



**Stadt Bad Marienberg**  
**Verbandsgemeinde Bad Marienberg**  
**Westerwaldkreis**

**Aufstellung des Bebauungsplanes**  
**„Auf dem Oberschär“**  
**Stadtteil Eichenstruth**

**Begründung**  
(Teil 1)

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

**April 2025**

zuletzt geändert: 22.04.2025

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG TEIL 1</b>	
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....	4
1.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	4
1.2 Verfahrensübersicht .....	4
2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
2.1.1 Geltungsbereich A.....	5
2.1.2 Geltungsbereiche B bis E.....	6
2.2 Eigentumsverhältnisses.....	6
3. Vorgaben zur Planung .....	7
3.1 Raumordnung und Landesplanung .....	7
3.1.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz .....	7
3.1.2 LEP IV RLP und RROP Mittelrhein-Westerwald .....	8
3.2 Flächennutzungsplan der VG Bad Marienberg für die Stadt Bad Marienberg .....	9
3.2.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan .....	9
3.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	10
3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht .....	10
3.4 Angrenzende, festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	10
3.5 Natur, Landschaft, Umwelt .....	11
3.6 Verkehrliche Erschließung.....	11
3.6.1 Erschließungsstraße .....	11
3.6.2 Wirtschaftswegenetz .....	11
3.6.3 Fußwegenetz .....	12
3.7 Ver- und Entsorgung .....	12
3.7.1 Entwässerungstechnische Erschließung.....	12
3.7.2 Außengebietsentwässerung.....	12
3.7.3 Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser.....	13
3.7.4 Energieversorgung.....	13
3.7.5 Brandschutz .....	13
3.7.6 Berücksichtigung von Starkregenereignissen .....	13
3.8 Altlasten.....	14
3.9 Denkmalschutz.....	14
3.10 Wasserschutzgebiete .....	14
3.11 Gewässer .....	14
3.12 Forstwirtschaftliche Belange.....	14
3.13 Verkehrslärm .....	14
3.14 Bergbauliche Belange .....	15

4. Planinhalt .....	15
4.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	15
4.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen.....	16
4.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	16
4.2.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	19
4.2.4 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	19
5. Auswirkungen der Planung .....	20
5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	20
5.2 Bodenordnende Maßnahmen .....	20
6. Flächenbilanz .....	21
7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung .....	22

## **BEGRÜNDUNG TEIL 2 (UMWELTBERICHT, als separates Dokument)**

### **Anlagen:**

- Fachbeitrag Naturschutz (Stand: April 2025)
- Bestand Biotoptypen (Stand: März 2025)
- Fachbeitrag Artenschutz (Stand: April 2025)
- Gutachten zu den Verkehrsgeräuschmissionen (Stand: November 2021)

## **IMPRESSUM**

*Bearbeitet im Auftrag der*    *Stadt Bad Marienberg*  
  *Büchtingstraße 3*  
  *56470 Bad Marienberg*

*Bearbeitet durch*                *Planeo Ingenieure GmbH*  
  *Bachweg 5*  
  *57627 Hachenburg*

*Verfasser:*                        *Kerstin Eiteneuer, B.Eng.*  
  *Melina Weichart, B.A.*

*Planunterlagen:*                 *Kerstin Eiteneuer, B.Eng*

*Verfahrensstand:*               *Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB*  
  *Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger*  
  *öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB*  
  *Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB*  
  *April 2025*

## BEGRÜNDUNG TEIL 1

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

#### 1.1 Ziele und Zwecke der Planung

In der 6.239 Einwohner (Stand: 30.06.2023; Quelle: Statistisches Landesamt RLP) zählenden Stadt Bad Marienberg, in der gleichnamigen Verbandsgemeinde gelegen, ist eine Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen. Innerhalb des Ortsgebietes können derzeit jedoch keine erschlossenen städtischen Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund einer anhaltenden Nachfrage und da der Bedarf an Baugrundstücken anderweitig zurzeit nicht gedeckt werden kann, plant die Stadt Bad Marienberg daher auf der Basis des wirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Marienberg die Ausweisung eines Wohngebietes im Südwesten des Stadtteils Eichenstruth.

Das Baugebiet erweitert die Ortslage in südwestliche Richtung. Die Flächen schließen unmittelbar an das Baugebiet „Wohngebiet Eichenstruth“ an und runden die Ortslage sinnvoll ab. Auf einer Fläche von ca. 2,2 ha sollen insgesamt ca. 25 Bauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen 490 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> entstehen. Das Gelände befindet sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt größtenteils im Eigentum der Stadt Bad Marienberg.

Zur Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Stadtrat Bad Marienberg in seiner Sitzung am 06.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Oberschär“ beschlossen.

