzungsplanung zur Wirksamkeit zu bringen.

Des Weiteren ist anzuführen, dass das Verfahren des o.a. § 8 (4) BauGB die Bindung an den (zukünftigen) Flächennutzungsplan unberührt lässt. Der vorzeitige Bebauungsplan übernimmt anders als der selbstständige Bebauungsplan gerade nicht die Funktionen des Flächennutzungsplans.

Der Absatz 4 durchbricht insofern die übliche Stufenfolge der Planung und beseitigt die formelle Abhängigkeit des Bebauungsplans vom Vorliegen eines Flächennutzungsplans (BVerwG 28.2.1975 – IV C 74/72 – BVerwGE 48, 70 = DVBl. 1975, 661 = BRS 29 Nr. 8).

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen einbezogen. Jedoch sind auch Flächenteile Gegenstand des Bebauungsplans, die den bereits bebauten Grundstücken als private Garten- und Freifläche dienen. Aus planungsrechtlicher Sicht sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Als Diskussionsgrundlage für die weitere Gebietsentwicklung wurden im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zwei Planungsalternativen entwickelt.

Eine Planungsalternative sah in Anlehnung des bisherigen Erschließungskonzeptes eine ringförmig verlaufende Erschließungsstraße vor, die von der Bergstraße in das Plangebiet geführt wird bzw. an diese wiederum anbindet.

Gemäß diesem Entwurf war eine gradlinige Straßenführung vorgesehen, die mehr oder weniger unmittelbar angrenzend an die nördliche Parzelle des Wirtschaftswegs Gemarkung Dieblich, Flur 13, Nr. 100/1 durch das Plangebiet geführt wird. Auf diese Weise konnte eine beidseitige Bebauung gewährleistet werden, wobei die rückwärtigen Garten- und Freiflächen der bebauten, zur

„Bergstraße“ gelegenen Grundstücke unmittelbar über die Planstraße erschlossen wurden. Die gradlinige Streckenführung auf einer Länge von rund 240 m würde jedoch keinen Beitrag für eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung erzielen. Dies wäre nur durch den Straßeneinbauten wie etwa eine alternierende Anordnung von Parkplätzen und/ oder Schwellen zu erreichen.

Die zweite Planungsalternative sah ebenfalls die Anbindung der Planstraße an die „Bergstraße“ vor und wies ebenfalls den Charakter einer Ringstraße auf.

Zwecks der Unterbrechung einer gradlinigen Straßenführung sah das Konzept die Herstellung von 2 sogenannten „Angern“ vor. Auf diese Weise konnte die Streckenführung unterbrochen werden und eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung erzielt werden. Des Weiteren konnten durch die „Anger“ innergebietliche Kommunikationsflächen bereitgestellt werden, die einen Beitrag für die soziale Integration der Neubürger leisten.

Durch die hieraus entstehende versetzte Straßenführung im „zentralen“ Bereich des Plangebiets rückte die Straße gleichzeitig von den rückwärtig genutzten Garten- und Freiflächen ab. Dies hatte zur Folge, dass u.a. die Parzelle Nr. 95/5 nicht mehr über die Planstraße erschlossen war. So lagen zwischen der Planstraße und den betroffenen Parzellen „neue“ Baugrundstücke.

Zur Sicherstellung der Erschließung der Grundstücke wurden von der Haupteerschließungsstraße 2 Stichwege konzipiert. Auf diese Weise konnten mit Ausnahme der Parzelle Nr. 95/5 alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen über die neu konzipierte Straße erschlossen werden. Die Erschließung der Parzelle Nr. 95/5 sollte bei einer Bauabsicht des Eigentümers über die Wegeparzelle Nr. 100/2 sichergestellt werden, die unmittelbar entlang der östlichen Grenze der Parzelle Nr. 95/5 verläuft. Somit hätte die weitere Nutzung dieser Parzelle unabhängig von der vorliegenden Plankonzeption erfolgen können.

In der Abwägungsentscheidung hatte sich die Ortsgemeinde für die Umsetzung der Planungsalternative 2 in die Bebauungsplanebene entschieden.

Nach Auswertung der in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeinde eine Modifizierung der Planungsalternative 2 vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen des privaten Eigentümers der Parzelle 95/5 sowie der seitens des Vermessungs- und Katasteramts Osteifel-Hunsrück vorgebrachten bodenordnerischen Anregungen wurden weitere Planungsalternativen ausgearbeitet und in den Gremien der Ortsgemeinde beraten.

Die Planungsalternativen haben folgende wesentliche Inhalte:

1. Die geplante Verkehrsfläche beansprucht keine Flächen der Parzellen Gemarkung Dieblich, Flur 13, Nrn. 91/3, 93/2, 94/2, 95/4 und 95/5.
2. Der abschließende Zuschnitt dieser vorgenannten Parzellen für die angedachte Bebauung ist im Bedarfsfall mit den Eigentümern in der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Bodenordnung zu erörtern und zu klären. Dies obliegt nicht im Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Bauleitplanung.
3. Ausgehend von der nördlichen Grundstücksgrenze der vorgenannten Flurstücke (= künftige Straßengrenze) wird in einem Abstand von 3 m die vordere Baugrenze konzipiert. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 18 m und ermöglicht den künftigen Bauherren eine dem ländlichen Wohnen entsprechende Bebauung.
4. Zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der rückwärtigen Kante des Wohnhauses auf der Parzelle Nr. 95/6 liegt ein Mindestabstand von rund 16,5 m. In diesem Zusammenhang ist

zu erwähnen, dass das Wohngebäude im Gegensatz zu den überwiegenden Bestandsgebäuden der unmittelbar umgebenden Grundstücke in den rückwärtigen Grundstücksteil, abgerückt von der „Bergstraße“, errichtet wurde.

5. Die Wegeparzelle 100/1 in Richtung „Bergstraße“ kann grundsätzlich beibehalten und soll teilweise als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ mit einer Breite von 2,5 m festgesetzt werden. Die „freiwerdenden“ Flächen der bisherigen Wegeparzelle könnten den angrenzenden Grundstücken zugeordnet werden.

Die entwickelten Planungsalternativen A1 bis A3 unterscheiden sich hinsichtlich der Verkehrsführung.

Die Planungsalternativen A2 bis A3 basieren auf dem gleichen Konzept der Verkehrsführung. Die wesentlichen Unterschiede bestehen in der Ausweisung einer überbaubaren Fläche oder einer Grünfläche (Spielplatz) im Anschluss an die Bestandsbebauung im nordwestlichen Teil des Plangebiets.

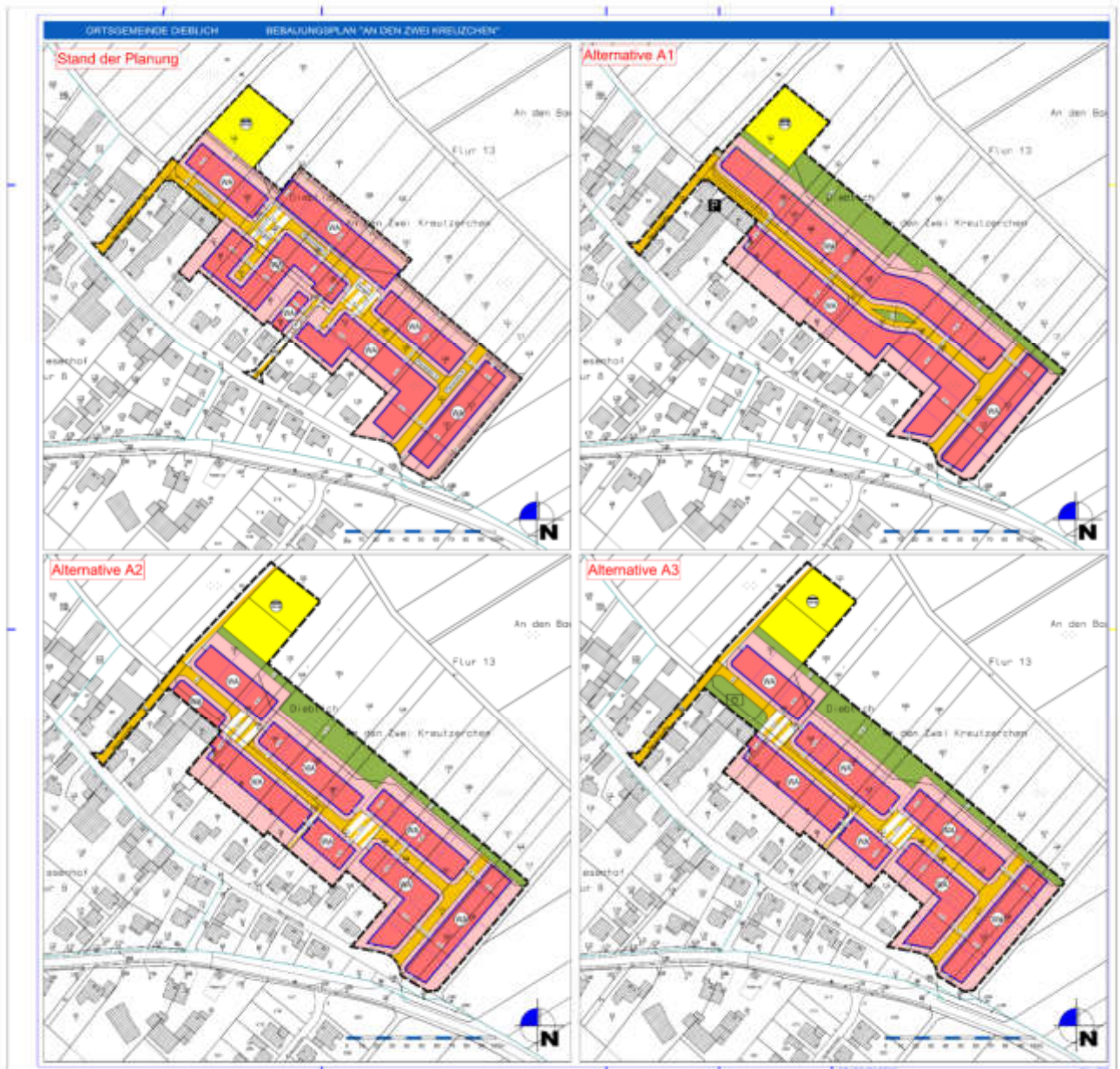
Weiterhin ist bei den Planungsalternativen A1 bis A3 am nordöstlichen Gebietsrand eine randliche Eingrünung in Form einer Grünfläche vorgesehen. Auf diese Weise soll eine Einbindung in das Landschaftsbild sowie eine Abschirmung der Bebauung herbeigeführt werden. Aus stadtoökologischer wäre eine entsprechende Ausweisung positiv zu bewerten. Aus planungsrechtlicher Sicht wäre auch die Festsetzung als private Grünfläche denkbar. Diese könnte den unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet werden. Es wären jedoch steuernde Festsetzungen notwendig, um das Planungsziel umsetzen zu können bzw. einer Zweckentfremdung vorbeugen zu können.

Demgegenüber stehen bodenordnungsrechtliche Belange. Sofern eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche erfolgen sollte, würde dies einen erhöhten Flächenabzug für die Privateigentümer bedeuten.

Die Ausweisung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung am nordwestlichen Plangebietsrand gemäß den Erkenntnissen aus der Entwässerungsplanung des ursprünglichen Bebauungsplans wird beibehalten.

Im Rahmen der Beratungen hat sich die Gemeinde für die Umsetzung der Planungsalternative A3 entschieden.

Nachfolgend ist der Stand der Planung „Frühzeitige Beteiligung sowie die im Anschluss hieran entwickelten Planungsalternativen A1 bis A3 abgebildet.