#### 1.2 Verfahrensübersicht

Nr.		Datum*
1.	<b>Aufstellungsbeschluss</b> § 1 Abs. 3 u. 8, § 2 Abs. 1 BauGB	06.11.2023
2.	<b>Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses</b> § 2 Abs. Satz 2 BauGB	17.11.2023
3.	<b>Billigung des Planentwurfs</b> § 2 Abs. 4 Sätze 2 und 5, § 2 Abs. 3, § 2a Nr. 1 BauGB	-
4.	<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Nachbargemeinden</b> § 4 Abs. 1, § 4a Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB	14.11.2023
5.	<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b> § 3 Abs. 1, § 4a Abs. 2 BauGB	20.11.2023 - 19.12.2023
6.	<b>Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die Veröffentlichung</b> § 2a BauGB	

7.	<b>Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung</b> § 3 Abs. 2 Satz 1, § 4a Abs. 5 BauGB	
8.	<b>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden</b> § 3 Abs. 2 Satz 3, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 5 BauGB	
9.	<b>Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen, Abwägungsbeschlüsse</b> § 1 Abs. 7 BauGB	
10.	<b>Satzungsbeschluss</b> § 10 Abs. 1 BauGB	
11.	<b>Bekanntmachung, Inkrafttreten</b> § 10 Abs. 3 BauGB	

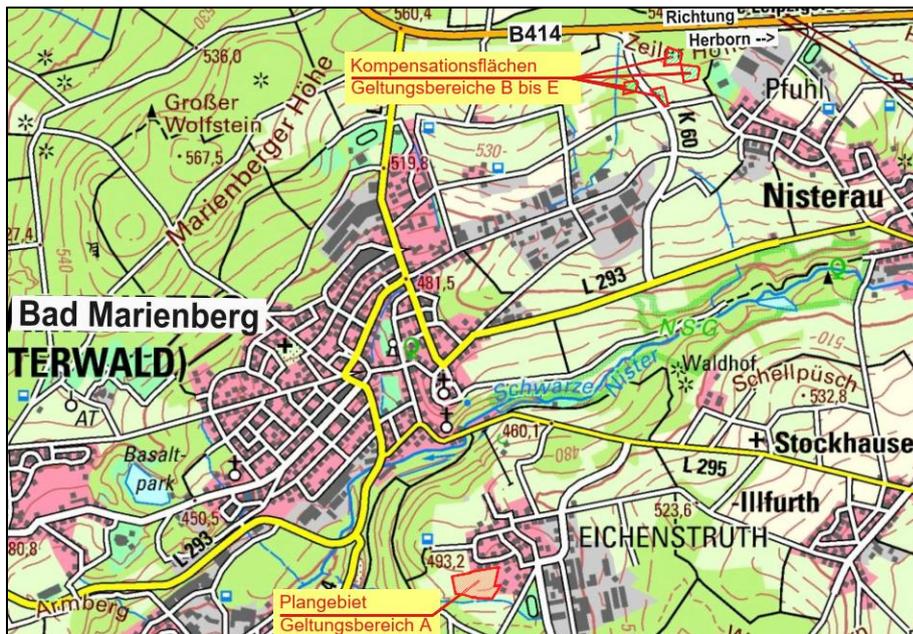
\* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet (Geltungsbereich A) befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage Eichenstruth und hat eine Plangebietsgröße von rd. 2,43 ha.

Nördlich der Ortslage Bad Marienberg und südlich der Bundesstraße Nr. 414 (B 414) werden zudem die Geltungsbereiche B bis E mit den Kompensationsmaßnahmen E2 bis E5 festgesetzt.