5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Dieblich-Berg.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 2,4 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- Im Norden durch noch zu bildende Grundstücksgrenzen, die in einem Abstand von ca. 35 m bis 50 m zur geplanten Verkehrsfläche verlaufen,
- die rückwärtigen Grenzen der bebauten Grundstücke der „Bergstraße“ bzw. die „Bergstraße“ im Süden,
- die Wegeparzelle Gemarkung Dieblich, Flur 13, Nr. 115 tlw. im Osten und
- die Wegeparzellen Gemarkung Dieblich, Flur 13, Nrn. 42/1 und 42/2 im Westen,

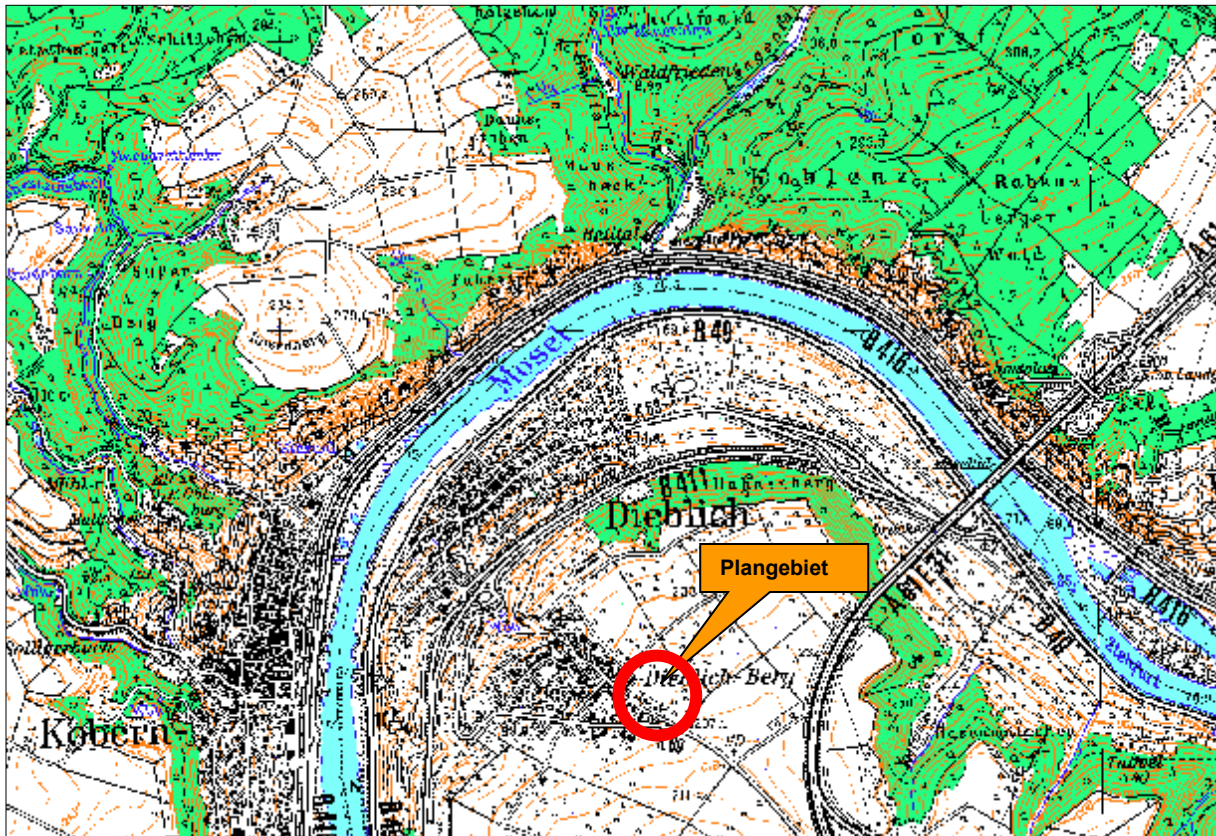


Abb.: Lage des Plangebietes, Quelle Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

5.2 Nutzung

Die zur Überplanung anstehenden Flächen unterliegen überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung. Sie werden als Ackerbau- und Grünlandflächen genutzt. Auf den Parzellen Nrn. 103/1 i.V.m. der Parzelle 103/2 sowie Nr. 110/4 sind Obstbäume vorhanden.

Ein Teil der Flächen dient den bereits bebauten Grundstücken entlang der „Bergstraße“ als rückwärtige Garten- und Freiflächen.

Die Umgebungsbebauung weist eine dörflich geprägte Nutzungsdurchmischung auf. Neben dem Wohnen als überwiegende Nutzungsart sind mischgebietstypische Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie teils noch aktive Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe vorhanden.

Am nordwestlichen Rand grenzt unmittelbar ein Gewerbebetrieb an das Plangebiet, der im Bereich Wasser-, Sanitär-, Energie-, Heizungs- und Klimatechnik tätig ist. Darüber hinaus erfolgt ein Handel

mit Spirituosen sowie die Vermietung und Verpachtung von Wirtschaftsgütern. Angaben zu Betriebszeiten liegen nicht vor.

Bestandteil des Betriebs ist neben den Büro- und Lagergebäuden eine hauseigene Badausstellung, Abstell-/ Lagerplatz sowie Stellplatzflächen für den Kundenverkehr sowie das Abstellen von Betriebsfahrzeugen.

Der Betrieb liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und ist Bestandteil des historisch gewachsenen Bereichs von Dieblich-Berg. Die an der Gebäudesubstanz noch ablesbare ursprüngliche Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle wurde aufgegeben und der Betrieb hat sich dort als Folgenutzung etabliert.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch das Nebeneinander historischer (landwirtschaftlicher) Bebauung und der neuzeitlichen Wohnbebauung.

Die neuzeitliche Wohnbebauung schließt sich östlich an den Betrieb an und ist unmittelbar bis an den Betriebsstandort herangerückt. Sie weist den Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets auf und liegt im Geltungsbereich der Abrundungssatzung „Bergstraße“ in Dieblich-Berg.

Die westlich und südlich an den Betrieb heranreichende Bebauung ist überwiegend durch die o.a. landwirtschaftliche Bausubstanz gekennzeichnet. Allerdings wurde die landwirtschaftliche Nutzung dieser Hofstellen zurückgedrängt und durch das Wohnen als nunmehr prägende Nutzungsart ersetzt. Dieser Bereich ist aus planungsrechtlicher Sicht als unbepannter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aus der historischen Betrachtung ist dieser Ortsteil als dorfmischgebietstypischer Bereich einzustufen. Durch den Rückgang der ehemals prägenden landwirtschaftlichen Nutzung ist der Charakter der Art der baulichen Nutzung mit dem eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO einzustufen, wobei die Wohnnutzung überwiegt. Diesem Teilbereich ist der angeführte Betrieb zuzuordnen.

Der Betrieb ist hinsichtlich seiner Erschließung und Betriebsabläufe in Richtung „Bergstraße“ orientiert. Insbesondere sind auf den zur Baugebietsseite liegenden Grundstücksteilen keine unmittelbaren Zugänge/-fahrten zum Betriebsgelände vorhanden. Als sogenannter „3-Seit-Hof“ weisen die zu Betriebszwecken genutzten Gebäude eine Grenzbebauung auf der nördlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen auf.

Hierdurch ergibt sich eine abschirmende Wirkung des Betriebs zu den angrenzenden bebauten und derzeit noch unbebauten Grundstücken.

Unter Berücksichtigung dieser siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen kann mit der angestrebten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplangebiet dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG entsprochen werden. Demnach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Die städtebaulich-integrierte Lage des Betriebs im Siedlungszusammenhang an der Nahtstelle zwischen der historisch geprägten Mischnutzung und dem neuzeitlichen Wohnen lässt

- a) die Einstufung des Betriebs als mischgebietstypischen Bereich und
- b) ein verträgliches Nebeneinander mit der neuzeitlichen, „reinen“ Wohnnutzung zu.

Da bereits in der gewachsenen Siedlungsstruktur eine verträgliche Lösung bzw. Nebeneinander herbeigeführt werden konnte, darf für die geplante Wohnnutzung grundsätzlich ein verträgliches Nebeneinander unterstellt werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird kein erstmaliges Heranrücken der Wohnbebauung an den Betrieb ausgelöst. Wie bereits erwähnt, grenzt diese bereits heute bis unmittelbar an das Betriebsgelände heran. Insofern ergeben sich durch die Neuplanung keine geänderten immissionschutzrechtlichen Anforderungen an den Betrieb als dies bereits heute der Fall ist. Zudem liegt die geplante Wohnbebauung auf der nördlichen und östlichen Grenze des Betriebsstandortes, die wiederum durch die vollzogene Grenzbebauung der Gebäude eine abschirmende Wirkung entfalten.

Um einen vollumfänglichen Nachweis der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB führen zu können, hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Auf die Ausführungen in Kapitel 6.14 wird an dieser Stelle verwiesen.

In einer Entfernung von ca. 530 m liegt nordöstlich eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf diesen Flächen können die im Rahmen der Bewirtschaftung die landwirtschaftstypischen Auswirkungen in Form von Lärm, Geruch und Staub entstehen. Diese Auswirkungen sind für die Gemeinde Dieblich als dorftypisch einzustufen. Sie treten lediglich temporär und saisonal zu bestimmten Jahreszeiten auf. Erhebliche Beeinträchtigungen für die künftige Wohnbevölkerung können bei einer Bewirtschaftung der Flächen gemäß der guten fachlichen Praxis ausgeschlossen werden.

5.3 Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes ist innerörtlich über zwei Gemeindestraßen vorgesehen sowie über die ca. 160 m bzw. 130 m entfernte Gemeindestraße „Bergstraße“, welche direkt an die freie Strecke der K 69 anbindet.

Die „Bergstraße“ mündet unmittelbar in die Erschließungsstraße „Zum Thiesenhof“ (= K 69). Auf diese Weise ist ein direkter Anschluss an das klassifizierte Straßennetz gegeben.

Zur Herstellung einer verkehrsgerechten Erschließung des Planbereiches an dieser Einmündung hatte der Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz ursprünglich die Anlage einer Linksabbiegespur sowie die Freihaltung der notwendigen Sichtweiten für erforderlich gehalten.

Die herbeigeführten Abstimmungen mit der Straßenverkehrsbehörde haben eine Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze zum Ergebnis. Der Festsetzungsbescheid zur Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze wurde zum 01.07.2024 wirksam. Die Konsequenz hieraus ist, dass seitens des Landesbetriebs die Forderung nach Errichtung einer Linksabbiegespur aufgegeben wurde.

An der östlichen bzw. westlichen Grenze verlaufen die Wegeparzellen Nrn. 115 sowie 42/1 und 42/2.

Während die Parzelle Nr. 42/1 Erschließungsfunktion für die angrenzenden bebauten Grundstücke übernimmt, dienen die Parzellen Nrn. 42/2 und 115 ausschließlich der Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese Funktion wird auch nach Umsetzung des Bebauungsplans uneingeschränkt gewährleistet sein.

Die Wegeparzelle Nr. 100/1 wird künftig nicht mehr für die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen benötigt. Die hieran angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ebenso wie die Wegeparzelle gesamtheitlich überplant.

Des Weiteren ist die Wegeparzelle Nr. 100/2 im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten. Diese hat die Funktion eines Wirtschaftswegs. In Verbindung mit der vorgenannten Wegeparzelle hatte dieser Weg bisher die Funktion der Erschließung der zur Überplanung anstehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

5.4 Topographie

Die topographischen Gegebenheiten im Plangebiet stellen insgesamt eine erschließungsfreundliche Situation dar.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 1%.

In Ost-West-Richtung ist ein abfallendes Gelände von ca. 2% zu verzeichnen.

5.5 Bauplanungsrechtliche Ist-Situation

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Festlegung zur Art der baulichen Nutzung sind neben der Vorgabe des Flächennutzungsplans die in Kapitel 1 dieser Begründung definierten ortsplanerischen Leitziele zugrunde zu legen.

In erster Linie führen diese Planungsziele zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO.

Der Nutzungskatalog des WA sieht hierbei neben der Hauptnutzungsart „Wohnen“ noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor. Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.

So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren. Auch ermöglicht das Allgemeine Wohngebiet die Bereitstellung von Räumen für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO.

Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was den noch ländlich geprägten Gebietsstruktur im Ortsteil Dieblich-Berg unterstützt und gleichzeitig dem erwähnten Strukturwandel Rechnung trägt. Die aus planungsrechtlicher Sicht wohnverträgliche Mischung kann einer Dominanz des reinen Wohnens entgegenwirken. Die Herausbildung einer ausschließlich auf das Wohnen ausgerichteten Gebietsstruktur kann somit unterbunden werden. Somit kann insbesondere dem Entstehen einer Schlafstadt vorgebeugt werden, in der ausschließlich das Wohnen stattfindet.

Auch können im Gegensatz zum Reinen Wohngebiet (WR) die aus der Pandemie und Energiekrise resultierenden Anforderungen an das neuzeitliche Wohnen optimiert umgesetzt werden. Hier ist neben der o.a. Möglichkeit der Unterbringung von nicht störenden Handwerksbetrieben und Räumen für freie Berufe auch das „Home-Office“ zu nennen. Hier bietet das WA ein breiteres Spektrum und bietet besonders aus immissionsschutzrechtlicher Sicht günstigere Voraussetzungen als ein WR, da im WA ein höherer Störgrad zugelassen ist.

In Ergänzung hierzu treten die ortsspezifischen Rahmenbedingungen. Die bestehenden immissionsschutzrechtlichen Vorbelastungen aus den angrenzenden, noch dörflich geprägten Nutzungen (Landwirtschaft, Handwerks- und Gewerbebetriebe) sowie die Nähe zur Bundesautobahn BAB 61 lassen die rein auf das Wohnen ausgerichtete Gebietsart des WR nicht zu. Das hierfür erforderliche Maß an Wohnruhe kann aufgrund dieser immissionsschutzrechtlich relevanten Rahmenbedingen

nicht gewährleistet werden. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG würde bei der Festsetzung eines WR mit dem höchstmöglichen Anspruch an Wohnruhe nicht berücksichtigt.

Auf der Grundlage des § 1 (5) bis (9) BauNVO wird dementsprechend die Steuerung der einzelnen Anlagen und Einrichtungen vorgenommen.

Neben der Zielsetzung der Bereitstellung von Wohnbauflächen bedingt in erster Linie die Lage im Ortsteil Dieblich-Berg abseits der klassifizierten Straßen und innerörtlichen Haupteinzelstraßen den Ausschluss von verkehrsintensiven Anlagen und Einrichtungen.

Dies gilt besonders für Tankstellen, deren bevorzugter Standort an klassifizierten Straßen bzw. innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen ist. Ein wirtschaftlicher Betrieb einer Tankstelle, der ausschließlich aus einer gebietsbezogenen Kundschaft besteht, ist im vorliegenden Planungsfall nicht zu erwarten. Das hieraus zu erwartende anlagenbezogene Verkehrsaufkommen auch mit gebietsfremden Kunden wäre geeignet, dass in der Zweckbestimmung zugestandene Maß an Wohnruhe zu beeinträchtigen. Auch Anlagen für Verwaltungen lassen wegen des möglichen Verkehrsaufkommens und der zur Verfügung stehenden Anbindung an das vorhandene Straßennetz eine Beeinträchtigung für das Wohngebiet erwarten und werden daher für unzulässig erklärt.

Weiterhin werden Gartenbaubetriebe für unzulässig erklärt. Der wesentliche Grund hierfür ist, dass der zu erwartende Flächenbedarf sich nicht in die beabsichtigte Gebietsstruktur einfügt. In diesem Zusammenhang ist des Weiteren das in Kapitel 1 der Begründung angeführte eingeschränkte Flächenpotenzial im Gemeindegebiet zu erwähnen. Vor diesem Hintergrund wird der angestrebten Wohnnutzung ein Vorrang gegenüber der Ansiedlung eines flächenintensiven Gartenbaubetriebs eingeräumt.

Die grundsätzlich allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden für nur ausnahmsweise zulässig erklärt. Diese Einrichtungen sollen nach Möglichkeit im „Kernort“ Dieblich Dorf untergebracht werden, wo die Ortsgemeinde die Bündelung von dem Gemeinbedarf dienenden Flächen sieht.

Mit der Ausnahme-Regelung für diese Anlagen und Einrichtungen sowie den Betrieben des Beherbergungsgewerbes und den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben kann die Ortsgemeinde bzw. die zuständige Genehmigungsbehörde im Einzelfall in ihrem planerischen Ermessen stehende Entscheidungen treffen.

Neben der Gebietsbezogenheit wird bei der Beurteilung der Zulässigkeit insbesondere die Gebietsverträglichkeit mit der Gewährleistung eines höchstmöglichen Maßes an Wohnruhe im Vordergrund stehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung u.a. durch die Bestimmungsfaktoren Grundflächen- und Geschosflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie Höhe der baulichen Anlagen geregelt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Für die Festsetzung einer Geschosflächenzahl besteht aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung sowie den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung mit wohnbaulichem Charakter.

6.2.1 Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung.

Im Plangebiet ist die Grundflächenzahl mit $GRZ = 0,4$ für festgesetzt.

Für die künftigen Bauherren kann auf diese Weise eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Eine dem Charakter des ländlichen Wohnens entsprechende bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks kann somit ermöglicht werden.

Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insoweit Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird und bestimmte Grundstücksflächen von einer Bebauung mit Hauptgebäuden verschont bleiben.

Allerdings besteht unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und der hierfür eingeräumten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO bis zu einer höchstmöglichen Grundflächenzahl von $GRZ = 0,6$ im WA und $GRZ = 0,8$ im MI.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft zur Förderung einer stadtoökologischen Bebauung eine entsprechende Regelung.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) Ziffern 1 bis 3 genannten Anlagen und Einrichtungen ist grundsätzlich nur bis zu einem Anteil von 20% der festgesetzten Grundflächenzahl (WA = $GRZ \text{ max. } 0,48$, MI = $GRZ \text{ max. } 0,72$) zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Die „100%ige“ Nicht-Anrechenbarkeit i.S. des § 19 (4) BauNVO von untergeordneten baulichen Anlagen wird nur für den Planungsfall eingeräumt, sofern diese in bestimmter Art und Weise ausgeführt werden. Von dieser Regelung werden folgende Anlagen erfasst:

- Garagen mit flächendeckend begrünter Überdachung,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO mit flächendeckend begrünter Überdachung sowie
- unterirdisch erstellte bauliche Anlagen mit flächendeckender Begrünung.

Mit dieser Festsetzung soll der ökologische Aspekt bzw. die Bedeutung der Grundflächenzahl hervorgehoben und aufgewertet werden. Es wird für die künftigen Bauherren ein „Anreiz“ geschaffen, diese untergeordneten Anlagen und Flächen möglichst umweltschonend auszuführen.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung und die Ausbildung der Zahl der Vollgeschosse grundsätzlich notwendig, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erzielen zu können.

Die in der Umgebungsbebauung vollzogene Siedlungsentwicklung hat zu einer insgesamt homogenen Höhenentwicklung geführt, die im Hinblick auf das Ortsbild eine prägende Wirkung auch für die hinzukommende Bebauung übernimmt.

Neben der einheitlichen Höhenentwicklung sind Gebäude mit gleichmäßig verteilten und ausgebildeten Geschossen mit bis zu 2 Vollgeschossen anzutreffen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Wahrung des Gesamteindrucks ein wichtiger Belang. In diesem Zusammenhang ist auf die Ortsrandlage und die damit verbundene Einsehbarkeit bzw. Fernwirkung hinzuweisen. Diese gebietsspezifischen Rahmenbedingungen erfordern eine Steuerung mit dem Ziel der wirkungsvollen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild fordert.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft zur Steuerung der dritten Dimension die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen.

Die Festsetzung einer Vollgeschossobergrenze allein genügt nicht aus, um in einem Bebauungsplan eine hinreichend bestimmte Höhenentwicklung baulicher Anlagen zu steuern.

So könnte beispielsweise in der Planvollzugsebene die auf dem Begriff des Vollgeschoss basierende Festsetzung umgangen werden, in dem es zu einer Ausbildung von Geschossen kommt. Da die Geschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind, könnte eine nicht gewollte städtebauliche Entwicklung erfolgen.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Ferner bedarf es aus städtebaulicher Sicht einer Steuerung der Höhenentwicklung wegen der Lage am Ortsrand sowie den bereits erwähnten Vorgaben aus der Umgebungsbebauung, die insgesamt eine homogene Höhenentwicklung aufweist.

Die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen bewirkt neben dem „Sich-Einfügen“ in die Umgebung grundsätzlich eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Als ein Planungsziel hat die Ortsgemeinde die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur definiert. Hierbei sollen neben den regionstypischen Gebäuden mit geneigten Dächern (Sattel- und Krüppelwalmdach) auch derzeit als „modern“ geltende Gebäude mit einseitigem Pultdach und Flachdach möglich sein. Die angeführten Gebäudetypen wirken jedoch je nach Höhengestaltung unterschiedlich.

Um insbesondere für die Gebäude mit einem einseitigen Pultdach sowie mit Flachdach eine überdimensionierte Wirkung zu vermeiden, erfolgt eine differenzierte Betrachtung bei der Bestimmung der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung und der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse mit bis zu 3 Vollgeschossen wie folgt festgesetzt.

I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach)

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	10 m	6,50 m

II Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst)

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	7,5 m	6,5 m

III Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)

Gebiet	Gebäudehöhe
WA	7 m

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die an das jeweilige Baugrundstück angrenzende anbaufähige Straßenverkehrsfläche herangezogen. Dieser Maßbezugspunkt hat gegenüber der Oberkante des natürlichen Geländes den Vorteil, dass er nicht beliebig verändert werden kann und somit eindeutig nachvollziehbar ist.

Bei Eckgrundstücken gilt die durch Planeintrag in der Planurkunde festgelegte Verkehrsfläche als jeweiliger Maßbezugspunkt.

Die Festlegung der Höhenentwicklung berücksichtigt insgesamt die Ansprüche nach Umsetzung einer für die ländlich strukturierte Gemeinde typischen Bebauung. Die Vorgaben aus der Umgebungsbebauung werden aufgenommen und tragen künftig zu einer homogenen „Höhenausbildung“ der Bebauung bei.

Die Straßenplanung ist durch das Büro isb-ingenieure, Mayen final und mit anderen Erschließungsträgern abgestimmt erstellt und mit den Höhenlagen der Straßengradiente den Bebauungsplanunterlagen beigefügt. Bestandteil der Straßenplanung ist die Höhe der Straßengradiente, so dass auf der Planvollzugsebene eine hinreichend bestimmte Grundlage für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen zur Verfügung steht.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

6.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche trägt zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile dar. Auf diese Weise wird eine klare Nutzungsgliederung auf dem Grundstück erzeugt und dem Grundsatz nach schonendem Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Hier soll durch die Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile die Bereitstellung eines ausreichend dimensionierten Freiflächenanteils gewährleistet werden. Auf diese Weise wird eine ansprechende Wohnumfeldqualität erzeugt und den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung Rechnung getragen.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die so genannten nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Innerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen u.ä. zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und Überschaubarkeit des Übergangsbereichs von dem privaten Grundstück in den öffentlichen Straßenraum müssen diese Anlagen aber einen Abstand von 1 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Garagen und Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksteil des jeweiligen Baugrundstücks unzulässig. Als rückwärtiger Grundstücksteil gilt der Bereich zwischen der festgesetzten rückwärtigen Baugrenze und der (noch zu bildenden) rückwärtigen Grundstücksgrenze.

Das Ziel dieser planerischen Steuerung ist die Gewährleistung einer größtmöglichen Wohnruhe auf den rückwärtigen Grundstücksteilen, die den privaten Baugrundstücken als Garten- und Freifläche dienen. Außerdem kann ein Beitrag für einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden. Die Vermeidung „langer“, versiegelter bzw. verdichteter Zuwegungen von der Planstraße bis zur Garage/ Stellplatz wird unterbunden.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßengrenze - freizuhalten. Stellplätze müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m und Carports von 3 m einhalten.

Mit den vorgenannten Abstandsfläche soll das „Hineinragen“ von auf den Privatgrundstücken parkenden Kraftfahrzeugen in den Straßenraum verhindert werden. Diese Regelung trägt zur Gewährleistung einer größtmöglichen Überschaubarkeit und Verkehrssicherheit bei.

6.3.2 Bauweise

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind neben den Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen.

Mit der Zulässigkeit einer verdichteten Bebauungsmöglichkeit soll zum einen ein Beitrag für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

Zudem soll unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit steigenden Bau- und Energiekosten den künftigen Bauherren ein weiteres „Wohnangebot“ geschaffen werden. Neben dem kostensparenden Bauen kann auf diese Weise auch eine energieeffiziente Bauweise unterstützt werden.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im vorangegangenen Kapitel 7.3.1 wurden bereits grundsätzliche Ausführungen u.a. zur Verortung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen vorgenommen. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf diese Ausführungen verwiesen.

6.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Analog zu den vorherigen Ausführungen zur angedachten Aufteilung des Baugebiets wird bei der Festsetzung der Bauweise eine gebietsspezifische Regelung zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden getroffen.

Ohne eine planungsrechtliche Steuerung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäude könnten im gesamten Plangebiet städtisch orientierte Lebensformen (z.B. „Mietwohnungsbau“) entstehen, die aus Sicht der Ortsgemeinde dem definierten Ziel nach Umsetzung auch einer aufgelockerten Bebauung in diesem Baugebiet zuwiderlaufen würden.

Zudem spielt die Forderung des § 1 (6) Nr. 2 BauGB nach Schaffung von gesunden Wohnumfeldverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei den im Plangebiet entstehenden Grundstücksgrößen soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Die festgesetzte höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gilt nicht für Einrichtungen i.S. des § 3 (4) BauNVO, so dass hier Pflegeheime u.ä. keine Einschränkung erfahren und mit mehr als 2 Wohnungen errichtet werden können. Wie in Kapitel 1 der Begründung dargelegt, ist die Errichtung einer Unterkunft für Senioren ein wesentliches Planungsziel der Ortsgemeinde.

6.6 Verkehrsflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der Ebene des Bebauungsplans ist rein bodenrechtlicher Natur. Diese Festsetzung normiert eine Fläche, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung steht. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Fläche für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche kann nicht mit Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise die Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung befrachtet werden.

Grundlage für die Festsetzung der Verkehrsflächen bildet das städtebauliche Konzept und die hier vorgenommene Führung der Verkehrsstraßen und deren Funktion (siehe Ausführungen in Kapitel 4).

Gemäß der angedachten Funktion werden die einzelnen Verkehrsflächen in differenzierter Form festgesetzt.

Das Rückgrat der inneren Erschließung bildet die Planstraße A (= „Hauptachse“). Diese Haupteerschließungsstraße, die neben der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke auch der Aufnahme der über die Stichstraßen erschlossenen Baugrundstücke dient. Bestandteil der Haupteerschließung, die als Ringstraße ausgebildet sind die Planstraße B sowie die Parzelle Nr. 4271 (= „Bergstraße“). Dementsprechend werden diese als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Einzelne Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Auf diese Weise kann die besondere Funktion der jeweils betroffenen Fläche betont und planungsrechtlich abgesichert werden.

So übernehmen die beiden Anger neben der Abwicklung des gebietsbezogenen Verkehrs auch eine innergebietliche Funktion als „Festplatz“ bzw. Treffpunkt für die soziale Integration der neu hinzukommenden Bevölkerung in die Dorfgemeinschaft. Temporär stattfindende Veranstaltungen wie z.B. „Straßenfest“ sind zulässig. Aus verkehrsplanerischer Sicht führen sie zu einer Unterbrechung eines linearen Verlaufs und somit zu einer „natürlichen“ Geschwindigkeitsreduzierung.