Auszug aus der  
Topographischen Karte  
1 : 25.000 - LANIS-RLP

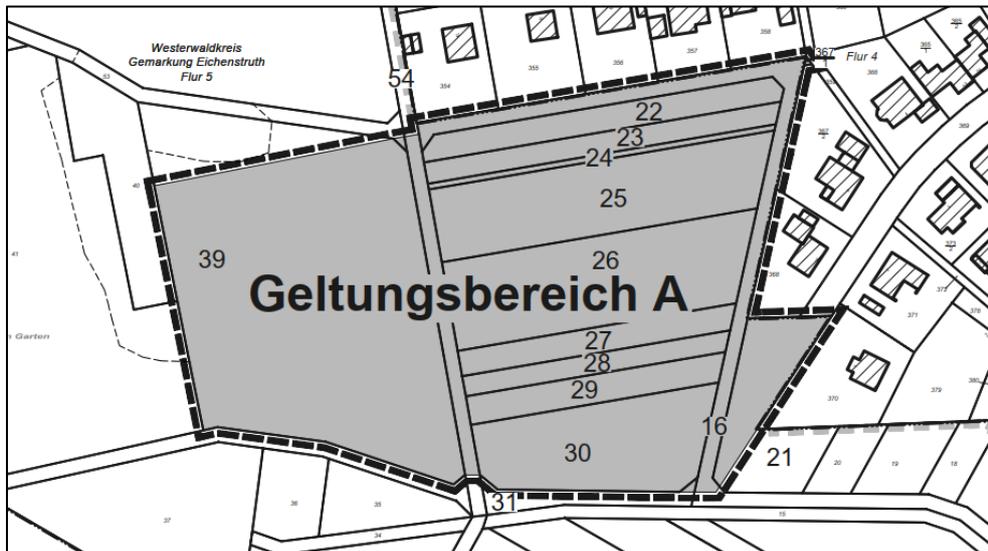
unmaßstäblich,  
eingenordet

Datengrundlage:  
Geobasisinformationen  
der Vermessungs- und  
Katasterverwaltung  
Rheinland-Pfalz  
(Zustimmung vom  
15.10.2002)

#### 2.1.1 Geltungsbereich A

In der nachfolgenden Karte ist der überplante Bereich durch die Plangebietsgrenze gekennzeichnet. Es umfasst folgende dort grau hinterlegten Grundstücke der Gemarkung

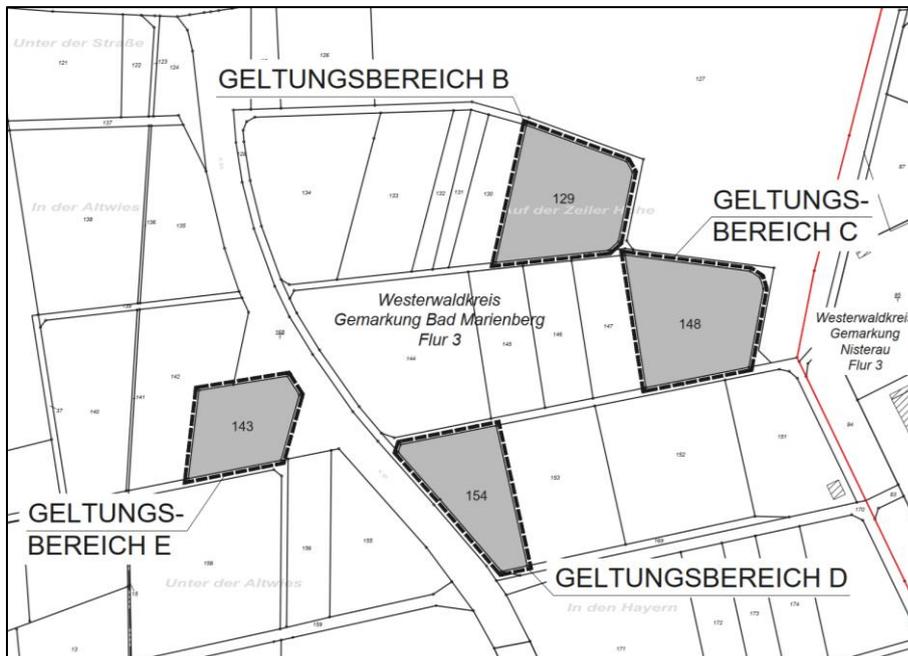
Eichenstruth, Flur 5: Flurstücke 16 tlw., 21 tlw., 22 bis 30, 31 tlw., 39 tlw., 53 tlw. und 54 tlw. sowie Flur 4, Flurstück 367/1.



Planbereich (Geltungsbereich A), unmaßstäblich, genodet  
 Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

### 2.1.2 Geltungsbereiche B bis E

Nördlich der Ortslage Bad Marienberg und südlich der B 414 befinden sich Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen, die als Geltungsbereich B bis Geltungsbereich E festgesetzt sind (§ 1a Abs. 3 S. 3 BauGB).



Kompensationsmaßnahmen (Geltungsbereiche B bis E), unmaßstäblich, genodet  
 Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

## 2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes (Geltungsbereich A) befindet sich, abgesehen von zwei kleineren Parzellen, vollständig im Eigentum der Stadt Bad Marienberg.

Die Flächen, auf denen die Kompensationsmaßnahmen E2 bis E5 festgesetzt sind (Geltungsbereiche B bis E) befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Marienberg.