Des Weiteren wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Diese verbindet ab dem im östlichen Teil des Plangebiets gelegenen Anger das Baugebiet mit der südlich verlaufenden „Bergstraße“. Zwischen dem Fußweg und der „Bergstraße“ wird eine etwa 40 m lange Strecke als Wohnweg ausgewiesen. Diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „W“ dient als Wohnweg i.S. des § 127 (2) Nr. 2 BauGB und stellt aus planungsrechtlicher Sicht die Erschließung der Parzelle Nr. 95/5 sicher. Auf die Ausführungen in Kapitel 4 dieser Begründung wird an dieser Stelle verwiesen.

Grundlage für die Konzeption der Verkehrsflächen bildet die Richtlinie für Stadtstraßen RAS 06.

6.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Gemäß der Stellungnahme der Energienetze Mittelrhein GmbH, vom 16.12.2022 wird für die Sicherstellung der Versorgung des Baugebiets und der umliegenden Bebauung eine Transformatorenstation und ein Kabelaufführungsmast benötigt.

Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan die Festsetzung einer öffentlichen Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“. Mit dieser Festsetzung wird die planungsrechtliche Sicherung der für die Daseinsvorsorge und die Sicherstellung der Erschließung gemäß § 30 BauGB notwendigen Fläche vorgenommen.

6.8 Führung von Versorgungsleitungen

Die Ortsgemeinde strebt keine oberirdische Führung gebietsbezogener Leitungen an, da dies zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führt.

Aus diesem Grund wird in die Textfestsetzungen eine Regelung aufgenommen, wonach im Bebauungsplangebiet die Führung von Versorgungsleitungen, die der Versorgung und öffentlichen Bereitstellung von Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und elektronischer Medien dienen, nur in unterirdischer Form zulässig ist.

6.9 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 9.2 verwiesen.

6.10 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 15 BauGB zwei öffentliche Grünflächen fest.

Zum einen besteht am künftigen Ortsrand an der nordöstlichen Grenze des Plangebiets das Erfordernis nach Herausbildung eines begrüneten Ortsrandes. Auf diese Weise soll eine wirkungsvolle Einbindung in das Landschaftsbild ermöglicht werden. Gleichzeitig wird eine abschirmende Wirkung zur nordöstlich verlaufenden Bundesautobahn BAB 61 herbeigeführt, die sich als Lärmquelle für das Plangebiet zeigt. Durch die abschirmende Eindruck soll zumindest die visuelle Wahrnehmbarkeit in gewisser Art und Weise unterdrückt werden. Außerdem wird ein ausreichend bemessener Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erzielt, so dass deren Bewirtschaftung möglich ist.

Eine weitere öffentliche Grünfläche liegt im Einmündungsbereich der „Planstraße A/ Bergstraße“. Diese Fläche soll künftig der im Wohngebiet wohnenden Bevölkerung als Spielplatz dienen. Als sozialadäquate Einrichtung richtet sich das Angebot in erster Linie an die Kinder des Wohngebiets. Neben dem Spielangebot übernimmt die Fläche auch die Funktion als „Treffpunkt“ und Kommunikationsstätte.

6.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind in Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten.

Hierzu zählen insbesondere auch die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 9 Abs 6 Nr. 7 lit. A BauGB) und umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 9 Abs. 6 Nr. 7 lit. C BauGB). In diesem Kontext werden im Bebauungsplan verschiedene stadtoökologische Regelungen aufgenommen.

6.11.1 Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen u.ä. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden wie z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und vergleichbare Materialien).

Diese Regelung soll einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten. Mit der Sol-Vorschrift wird zum Ausdruck gebracht, dass die Regelung grundsätzlich umzusetzen ist.

Es liegt jedoch im Planungsermessen der Genehmigungsbehörde, im begründeten Fall eine Ausnahme zu ermöglichen wie etwa bei der Herstellung barrierefreier Flächen.

6.11.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Innere Durchgrünung durch Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung/ Obstgehölzen, Sträuchern /Strauchhecken

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren Anlagen (z.B. Zufahrten und Zuwegungen) überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Vegetationsfläche).

Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen.

Diese Regelung dient der Gewährleistung einer inneren Durchgrünung des Plangebietes und soll zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

- Vorgartenbereich

Als weitere grünordnerische Festsetzung wird auf den privaten Grundstücken die Gestaltung der Vorgartenbereiche getroffen.

Das Planungsziel ist die Anlage einer vegetationsreichen Grünfläche und somit die Unterbindung des Entstehens von reinen „Schotter- und Steingärten“, die zumeist nur wenige, nicht-einheimische Pflanzen aufweisen.

Der Vorgartenbereich soll als Pufferzone zwischen den vollversiegelten öffentlichen Verkehrsflächen und den bebaubaren privaten Bereichen darstellen, zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot bieten und den Übergangsbereich vom privaten in den öffentlichen Raum betonen. Mit dieser Regelung soll eine optische Aufwertung zur Gestaltung des Straßenraums und Ortsbildes herbeigeführt werden. Gleichzeitig wird aus stadökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Verbot der Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln.

Zu diesem Zweck sind die unbebauten Flächen des jeweiligen privaten Baugrundstücks als vegetationsreiche Grünfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln. Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen. Schotter- und Steingärten sind unzulässig.

Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen vorderer Häuserflucht und der Straßengrenze. Bei Eckgrundstücken gilt als Vorgartenbereich der Grundstücksteil, über den die Erschließung des privaten Baugrundstücks erfolgt.

- Dachbegrünung

Im Bebauungsplan wird eine Begrünung für Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° auf mindestens 60% der Dachfläche der Hauptgebäude festgesetzt.

Durch eine Dachbegrünung wird eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht, da die Pflanzen durch die Verdunstung von Wasser einen Kühleffekt auf die Umgebung haben („Verdunstungskälte“) und zu einem ausgeglicheneren Temperaturgang im Tages- und Jahresverlauf beitragen. So heizen sich Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe auf 50°C teils sogar auf über 80°C auf, wohingegen die maximale Temperatur auf bepflanzten Dächern bei 20 bis 25°C liegt (vergl. städtebauliche Klimafibel des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden- Württemberg).

In klaren Winternächten sinkt die Temperatur unbepflanzter Dächer auf bis zu -20°C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad. Begrünte Dächer kühlen sich im Winter nur auf wenig unter 0°C ab, so dass hier die Jahresschwankung nur etwa 30 Grad beträgt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB).

Die Dachbegrünung dient zudem als Ersatzlebensraum und Nahrungshabitat für Tiere und Pflanzen und trägt damit auch zum Erhalt der Artenvielfalt bei (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB).

Begrünte Dachflächen filtern Feinstaub und Luftschadstoffe, die im Substrat gebunden, abgebaut und / oder von den Pflanzen aufgenommen werden. Durch die Photosynthese der Pflanzen wird natürlicherweise auch Kohlenstoffdioxid aufgenommen.

Bedingt durch die größere Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und die gute Schallabsorption der Vegetation tragen Dachbegrünungen auch zur Luftschalldämmung bei.

Insofern tragen Dachbegrünungen auch zur Immissionsminderung und damit zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB).

Bei unbepflanzten Dächern werden etwa 80 % bis 100 % des Niederschlags in die Kanalisation geleitet, bei begrünten Dächern jedoch nur ca. 30 %. (vergl. städtebauliche Klimafibel: a.a.O.). Der Rest verdunstet oder wird verzögert an die Kanalisation abgegeben. Bei Starkregeneignissen werden maximale Abflussspitzen daher gemindert. Das Niederschlagswasser gelangt erst mit Verzögerung in die Kanalisation und vermindert somit die Gefahr des Überlaufens und von Überschwemmungen.

Nicht zuletzt wird durch eine Dachbegrünung auch eine optische Aufwertung und Einbindung in das Landschaftsbild in Ortsrandlage erzielt, was den städtebaulichen Zielsetzungen der Ortsgemeinde entspricht.

Als Nebeneffekt führt eine Dachbegrünung auch zu einer längeren Haltbarkeit der Dächer, da die Dachkonstruktion/-abdichtung durch die Bepflanzung weit geringeren Temperaturschwankungen unterliegt (siehe oben) und auch gegen sonstige Witterungsbedingungen, etwa Hagel, Sturm, UV-Strahlung, besser geschützt ist.

Zudem wird durch eine Dachbegrünung eine Dämmwirkung erzielt, die im Sommer zu niedrigeren Temperaturen im Innenbereich führt und im Winter die Auskühlung der Innenräume reduziert.

Ab einer Dachneigung von 15° sind Schubsicherungen konstruktiv notwendig, um das Abrutschen der Dachbegrünung z.B. bei Starkregen zu verhindern. Die führt zu einem kostenmäßigen Mehraufwand, der seitens der Gemeinde als unverhältnismäßig angesehen wird. Die Begrünung bei größeren Dachneigungen ist aber zulässig und in das Ermessen der Bauherren gestellt, ebenso wie die Anlage intensiv begrünter Dächer.

6.12 Leitungsrecht

Die in der Planurkunde festgesetzte Fläche für ein Leitungsrecht (siehe Planeinschrieb „LR“) im Bereich der Flurstücke Gemarkung Dieblich, Flur 13, Nrn. 102/1, 102/2, 103/1 und 103/2 dient dem zuständigen Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel für den Bau, die Unterhaltung und Instandsetzung einer Entsorgungsleitung zum Regenrückhaltebecken.

Im Bereich des Leitungsrechts ist für die anfallenden Bau-, Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten eine Trasse mit einer Mindestbreite von 3 m (je 1,5 m beidseits der Leitungsachse) freizuhalten. Leitungsgefährdende Maßnahmen, wie etwa das Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen oder die Errichtung/ Überbauung mit Gebäuden sind unzulässig.

Auf diese Weise wird ein planungsrechtlicher Beitrag für die Sicherstellung der Erschließung i.S. des § 30 BauGB geleistet.

Grundsätzlich sind die mit den Leitungsrechten belasteten Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf diese Weise kann ein ungehinderter Zugang des Entsorgungsträgers bei Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten an der Leitung ermöglicht werden. Stellplätze und Carports innerhalb der festgesetzten Fläche können zulässig sein. Diese baulichen Anlagen gewähren unter Berücksichtigung ihrer „Regel-Ausführung“ eine Zugänglichkeit im Bedarfsfall. Eine leitungsgefährdende Bebauung wie etwa Fundamente sollen jedoch nicht zugelassen werden.

Ein Abweichen von der festgesetzten Fläche für Leitungsrecht ist in Abstimmung mit dem betroffenen Entsorgungsträger sowie der Ortsgemeinde möglich, wenn bodenordnungsrechtliche Gründe dies erfordern.

Die eingetragenen Leitungsrechte bewirken lediglich die planungsrechtliche Sicherung. Sie bedürfen zur rechtlichen Wirkung noch der dinglichen Sicherung beispielsweise in Form einer Grunddienstbarkeit.

6.13 Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Mit der Klimaschutznovelle 2011 wurde in § 1 (5) Satz 2 BauGB sowie in § 1a (5) BauGB ausdrücklich geregelt, dass die Bauleitplanung einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels leisten soll.

Gleichzeitig ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass die Bauleitplanung auch einen Beitrag zum vorsorgenden Umweltschutz leisten darf, sofern sie hinreichend konkrete schädliche Umwelteinwirkungen betrifft.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in einem Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB möglich. Maßgeblich sind hierbei die Begrifflichkeiten des Immissionsschutzrechts, so dass eine entsprechende Festsetzung nur auf diese immissionsschutzrechtlichen Vorgaben beschränkt ist.

Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die Gemeinde hat auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben in § 1 (5) Satz 2 und § 1a (5) BauGB als übergeordnetes planerische Ziel die Umsetzung einer klimaangepassten Bauleitplanung definiert.

Daher wird die Umsetzung einer klimaangepassten Bauleitplanung angestrebt.

Zur Umsetzung dieses Planungsziels wird – in Ergänzung zu den in den vorherigen Kapiteln schon erwähnten stadtoökologischen und klimaangepassten Festsetzungen – daher die Verpflichtung, dass die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 35% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche) sind.

Die Ausrichtung des Bebauungsplangebiets mit einer nach Süden ausgerichteten Hanglage, das städtebauliche Konzept mit einer aus energetischen Sicht günstigen Gebäudeausrichtung sowie die

angestrebte aufgelockerte Bebauung mit Einhaltung der (Mindest-) Grenzabstände und einem daraus resultierenden Schutz vor Verschattung unterstützen die Solar-Festsetzung.

Bereits in Kapitel 1 der Begründung wurde auf die sogenannte Klimaschutznovelle von 2011 hingewiesen (§§ 1 Abs. 5 Satz 2, 1a Abs. 5 BauGB).

Mit der angestrebten Nutzung der Solarenergie wird der vorliegende Bebauungsplan den städtebaulichen Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Belang des globalen Klimaschutzes gerecht. Die verpflichtende Solarfestsetzung wird unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots sowie der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt

Neben den in den §§ 1 (5), 1a (5) BauGB verankerten Belangen und den städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) kann mit der Festsetzung auch ein Beitrag für das kostengünstige Bauen gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB geleistet werden. In diesem Zusammenhang ist auf die steigenden Strompreise zu verwiesen. So stieg im Jahr 2021 der Strompreis um bis zu 18%. Bis zum Jahr 2030 wird eine weitere Preissteigerung um bis zu 30% prognostiziert.

Mit der Errichtung einer Solarstromanlage auf dem eigenen Dach wird dem jeweiligen Grundstückseigentümer die Möglichkeit geboten, den Strom günstiger als aus dem öffentlichen Netz zu beziehen.

Durch den teilweisen Eigenverbrauch und einer gewährten Einspeisevergütung über 20 Jahre soll sich die Installation einer PV-Anlage i.d.R. innerhalb weniger Jahre bis zu rund einem Jahrzehnt rechnen. Nach ihrer Amortisation sorgt die Anlage bei einer Nutzungsdauer von ca. 25 Jahren über einen ansprechenden Zeitraum für eine deutliche Reduzierung der Stromkosten im jeweiligen Haushalt. Damit ist die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude im Baugebiet wirtschaftlich zumutbar.

Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos.

Somit wird den künftigen Bauherren die Möglichkeit eröffnet, die erzeugte Energie vorrangig im Plangebiet zu verwenden, wie etwa in Form der Eigenversorgung des jeweiligen Haushalts mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ermöglicht grundsätzlich für alle Gebäude eine Ausrichtung der längsten Gebäude(Dach-)seite in die energetisch optimale Südlage.

Unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse kann mindestens eine Gebäudeseite bzw. Dachfläche in die aus energetischer Sicht optimale Südseite ausgerichtet werden. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, die sich an einer aus energetischen Sicht möglichst optimierten Nutzung orientiert, wird die Solarnutzung unterstützt.

Somit sind in der Ebene des Bebauungsplans die Voraussetzungen für eine uneingeschränkte Nutzung der Solarenergie geschaffen worden.

Die verpflichtende Solarfestsetzung wird unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots sowie der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

6.14 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bauleitplans die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu gewährleisten.

Im vorliegenden Planungsfall gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbauflächen durch den Verkehrslärm der Bundesautobahn BAB 61 und der Kreisstraße K 69. Des Weiteren liegen in räumlich relevanter Nähe im Siedlungszusammenhang des Ortsteils gewerbliche Einrichtungen, die zu einer Beeinträchtigung des Plangebiets führen können (= Gewerbelärm). Neben der Gewährleistung eines hinreichenden Schutzes der künftigen Wohnbevölkerung ist i.S.d. planerischen Verursacherprinzips auch dafür Sorge zu tragen, dass durch die hinzukommende Wohnnutzung keine Einschränkungen für die Betriebe hervorgerufen werden und eine Betriebsführung gemäß dem genehmigten Bestand fortgeführt werden kann.

Zum Nachweis der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse i. S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB wurde das schalltechnische Ingenieurbüro Pies GbR Birkenstraße 34 56154 Boppard-Buchholz mit der Ausarbeitung einer gutachterlichen Untersuchung beauftragt. Das Gutachten ist den Bebauungsplanunterlagen im Anhang beigefügt, so dass weitergehende Einzelheiten dort entnommen werden können. An dieser Stelle wird auf das Gutachten verwiesen.

Die Straßenverkehrsgeräusche wurden auf Grundlage der RLS-19 ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt. Für die Beurteilung des Gewerbelärms wurde die TA Lärm herangezogen.

Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „An den zwei Kreuzchen“ des Ingenieurbüros Pies GmbH, Stand 18.11.2025. Die im Gutachten dargestellten Immissionssituationen, Beurteilungspegel und Spitzenpegelbereiche bilden die maßgebliche Grundlage für die schalltechnische Bewertung des Plangebiets und sind bei der Anwendung und Auslegung der Festsetzungen zu berücksichtigen.

Sie geben die räumliche Verteilung der gewerblichen und verkehrsbedingten Geräuschimmissionen wieder und ermöglichen eine fachlich fundierte Einordnung der zulässigen baulichen und nutzungsbezogenen Maßnahmen. Die Festsetzungen sind daher im Zusammenhang mit den gutachterlich ermittelten Pegelbereichen zu betrachten, um eine sachgerechte und immissionsschutzrechtlich belastbare Umsetzung im Plangebiet sicherzustellen.

6.14.1 Verkehrslärm

▪ **Grundlagen**

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bildet die Grundlage für die Beurteilung und beinhaltet für ein Allgemeines Wohngebiet folgende Orientierungswerte:

Gebietsart	tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet	55 dB/a	45 dB/a

Bei der Anwendung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ergibt sich in der Ebene der Bauleitplanung ein Abwägungsspielraum, da die Orientierungswerte der DIN 18005 in der Ebene der Bauleitplanung nicht zwingend einzuhalten sind.

Ein Überschreiten der definierten Werte ist möglich, bedarf im Rahmen der Abwägung jedoch einer besonderen Rechtfertigung bzw. Argumentation. Je höher die Überschreitung der Werte, desto gewichtiger müssen die Begründung sein.

Die 16. BImSchV. (Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990) greift im vorliegenden Fall grundsätzlich zwar nicht, da diese nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen zwingend anzuwenden ist. Bei der Frage, welche Beurteilungsmaßstäbe bei der Erarbeitung der Schallschutzmaßnahmen zur Konkretisierung des Abwägungsspielraums geeignet und fachlich gerechtfertigt sind, kann die 16. BImSchV. dennoch herangezogen werden.

Die Immissionsgrenzwerte können aus schalltechnischer und immissionsrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Ordnungsgeber als ohne Schallschutzmaßnahmen zumutbar eingestuftten Belastungen durch Verkehrslärm angesehen werden. Die Verkehrslärmschutzverordnung nennt für ein Allgemeines Wohngebiet folgende Immissionsgrenzwerte:

Gebietsart	tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet	59 dB/a	49 dB/a

Weiterhin führt die Rechtsprechung (z.B. Urteil des Hamburgischen OVG - 2. Februar 1987 - Bs II 38/86) aus, dass Verkehrslärmimmissionen erst dann als schwerer Nachteil zu werten sind, wenn sie auf Dauer für den Bürger unzumutbar sind.

Eine Unzumutbarkeit wird angenommen, wenn die Lärmimmissionen den Grenzwert von durchschnittlich 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) zur Nachtzeit überschreiten.

Neben den Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, unterliegen auch die sogenannten Außenwohnbereiche einem Schutzanspruch.

Balkone, Loggien und Terrassen sind sogenannte Außenwohnbereiche. Sie dienen den Bewohnern zur Freizeitgestaltung und Entspannung und sind deshalb – zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse – vor Lärm zu schützen. Ihre Schutzbedürftigkeit ist jedoch auf den Tageszeitraum beschränkt. Unbeachtlich ist jedoch eine Überschreitung für Freiflächen, die als Nutz- oder Vorgarten dienen, da diese gemäß der Rechtsprechung des BVerwG nicht das Erfordernis eines Außenwohnbereichs erfüllen.

Ein Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität, das im Rahmen der Abwägung bei einer Überschreitung der Orientierungswerte von DIN 18005 herangezogen werden kann, ist z. B. die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke.

Den Schwellenwert, bis zu der eine ungestörte Kommunikation unter den o. g. Voraussetzungen möglich ist, sieht die Rechtsprechung bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen. Nach der „Städtebaulichen Lärmfibel – Hinweise für die Bauleitplanung“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg sollten spätestens ab Beurteilungspegeln von 64 dB(A) (entspricht dem Tageswert eines Mischgebiets) für Balkone beispielsweise öffentbare Verglasungen vorgesehen werden.

▪ **Gutachterliche Ergebnisse „Ist-Situation“**

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zeigt sich immissionsschutzrechtliche Situation wie folgt:

- Der in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) geltende Tagesorientierungswert von 55 dB(A) wird demnach im gesamten Plangebiet um bis zu 5 dB überschritten.

Der Grenzwert der 16. BImSchV für ein WA von 59 dB(A) tags wird ab einer Tiefe von ca. 50 m (Bezug Südöstliche Plangebietsgrenze) eingehalten.

- die Situation für die Erdgeschosse und 1. Obergeschosse zur Nachtzeit zeigt, dass der der zulässige Nachtorientierungswert von 45 dB(A) im südöstlichen Plangebietsbereich um bis zu 11 dB und im übrigen Plangebiet um bis zu 10 dB überschritten wird.

Demzufolge wird zur Nachtzeit im gesamten Plangebiet auch der Grenzwert von 49 dB(A) der 16. BImSchV überschritten.

Ursache der Überschreitungen sind die Verkehrsräusche der südöstlich verlaufenden Autobahn A61.

▪ **Gutachterliche Empfehlungen - Schallschutzmaßnahmen**

Aufgrund den gutachterlichen Ergebnissen und den hier aufgezeigten der Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit sind zur Gewährleistung der gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet schallmindernde Maßnahmen zu ergreifen.

Von der Umsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand bzw. -walls wird abgesehen. Der Grund hierfür ist, dass wegen der Lage und Entfernung der Autobahn A 61 zum Plangebiet (ca. 400 m) zur Einhaltung der Orientierungswerte zielführende Lärmschutzwälle- und Wände nur durch unrealistische Wall- oder Wallhöhen (> 14 m) zu realisieren wären.

Neben den wirtschaftlichen Aufwendungen für die Herstellung und ordnungsgemäße Pflege würden durch die geschlossene Form der Anlage eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie eine erdrückende Wirkung herbeigeführt.

Außerdem würde bei Umsetzung eines Lärmschutzwalls in dieser Höhe der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht mehr berücksichtigt. Bei einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 wäre ein Böschungsfuß mit einer Breite von \geq von 42 m zu erwarten.

Gemäß dem Gutachten werden die nachfolgenden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

▪ **Außenwohnbereiche**

Außenwohnbereiche sind nach den einschlägigen fachlichen Regelwerken ausschließlich tag-schutzbedürftig, da sie typischerweise nur am Tage genutzt werden. Maßgeblich sind hierfür die in

der DIN 18005 enthaltenen Orientierungswerte sowie die nach der 16. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte, die in der Bauleitplanung als fachliche Bezugspunkte herangezogen werden.

Das schalltechnische Gutachten weist im Anhang 5.3 eine Linie mit einem Beurteilungspegel von 59 dB(A) aus. Dieser Wert entspricht der Zumutbarkeitsschwelle nach der 16. BImSchV für Verkehrslärm an Gebäuden und wird im südöstlichen Teilbereich überschritten. Die dort ermittelten Pegel liegen zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A). Das Gutachten empfiehlt daher, in diesem Bereich Außenwohnbereiche auszuschließen bzw. nur zuzulassen, wenn durch eine entsprechende Anordnung der Nachweis der Einhaltung von 59 dB(A) geführt werden kann.

Für die planerische Bewertung ist jedoch zu berücksichtigen, dass die 16. BImSchV keine unmittelbare Bindungswirkung für die Zulässigkeit von Außenwohnbereichen entfaltet, sondern als fachliche Orientierung dient. Die Rechtsprechung sieht die Schwelle, bis zu der eine ungestörte Kommunikation im Freien möglich ist, bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A). Die „Städtebauliche Lärmfibel – Hinweise für die Bauleitplanung“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg empfiehlt erst ab 64 dB(A) (Tageswert eines Mischgebiets) zusätzliche Maßnahmen wie offenbare Verglasungen für Balkone.

Die im Gutachten betroffene Teilfläche unterschreitet diese Werte. Damit besteht aus bauleitplanerischer Sicht kein Erfordernis, die gutachterlich vorgeschlagene Unzulässigkeit von Außenwohnbereichen zu übernehmen. Die Gemeinde berücksichtigt zudem, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche nach Südosten orientiert sind und damit besonders gut für hochwertige Außenwohnbereiche geeignet sind. Architektonische Abschirmmaßnahmen, die zur Einhaltung des 59-dB(A)-Wertes erforderlich wären, würden zu einer Abkehr von der besonnten Seite führen und die Nutzbarkeit erheblich beeinträchtigen.

Auch die im Gutachten aufgezeigten Möglichkeiten zur Einhaltung der Orientierungswerte durch verglaste Loggien, verglaste Balkone, Wintergärten oder schalldichte Brüstungen werden im Bebauungsplan nicht aufgegriffen. Solche Maßnahmen würden die Funktion eines Außenwohnbereichs wesentlich verändern und zu einer Funktionsänderung führen (z. B. Umwandlung eines Balkons in einen Wintergarten). Passive Schallschutzmaßnahmen, die den Charakter eines Außenaufenthaltsbereichs aufheben, sind daher nicht geeignet, den Schutzanspruch zu erfüllen.

Vor diesem Hintergrund gelangt die Gemeinde im Rahmen der planerischen Abwägung zu dem Ergebnis, dass die Zulassung von Außenwohnbereichen im betroffenen Teilgebiet städtebaulich vertretbar ist und kein planerisches Erfordernis für weitergehende Einschränkungen besteht.

▪ **Planerische Maßnahmen**

Das schalltechnische Gutachten empfiehlt, an den Fassaden der geplanten Wohngebäude, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts überschritten werden, nach Möglichkeit ausschließlich Fenster von Nebenräumen (z. B. Treppenhäuser, Abstellräume, Bäder, reine Kochküchen) anzuordnen. Fenster von Wohn- und Schlafräumen sollten vorzugsweise zu den lärmabgewandten Seiten orientiert werden.

Die Lärmkarten in den Anhängen 5.1 bis 5.5 des Gutachtens zeigen jedoch, dass im gesamten Plangebiet sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 vorliegt. Die Beurteilungspegel bewegen sich tags zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) und nachts zwischen 50 dB(A) und 60 dB(A). Damit wären sämtliche Fassadenflächen des Plangebiets von den Überschreitungen betroffen.

Eine zielgerichtete planerische Umsetzung der gutachterlichen Empfehlung ist daher nicht möglich, da eine hinreichend präzise Festlegung der betroffenen Fassadenflächen im Bebauungsplan nicht

leistbar ist. Die erforderliche Differenzierung nach einzelnen Gebäudeseiten setzt eine konkrete Gebäudeplanung voraus, die im Rahmen der Bauleitplanung naturgemäß noch nicht vorliegt. Eine pauschale Festsetzung würde zu erheblichen Einschränkungen der Gebäude- und Grundrissgestaltung führen, ohne dass eine rechtssichere und vollziehbare Abgrenzung gewährleistet wäre.

Vor diesem Hintergrund wird von einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen. Stattdessen wird eine passive Schallschutzmaßnahme zum Schutz der Innenwohnbereiche festgesetzt, die unabhängig von der konkreten Fassadenausrichtung wirksam ist und den Anforderungen des Immissionsschutzes zuverlässig Rechnung trägt.

▪ **Passive Schallschutzmaßnahmen - maßgeblicher Außenlärmpegel**

Die Festsetzung zur erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile ist notwendig, um im Plangebiet trotz der vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen ein angemessenes Schutzniveau für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sicherzustellen.

Die maßgeblichen Geräuschimmissionen resultieren aus dem örtlichen Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen sowie den übergeordneten Verkehrsverbindungen im Umfeld des Plangebiets. Auf Grundlage der zu erwartenden Lärmbelastung wird das Gebiet dem Lärmpegelbereich IV (70 dB(A)) zugeordnet.

Diese Zuordnung entspricht den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und bildet die Grundlage für die Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Gebäudehülle. Die Norm legt fest, welche resultierenden Schalldämm-Maße für Außenbauteile einzuhalten sind, um die Nutzung schutzbedürftiger Räume – insbesondere Schlafräume, Wohnräume und Arbeitsräume – ohne unzumutbare Innenraumpegel zu ermöglichen.

Die Festsetzung stellt sicher, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Schalldämm-Maße objektbezogen nachzuweisen sind. Die Berechnung erfolgt gemäß DIN 4109 in Abhängigkeit von der jeweiligen Raumnutzungsart und der Raumgeometrie. Damit wird gewährleistet, dass die tatsächlichen Innenraumpegel den schallschutztechnischen Anforderungen entsprechen und ein gesundes Wohnen und Arbeiten im Plangebiet möglich ist.

Die Möglichkeit, Ausnahmen zuzulassen, wenn durch einen schalltechnischen Nachweis geringere Schalldämm-Maße als ausreichend belegt werden, trägt dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung. Sie ermöglicht eine wirtschaftliche und objektspezifische Optimierung der Bauausführung, ohne das Schutzziel zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung dient damit dem vorsorgenden Immissionsschutz und stellt sicher, dass trotz der vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen ein angemessenes Innenraum-Schutzniveau erreicht wird und die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet dauerhaft gewährleistet bleibt.

▪ **Passive Schallschutzmaßnahmen - Schallgedämmte Belüftungsanlagen**

Die Festsetzung zur Verwendung schallgedämmter Belüftungssysteme in zum Schlafen genutzten Räumen während der Nachtzeit (22:00–06:00 Uhr) ergibt sich unmittelbar aus den Ergebnissen des für den Bebauungsplan in Dieblich erstellten schalltechnischen Gutachtens. Das Gutachten weist für das Plangebiet nächtliche Verkehrslärmeinwirkungen aus, die – abhängig von der Lage der jeweiligen Gebäude – zu Überschreitungen der zulässigen Innenraumpegel führen können, sofern Schlafräume über geöffnete Fenster belüftet werden.

Die maßgeblichen Geräuschimmissionen resultieren insbesondere aus dem bereits erwähnten örtlichen Verkehr auf den angrenzenden Straßen sowie aus den überörtlichen Verkehrsströmen im Moseltal.

Aufgrund der Lage und der Führung der Verkehrswege entstehen in den Nachtstunden punktuell erhöhte Außenpegel, die eine freie Fensterlüftung in Schlafräumen nicht durchgängig ermöglichen. Das Gutachten empfiehlt daher ausdrücklich, die nächtliche Grundlüftung schutzbedürftiger Räume über schallgedämmte Lüftungselemente sicherzustellen.

Da zur Einhaltung der Innenraumpegel gemäß DIN 4109 in der Nacht regelmäßig ein geschlossenes Fenster erforderlich ist, muss die hygienisch notwendige Luftzufuhr über geeignete schallgedämmte Lüftungssysteme erfolgen. Die Festsetzung stellt sicher, dass diese Systeme sowohl die schallschutztechnischen Anforderungen der DIN 4109 als auch die jeweils geltenden wärmeschutzrechtlichen Vorgaben erfüllen.

Die eingesetzten aktiven oder passiven Lüftungselemente (z. B. Außenwandlüfter, Schalldämmlüfter oder geeignete Nachströmöffnungen) müssen eine ausreichende Luftwechselrate gewährleisten. Für Schlafräume ist mindestens die Nennlüftung nach DIN 1946-6 sicherzustellen, um hygienische Mindestanforderungen einzuhalten und Feuchte- bzw. Schimmelprobleme bei dauerhaft geschlossenen Fenstern zu vermeiden.

Durch die Festsetzung wird ein abgestimmtes Schutzniveau erreicht, das sowohl den schalltechnischen Empfehlungen des Gutachtens als auch den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entspricht.

Sie ergänzt die Festsetzungen zur Luftschalldämmung der Außenbauteile und gewährleistet, dass trotz der im Gutachten dokumentierten Verkehrslärmeinwirkungen eine störungsfreie Nachtruhe und eine dauerhaft gesunde Wohnnutzung im Plangebiet in Dieblich möglich sind.

6.14.2 Gewerbelärm

In räumlich unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet liegen zwei, in den Siedlungszusammenhang integrierte gewerbliche Betriebe. Diese Betriebe befinden sich an einem Betriebsstandort. Weitergehende Ausführungen zu dieser ortstypischen Situation finden sich in Kapitel 5.2 dieser Begründung, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

Um einen hinreichenden Nachweis der Verträglichkeit zwischen dem Betriebsstandort und der geplanten Wohnnutzung herbeizuführen, war diese Lärmsituation ebenfalls Bestandteil der schalltechnischen Untersuchung. Für die Beurteilung der gewerblichen Immissionen ist die TA Lärm anzuwenden. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zeigt sich die immissionsschutzrechtliche Situation wie folgt:

Die Konfliktsituation bezieht sich auf die Flurstücke Gemarkung Dieblich, Flur 13, Nrn. 91/3 tlw. und 93/2. Die beiden Flurstücke weisen eine Gesamtbreite von ca. 19 m auf und eignen sich gemeinsam als Baurundstück. Für diese Flächen trifft der Bebauungsplan die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets und schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zulässige Wohnbebauung.

Der in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässige Richtwert von 55 dB(A) wird an den Baugrenzen im Nahbereich der Firmengelände bis zu einer Tiefe von ca. 15 m (Bezug: nordwestliche Planzeile) um bis zu 4 dB überschritten. Im übrigen Plangebiet wird der Richtwert eingehalten. Grund der Überschreitung sind Verladegeräusche auf dem Betriebsgelände.

Auch der zulässige Spitzenpegel für die Tageszeit von $L_{w,max} = 85$ dB(A) wird aufgrund der Verladetätigkeiten um bis zu 9 dB überschritten (siehe Anhang 7.3 der schalltechnischen Untersuchung).

Die während der lautesten Stunde zur Nachtzeit (22:00–06:00 Uhr) zu erwartenden Beurteilungspegel zeigen, dass der geltende Nachtimmissionsrichtwert eines Allgemeinen Wohngebietes von

40 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Unzulässig hohe Spitzenpegel (> 60 dB(A)) sind nicht zu erwarten (siehe Anhänge 7.4–7.6 des Gutachtens).

Die gutachterlichen Berechnungen zeigen, dass zur Tageszeit Überschreitungen der zulässigen Richt- und Spitzenwerte der TA Lärm zu erwarten sind. Damit die zulässigen Werte an der künftigen Bebauung eingehalten werden, empfiehlt das Gutachten verschiedene Maßnahmen.

Die Umsetzung der gutachterlichen Empfehlung eines aktiven Schallschutzes durch eine Lärmschutzwand würde zu einer erheblichen Einschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit auf den Flurstücken Gemarkung Dieblich, Flur 13, Nrn. 91/3 tlw. und 93/2 führen. Es würde sich die Frage der Verhältnismäßigkeit stellen, da die Maßnahme lediglich diesen Flurstücken dient und die wirtschaftlichen Aufwendungen durch den jeweiligen Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten zu tragen wären. Eine nutzer- und funktionsgerechte Wohnbebauung gemäß dem Planungsziel des Bebauungsplans wäre dort nicht mehr umsetzbar. Neben den einzuhaltenden Schutzabständen zum Betriebsstandort würden die landesrechtlichen Abstandsflächen die bauliche Ausnutzbarkeit zusätzlich beeinträchtigen. Insofern soll diese Maßnahme – auch unter Berücksichtigung der in Kapitel 5.2 angeführten ortstypischen Situation – nicht zur Umsetzung kommen.

Im Fachgutachten sind weitere Maßnahmen aufgeführt, die eine Einhaltung des für eine Wohnnutzung zu verlangenden Lärmschutzes sicherstellen können.

Um die Einhaltung der für ein Allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Innenraumpegel sicherzustellen, sind für die in der Planurkunde schraffiert dargestellten Flächen (Gemarkung Dieblich, Flur 13, Flurstücke 91/3 tlw. und 93/2) ergänzende Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich.

Da die geplante Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe zu einem bestehenden Gewerbebetrieb realisiert werden soll, ist ein Mindestmaß an baulichem Schallschutz notwendig, um eine immissionschutzrechtlich verträgliche Wohnqualität zu gewährleisten.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit öffnungsfähiger Fenster an lärmbelasteten Fassaden dient dem Schutz der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner vor unzumutbaren Innenraumpegeln infolge gewerblicher Geräuschimmissionen. Das für den Bebauungsplan erstellte schalltechnische Gutachten weist für einzelne Fassadenbereiche Beurteilungspegel und nächtliche Spitzenpegel aus, die – abhängig von der Ausrichtung der jeweiligen Gebäude – die zulässigen Richtwerte überschreiten können. Ohne geeignete Maßnahmen wäre bei geöffneten Fenstern insbesondere in der Nachtzeit nicht sichergestellt, dass die maßgeblichen Innenraumpegel eingehalten werden.

Die Festsetzung legt daher fest, dass öffnungsfähige Fenster an Wohnräumen nur dort zulässig sind, wo die durch Gewerbelärm verursachten Beurteilungspegel und Spitzenpegel die Richtwerte von 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts sowie 85 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts für maximale Spitzenpegel nicht überschreiten. Diese Werte entsprechen den schalltechnischen Anforderungen an schutzbedürftige Räume und orientieren sich an den Vorgaben der TA Lärm sowie den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens.

Werden diese Werte an einer Fassadenfläche überschritten, ist die Anordnung öffnungsfähiger Fenster nur zulässig, wenn durch eine schalltechnische Stellungnahme nachgewiesen wird, dass die genannten Pegel durch geeignete bauliche, technische oder betriebliche Maßnahmen eingehalten werden können. Zu solchen Maßnahmen zählen insbesondere Schallschutzwände, Schallschutzwälle, Grundrissanordnungen oder andere Abschirmmaßnahmen, die eine wirksame Reduzierung der Lärmeinträge an der betroffenen Fassade bewirken.

Die Festsetzung gewährleistet damit, dass trotz der im Gutachten dokumentierten gewerblichen Geräuschimmissionen eine Nutzung der Wohnräume mit öffnungsfähigen Fenstern möglich bleibt, sofern die erforderlichen Schutzmaßnahmen umgesetzt werden. Sie trägt zugleich dem Vorsorgegrundsatz des Immissionsschutzes Rechnung und stellt sicher, dass die Wohnnutzung im Plangebiet dauerhaft ohne unzumutbare Lärmbelastungen erfolgen kann.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Außenwohnbereichen ist notwendig, um im Plangebiet eine angemessene Aufenthaltsqualität sicherzustellen und die Bewohnerinnen und Bewohner vor unzumutbaren gewerblichen Geräuschimmissionen zu schützen.

Das erstellte schalltechnische Gutachten zeigt, dass insbesondere in den dem Gewerbebetrieb zugewandten Bereichen – also dort, wo die maßgebliche Lärmquelle unmittelbar auf die Grundstücksflächen einwirkt – Beurteilungspegel und maximale Spitzenpegel auftreten können, die die einschlägigen Richtwerte für Außenwohnbereiche überschreiten. Ohne geeignete Schutzmaßnahmen wäre eine Nutzung dieser Flächen als Terrassen, Balkone oder sonstige Aufenthaltsbereiche tagsüber nicht ohne erhebliche Lärmbelastungen möglich.

Die festgesetzten Grenzwerte von 55 dB(A) tags für den Beurteilungspegel und 85 dB(A) tags für maximale Spitzenpegel entsprechen den schalltechnischen Anforderungen an schutzbedürftige Außenbereiche und bilden die Grundlage für eine gesunde und zumutbare Nutzung. Sie stellen sicher, dass Außenwohnbereiche nur dort angeordnet werden, wo die im Gutachten ermittelten gewerblichen Geräuschimmissionen diese Werte einhalten oder durch geeignete Maßnahmen eingehalten werden können.

Werden die genannten Pegel an der vorgesehenen Lage eines Außenwohnbereichs überschritten, ist dessen Zulässigkeit nur gegeben, wenn eine schalltechnische Stellungnahme nachweist, dass die Einhaltung der Werte durch bauliche, technische oder betriebliche Maßnahmen gewährleistet werden kann. Das Gutachten zeigt, dass insbesondere Schallschutzwände, Schallschutzwälle oder gezielte Grundrissanordnungen eine wirksame Abschirmung gegenüber der Lärmquelle ermöglichen und die Lärmeinträge an den betroffenen Aufenthaltsflächen deutlich reduzieren. Diese Maßnahmen entsprechen den gutachterlichen Empfehlungen und erlauben eine objektspezifische Optimierung der Außenbereiche.

Durch diese Festsetzung entsteht ein abgestimmtes Schutzniveau, das sowohl den gutachterlichen Erkenntnissen als auch den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entspricht. Sie gewährleistet, dass Außenwohnbereiche im Plangebiet in Dieblich nur dort entstehen, wo eine ausreichende Aufenthaltsqualität bereits gegeben ist oder durch geeignete Maßnahmen hergestellt werden kann, und trägt damit zu einer dauerhaft verträglichen und gesundheitsgerechten Nutzung der Außenbereiche bei.

Die Festsetzungen dienen damit dem Gesundheitsschutz der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner auf den Flurstücken 91/3 tlw. und 93/2 und gewährleisten, dass trotz der Nähe zu gewerblichen Nutzungen eine den Anforderungen der TA Lärm und der DIN 4109 entsprechende Wohnqualität erreicht werden kann.

In diesem Zusammenhang ist auf die Ausführungen in Kapitel 4 „Städtebauliches Konzept“ dieser Begründung zu verweisen, in dem verschiedene Planungsalternativen dargestellt und gegeneinander abgewogen werden. Eine dieser Alternativen („Stand der Planung“) bildete die Grundlage der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Dieses Konzept sah im Bereich der Flurstücke 91/3 tlw. und 92/3 eine Bebauung mit einem ausreichenden Abstand zur angrenzenden gewerblichen Nutzung vor, sodass eine immissionsschutzverträgliche Wohnnutzung ohne weitergehende Maßnahmen möglich gewesen wäre.

Aufgrund einer Stellungnahme eines Privaten zu bodenordnerischen Betroffenheiten seines östlich angrenzenden Flurstücks, das selbst in einem hinreichenden Abstand zur Lärmquelle liegt, hat die Ortsgemeinde im Rahmen der Abwägung jedoch von der weiteren Verfolgung dieser Planungsalternative Abstand genommen. Der Ortsgemeinderat maß den vorgetragenen Privatbelangen ein höheres Gewicht bei und entschied sich für eine geänderte städtebauliche Konzeption, die den Interessen des Petenten vollständig Rechnung trägt, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht jedoch nicht dem Gebot einer optimalen Planung entspricht. Gleichwohl wurde diese Forderung vom Petenten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut erhoben, obwohl

seine privaten Interessen im Bereich der Flurstücke 91/3 tlw. und 92/3 weder berührt noch beeinträchtigt werden.

6.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind

Die für die Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen sind gemäß Vorgabe der Straßenplanung in der Planurkunde festgesetzt.

Diese liegen überwiegend auf den künftigen privaten Baugrundstücken und werden dort für zulässig erklärt. Die Herstellung des Straßenkörpers ist eine wesentliche Voraussetzung für die Sicherstellung der Erschließung i.S. des § 30 BauGB. Die Böschungen sind notwendig, um eine der Funktion und den Erfordernissen der Bebauung gerecht werdende Verkehrsfläche herstellen zu können.

Die Lage auf den privaten Baugrundstücken bringt für diese u.a. den Vorteil, dass die betroffenen Flächenteile für die Ermittlung der Grundfläche auf den privaten Baugrundstücken herangezogen werden können.

6.16 Eingriffsregelung und Zuordnungsfestsetzungen

Gemäß der Eingriffsregelung des Fachbeitrags Naturschutz verbleibt ein Kompensationsdefizit von 78.915,57 Wertpunkten (siehe Fachbeitrag Naturschutz, der als Anlage beigelegt ist).

Die Gemeinde Dieblich verfügt in ihrem Gemeindegebiet über keine adäquaten externen Kompensationsflächen. Aus diesem Grund wird die Ortsgemeinde unter Anwendung der in § 1a (3) BauGB aufgezeigten Möglichkeiten Flächen der Stiftung Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz heranziehen.

Die Naturschutzstiftung verfügt innerhalb des Landkreises Mayen-Koblenz über einen anerkannten Kompensationsflächenpool mit Flächen und Naturschutzmaßnahmen in der Gemarkung Mertloch. Diese Flächen sind geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Für die Flächen und Naturschutzmaßnahmen hat die Naturschutzstiftung ein von der zuständigen Naturschutzbehörde anerkanntes Ökokonto eingerichtet, in dem die von der Naturschutzstiftung bisher realisierten und künftig zu realisierenden Naturschutzmaßnahmen gutgeschrieben sind.

Aus diesem Guthaben wird die nachfolgend beschriebene Fläche abgebucht:

Die Naturschutzstiftung bedient das Ökokonto „Juckelberg“ in der Gemarkung Mertloch. Von diesem Ökokonto wird von der Ortsgemeinde im Zusammenhang die nachfolgende Fläche abgebucht.

Gemarkung / Lagebezeichnung	Flur	Parzelle	Fläche, die in Anspruch genommen wird in qm
Mertloch	4	190/3 tlw.	anteilig 7.437,85
Gesamtabbuchung			7.437,85

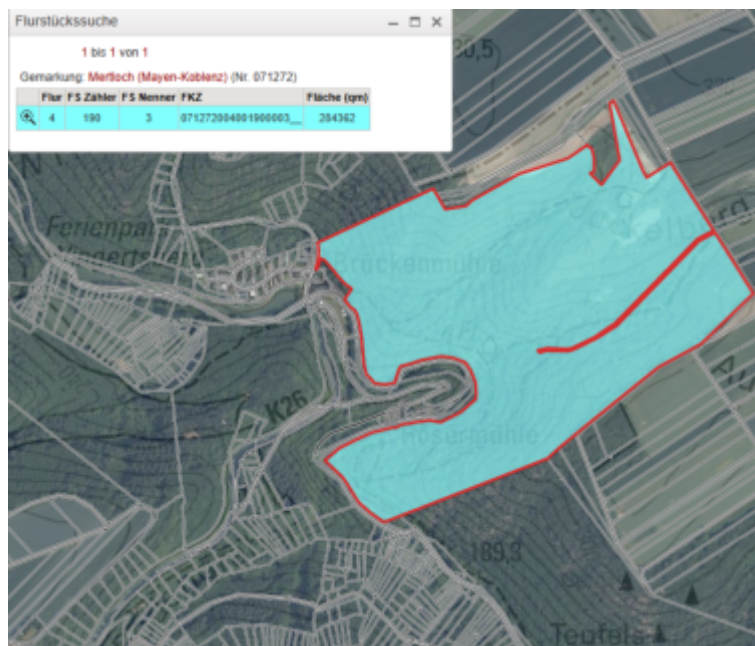


Abb.: Lage der Ausgleichsfläche, Quelle LANIS Rheinland-Pfalz

Träger der Maßnahmen gemäß dieser Vereinbarung ist die Naturschutzstiftung. Diese verpflichtet sich, die beschriebenen Entwicklungsmaßnahmen für die Dauer von 25 Jahren durchzuführen. Zu diesem Zwecke wird die Naturschutzstiftung den seitens der Ortsgemeinde zur Verfügung gestellten Betrag treuhänderisch verwalten und ausschließlich für die Entwicklungs-, Pflegemaßnahmen auf den vorgenannten Flächen einsetzen.

Die Ortsgemeinde beauftragt die Naturschutzstiftung mit der Durchführung von Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen einschließlich wiederkehrender Freistellungen auf dieser Fläche für die Dauer von 25 Jahren. Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Naturschutzbehörde hat die grundsätzliche Ökokonto-Tauglichkeit der oben bezeichneten Fläche des Ökokontos anerkannt.

Die Naturschutzstiftung kann auch einen Dritten mit der Abwicklung einzelner oder aller fachlicher Aufgaben gemäß dieser Vereinbarung beauftragen.

Die Entwicklungsmaßnahmen orientieren sich an einem von der Stiftung erstellten Pflege- und Entwicklungsplan für das Gesamtgebiet.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Freistellung zugewachsener Bereiche; Verbleib von einzelnen Gehölzstrukturen,
- Beseitigung des Nadelholzbestandes und Umwandlung in Grünland und
- Umwandlung von Ackerfläche in artenreiches Grünland

Die Bereitstellung und dauerhafte Verfügbarkeit wird durch einen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und der Stiftung vereinbart.

Der § 9 (1a) BauGB bietet der planenden Gemeinde die Möglichkeit, geeignete Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen und diese einem Eingriff in Natur und Landschaft an anderer Stelle im Gemeindegebiet zuzuordnen. In Ergänzung zu dieser Regelungsmöglichkeit tritt die in § 135a BauGB verankerte Kostenerstattungsregelung.

Gemäß der Bewertung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriff die Flächenfestsetzungen auf der Grundlage des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Dies ist notwendig, um die Grund-

lagen für die Kostenbeitragssatzung nach §135 a ff BauGB und die entsprechende Berechnungsgrundlage zu schaffen. Gemäß der Berechnung des Fachbeitrags Naturschutz ergibt sich für die einzelnen eingriffsrelevanten Flächen folgendes Eingriffspotenzial:

Eingriff durch	Flächenanteil in m ²	Prozentanteil	Flächenanteil an der externen Ausgleichsfläche in m ² (= 7.437,85)
a) Verkehrsflächen	3.401,84 m ²	13,94 %	1.036,83 m ²
b) Bauflächen	16.374,68 m ²	67,13 %	4.992,28 m ²
c) Gebietsbezogene Einrichtungen der Infrastruktur wie Spielplatz, Regenrückhaltebecken, Versorgungsfläche, Grünfläche	4.618,23 m ²	18,93 %	1.407,98 m ²
Summe	2.4394,75 m²	100,00 %	7.437,85 m²

Gemäß der Bewertung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt folgende Zuordnung:

1. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff aus dem Verkehrsflächenneubau mit 13,94%,
2. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff für den Eingriff aus der Bauflächenausweisung mit 67,13% und
3. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff aus gebietsbezogene Einrichtungen der Infrastruktur wie Spielplatz, Regenrückhaltebecken, Versorgungsfläche, Grünfläche mit 18,93%.
(zusammen 100%).

6.17 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB

Auf der Grundlage der final abgestimmten Straßenplanung wird die Höhenlage der Straßengradiente wie in der Planurkunde eingetragen als unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt .

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen. Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird sich i.d.R. an den orts- und regionstypischen Gestaltelementen orientiert.

In Anlehnung an die zu erwartende Bebauung soll eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende nutzergerechte Bautypologie unter Ausnutzung moderner architektonischer Gestaltelemente entwickelt werden.

Grundsätzlich liegt in diesem Teilgebiet kein einheitliches Gestaltungskonzept bzw. ein besonders schutzbedürftiges Ortsbild von Dieblich ist nicht anzutreffen.

Dies führt dazu, dass bei der Fassung der gestalterischen Festsetzungen eine planerische Zurückhaltung ausgeübt wurde. Ein begründbares Gestaltungskonzept ist im vorliegenden Fall nicht umsetzbar und somit rechtlich nicht zu rechtfertigen. Daher soll für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen grundsätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO).

Die Plateaulage von Dieblich-Berg auf den Moselhöhen sowie die im Ortsteil vorherrschende dunkelfarbige Dacheindeckung haben zur Einschränkung der zulässigen Dachfarben geführt. Beispielfähig wurden RAL-Töne aufgelistet, die aber auch durch ähnliche Farbtöne anderer Farbkarten ersetzt werden können. Diese Festsetzung dient insbesondere der Einbindung in das Landschaftsbild und soll beim Blick von den Moselhöhen auf den Siedlungskörper einen homogenen Eindruck gewährleisten.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist weiterhin eine Regelung zum Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken aufgenommen worden.

Bei der Umsetzung von Baugebieten wird die Bereitstellung von ausreichend bemessenen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken oftmals nicht bzw. nur unzureichend berücksichtigt. Eine Konsequenz hieraus ist das Abstellen der privaten Anliegerfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum. Auf der Grundlage des (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO wird daher bereits in der Ebene des Bebauungsplans für den jeweiligen Bauherren zum Nachweis für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarfs eine Stellplatzverpflichtung auferlegt.

Der Stellplatznachweis gilt ausschließlich für den durch die privaten Baugrundstücke hervorgerufenen Anliegerverkehr.

Gemäß der formulierten Festsetzung müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- 2 Stellplätze je Wohneinheit

Mit dieser Regelung sind die künftigen Bauherren angehalten, frühzeitig im Rahmen der Objektplanung entsprechende Flächen auf ihrem Baugrundstück für die Unterbringung des „privaten“ Anliegerverkehrs einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen kann hierbei nicht als Stellplatz angerechnet werden. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „gefangenen“ Stellplatz, der nicht selbständig nutzbar ist.

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BAUGB)

Die Ortsgemeinde ist der Forderung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Rheinland-Pfalz im Schreiben vom 25.10.2022 nachgekommen und hat eine geomagnetische Geoprospektion durchführen lassen.

Zweck der Untersuchung war die Erfassung möglicher archäologischer Strukturen und Objekte im oberflächennahen Untergrund.

Die gutachterliche Untersuchung wurde der Fachbehörde zur Abstimmung und Prüfung übersandt. Im Bericht „Archäologische Sachstandsermittlung“ vom 15.05.2024 hat die Generaldirektion das

Prüfergebnis mitgeteilt. Demnach haben sich aus fachbehördlicher Sicht archäologisch relevante Fundstellen gezeigt, die einer weiteren Betrachtung mittels Baggersondage bedürfen.

Das Prüfergebnis ist nachfolgend abgebildet.

Um für die Planvollzugsebene (= Baugenehmigungsebene) eine frühestmöglichen Information auf den Sachverhalt geben zu können, wird im vorliegenden Bebauungsplan eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB in textlicher und zeichnerischer Form vorgenommen.

Hierzu sind die betroffenen Flächen in der Planurkunde gekennzeichnet worden. In Ergänzung hierzu wird ein Hinweis in textlicher Form in die Planurkunde aufgenommen.

Die nachrichtliche Übernahme entfaltet vom Grundsatz her lediglich einen informativen Charakter für alle an der Planung und dem Planvollzug Beteiligten. Ein planungsrechtlicher Festsetzungscharakter in der Bebauungsplanebene geht von der nachrichtlichen Übernahme nicht aus. Vor dem Hintergrund, dass der Kennzeichnung der betroffenen Flächenteile keine planerische Willensentscheidung der Ortsgemeinde zugrunde liegt, gehören sie auch nicht zum planungsrechtlichen Inhalt des vorliegenden Bebauungsplans.

Die Funktion der nachrichtlichen Übernahme liegt vielmehr in der Informationsfunktion für den Planvollzug auf der Grundlage des Fachgesetzes (hier: § 21 DSchG) und richtet sich an die betroffenen öffentlichen Stellen und Privaten. Der Verweis auf die mit dem Denkmalschutzgesetz verbundenen fachrechtlichen Auflage, die gemäß § 29 (2) BauGB zu berücksichtigen sind, ist als eine Art „Warnfunktion“ einzustufen. Würde der denkmalschutzrechtliche Belang in der Bebauungsplanebene unberücksichtigt bleiben, so bestünde die Gefahr, dass im zuständigen Baugenehmigungsverfahren Vorhaben zugelassen werden, die den Vollzug des Fachgesetzes erschweren oder verhindern könnten.

Die Vorgabe des Denkmalschutzgesetzes gilt unabhängig vom Bebauungsplan. Somit ist festzuhalten, dass der mögliche Konflikt zwischen dem Vorhandensein archäologischer Funde und einem möglichen Bodeneingriff sowie den sich hieraus ergebenden Folgen gemäß dem Denkmalschutzgesetz zu regeln sind. Grundlage für die denkmalschutzrechtlich relevanten Verpflichtungen bildet ausschließlich das selbständig geltende Denkmalschutzgesetz und ist in der Ebene der Baugenehmigung bzw. Umsetzung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan kann hierzu wegen der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 BauGB keine verbindliche Festsetzung treffen. Somit liegt der Vollzug in der Baugenehmigungsebene gemäß Vorgabe des Fachgesetzes sowie der Landesbauordnung.

Eine Betroffenheit kann sich sowohl für die Ortsgemeinde (= öffentlicher Träger) als auch den jeweiligen privaten Eigentümer ergeben.

Gemäß dem Regelungsgehalt des Denkmalschutzgesetzes obliegt es im Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich des jeweils Betroffenen, etwaig auftretende Konflikte im Bereich des ihm gehörigen Grundstücks mit den angeführten denkmalschutzrechtlichen Belangen auf eigene Kosten zu lösen (siehe hierzu § 21 (3) DSchG).

Eine Kostenverpflichtung für die Ortsgemeinde ergibt sich somit nur für die ihr zugeordneten öffentlichen Flächen gemäß Maßgabe des Bebauungsplans. Für die künftigen privaten Baugrundstücke liegt die Kostenverpflichtung beim jeweiligen Grundstückseigentümer als Verursacher des Eingriffs.

Mit der nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB wird die Ortsgemeinde ihrer Planverantwortung gerecht. Sie hat den betroffenen denkmalrelevanten Belang dem Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Bauleitplanung entsprechend in die Abwägung eingestellt und einer planzielkonformen Lösung zugeführt.

Bericht archäologische Sachstandsermittlung



Aktivitätsnummer 2022_0767
Mein Aktenzeichen
Gemarkung Dieblich
Projekt Bebauungsplan "An den zwei Kreuzchen"
Kategorie Prospektion: Geophysik_Auswertung
BLP-ID 5540 (BLP-ID-NFG 5538)
Ausführende Fachfirma

**Direktion
Landesarchäologie
Außenstelle Koblenz**
Niederberger Höhe 1
56077 Koblenz
Telefon 0261 6675 3000
landesarchaeologie-koblenz
@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Sachstandsbericht

Wir haben die Ergebnisse der geomagnetischen Prospektion am 15.05.2024 erhalten. Die Daten wurden nach unseren Vorgaben erhoben und die grafischen Ergebnisse sind aussagekräftig. Auf dieser Grundlage schätzen wir den archäologischen Sachstand wie folgt ein:

Es sind keine Anomalien zu erkennen, die eindeutig auf archäologische Befunde hindeuten. Allerdings stufen wir eine größere Anzahl von Anomalien zumindest als verdächtig ein. Es handelt sich hier um dunkel dargestellte Strukturen mit annähernd rundem Grundriss. Hierbei könnte es sich um vor- oder frühgeschichtliche Abfallgruben handeln.

Abfallgruben gehören zum typischen Spektrum vor- und frühgeschichtlicher Siedlungen. Sie wurden ursprünglich zur Gewinnung von Baumaterial angelegt. Hiernach erfolgte oftmals eine sekundäre Nutzung als Vorratsgruben. Schließlich wurden sie mit Lehm, Sand, organischen Abfällen sowie Werkstein- und Keramikbruch verfüllt. Sie bilden eine wichtige Informationsquelle für die archäologische Forschung.

Wir haben aus den sichtbaren Anomalien eine Auswahl getroffen, die wir nun mittels Baggersondage überprüfen möchten. Zum einen ist es notwendig, die Tiefenausdehnung und ggf. die Datierung zu klären. Zum anderen ist es erforderlich, durch Verifizierung/Falsifizierung von Verdachtspunkten die Grundlage für eine Kalkulation der Befundtiefe und -verteilung in der Gesamtfäche zu gewinnen. Für diese Kontrollsondagen benötigen wir einen Kettenbagger >5 t incl. Fahrer für einen Zeitraum von 1Tag. Die Sondagen werden durch einen Mitarbeiter unserer Dienststelle für den Vorhabenträger kostenneutral abgesteckt und begleitet. Bei einer solchen Sondage wird im Bereich einer Anomalie der Oberboden abgetragen und der darunter liegende Befund hinsichtlich Zeitstellung und ggf. Tiefenausdehnung kontrolliert.

In den Ergebnissen der Geomagnetik sind neben den archäologisch relevanten Verdachtspunkten auch Anomalien zu erkennen, die auf das Vorhandensein von Metallgegenständen im Untergrund schließen lassen. Wir empfehlen diesbezüglich eine Prüfung durch einen Fachmann für Kampfmittelerkundung. Sollten hierfür ebenfalls Sondagen notwendig werden, können diese natürlich mit den archäologischen Sondagen kombiniert werden. In jedem Fall muß der Termin dieser Kampfmitteluntersuchung mit unserer Dienststelle abgestimmt werden.

Ergebnis der Sachstandsermittlung (Nummerierung korrespondiert mit angefügtem Planauszug "Auswertung_LAK")

BKZ	Interpretation Geophysik	Befund nach Sondage
1	Grube?	
2	Grube?	
3	Grube?	

- 4 Grube?
- 5 Grube?
- 6 Grube?
- 7 Grube?
- 8 Grube?
- 9 Grube?
- 10 Grube?
- 11 Grube?
- 12 Grube?
- 13 Grube?
- 14 Grube?
- 15 Grube?
- 16 Grube?

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag Schmitt

Mittwoch, 15. Mai 2024

Seite 2 von 2



9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 Wasserversorgung

In der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB hat der zuständige Versorgungsträger Rhein-Hunsrück Wasser mit Schreiben vom 20.03.2025 mitgeteilt, dass durch die Anbindung an das bestehende Wasserversorgungsnetz die Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Eine rohrleitungsgebundene Löschwasserversorgung von 48 m³/h kann über die Dauer von 2 Stunden gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 gewährleistet werden.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorzunehmen.

Die Schmutzwasser-Entwässerung des Plangebiets „Hinter den Höfen" erfolgt in Richtung Ortskern. Von dort erfolgt die Einleitung in einen nordwestlich des Plangebietes gelegenen Sammler (Mosel-Seitentälchen) mit abschließender Ableitung und Klärung in der zentralen Abwasserreinigungsanlage in Kobern-Gondorf.

Die Beseitigung der im Bebauungsplangebiet anfallenden Niederschlagswasser hat nach den Vorgaben des Landeswasser- und Wasserhaushaltsgesetzes zu erfolgen.

Hierzu ist im Bebauungsplan in der nördlichen Ecke eine Fläche für die Rückhaltung des Niederschlagswassers festgesetzt. In diese soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser eingeleitet und zeitverzögert abgeleitet werden. Gemäß der Stellungnahme des Abwasserwerks vom 24.11.2022 ist für das anfallende Oberflächenwasser eine Überrechnung der Rückhaltung erforderlich. Die angestellte Berechnung zeigt einen Bedarf von ca. 70 m³ Rückhaltevolumen. Die ursprüngliche Fläche und Volumen des Regenrückhaltebeckens reichen nicht mehr aus, so dass eine Erweiterung der Fläche um ca. 15 m in nördliche Richtung vorgenommen werden musste.

9.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

Ob die im ursprünglichen Bebauungsplan „Hinter den Höfen“ festgesetzte Fläche für die Versorgung („Trafo“) in der Nähe des Anwesens „Bergstraße“ Nr. 29 an der Wegeparzelle Nr. 42/1 noch notwendig ist, soll in der anstehenden frühzeitigen Behördenbeteiligung mit dem zuständigen Versorgungsträger geklärt werden.

9.4 Wärmeversorgung

Durch den Einsatz erneuerbare Energien soll eine umweltschonende und das klimaschonende Wärmeversorgung wie z.B. durch den Einsatz von Wärmepumpen und Nahwärme herbeigeführt werden.

10 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil
Öffentliche Verkehrsfläche	0,3 ha
Fußweg	0,008 ha
Wirtschaftsweg	0,05 ha
Allgemeines Wohngebiet	1,6 ha
Fläche für die Abwasserbeseitigung (RRHB)	0,2 ha

Grünfläche	
▪ Ortsrandgrün	0,2 ha
▪ Spielplatz	0,06 ha
Gesamtgröße	2,4 ha

11 BODENORDNUNG

Die Ortsgemeinde Dieblich ist nicht im Eigentum der im Plangebiet gelegenen Parzellen. Vielmehr steht der überwiegende Teil der Flächen im Privateigentum.

Daher werden im Bebauungsplangebiet bodenordnerische Maßnahmen notwendig, damit nach Lage, Form und Größe der Nutzung entsprechende Grundstücke entstehen können.

Hierzu wird zu gegebener Zeit ein förmliches Verfahren nach §§ 45 BauGB eingeleitet.

ANLAGEN

1. Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „An den zwei Kreuzchen“ der Ortsgemeinde Dieblich, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GbR Birkenstraße 34 56154 Boppard-Buchholz, Stand 18.11.2025,
2. Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan "An den zwei Kreuzchen" in der Gemarkung der OG Dieblich, Planungsbüro Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, Stand September 2024,
3. Erkundungsbericht: Geomagnetische Archäoprospektion NBG „An den zwei Kreuzerchen“, 56332 Dieblich, Geotomographie GmbH - Am Tonnenberg 18 - 56567 Neuwied, Stand 25.03.2024,
4. Bericht archäologische Sachstandsermittlung, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz vom 15.05.2024, Aktivitätsnummer 2022_0767,
5. Straßenplanung „Hinter den 2 Kreuzchen, Ortsgemeinde Dieblich, IBS-Ingenieure, Polcher Straße 4-6, 56727 Mayen, Stand 16.05.2025 und Lageplan „Gradientenhöhen“ vom 18.11.2025.

Dieblich, den _____
(Christoph Jung, Ortsbürgermeister)