### **3. Vorgaben zur Planung**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

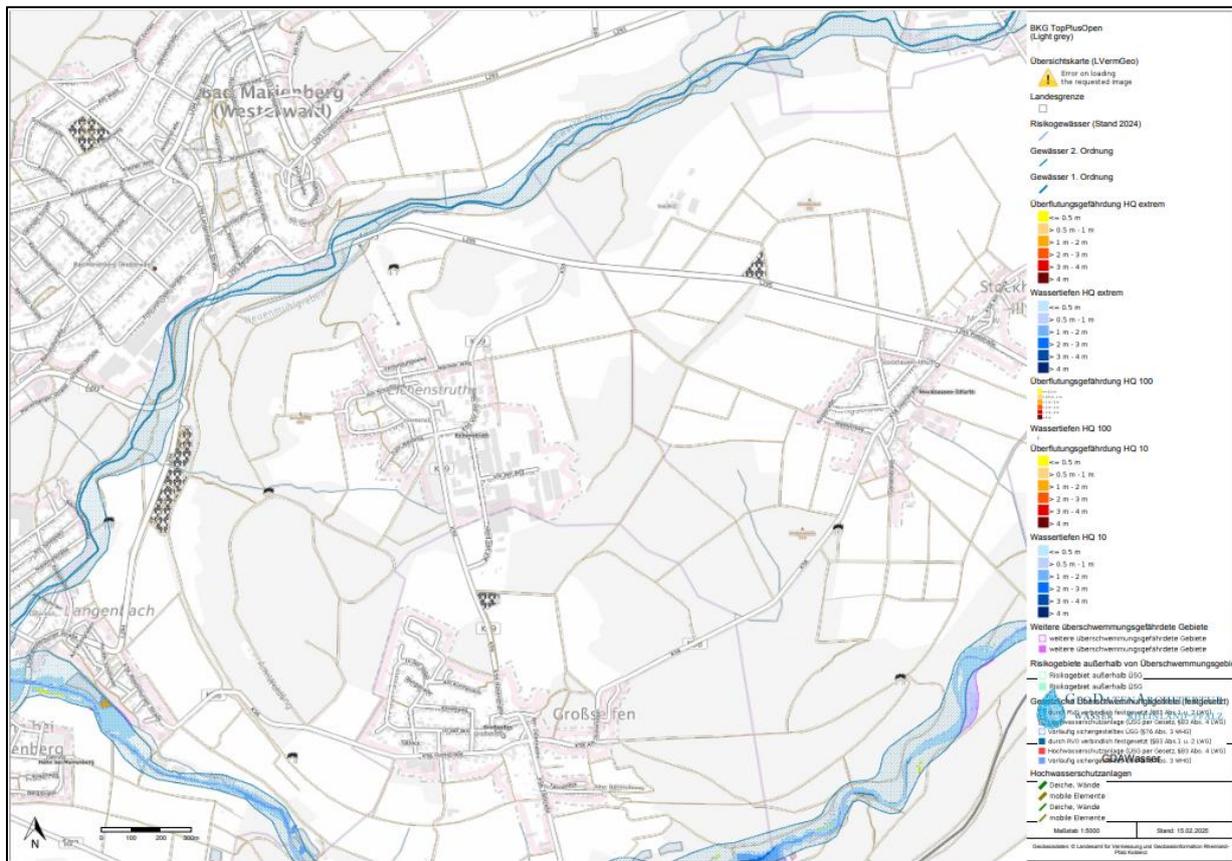
##### 3.1.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Angesichts der großen Hochwasserschäden der vergangenen Jahre wurde die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz vereinbart. Den Raumordnungsplan hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) in Zusammenarbeit mit dem für die vorbereitenden Verfahrensschritte zuständigen Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Rahmen eines umfassenden Beteiligungs- und Konsultationsprozesses entwickelt und auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) aufgestellt. Die entsprechende Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 01. September 2021 in Kraft getreten. Der eigentliche Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz stellt die Anlage zu dieser Verordnung.

Ziel des raumordnerischen Planungskonzeptes ist es, das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen, indem eine effektive raumplanerische Hochwasservorsorge insbesondere mit den folgenden Aspekten zur Anwendung kommt:

- Bundesweite Harmonisierung raumplanerischer Standards zur besseren Koordinierung des Hochwasserschutzes sowie ein auf die gesamte Flussgebietseinheit bezogener raumplanerischer Ansatz (Unterliegerschutz etc.),
- Einführung eines risikobasierten Ansatzes in der Raumplanung zur Berücksichtigung differenzierter Aspekte (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten),
- Regelung „Kritischer Infrastrukturen“ zur Verbesserung des Schutzes von Anlagen von nationaler oder europäischer Bedeutung.

Der Raumordnungsplan ist komplementär zum Regelungsregime des Fachrechts, dem Wasserhaushaltsgesetz, konzipiert. Daher erfolgt zum einen für die festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie die Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes eine Bezugnahme auf die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (siehe hierzu auch Ausführungen in den Kapiteln 3.7 und 3.11).



Auszug aus dem Geoportal-Wasser Rheinland-Pfalz, ohne Maßstab; Quelle:

<https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser/build/index.html?applicationId=46083>

Der Stadtteil Eichenstruth befindet sich außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsbereichs und eines Risikogebietes. Eine Betroffenheit bei HQ extrem ist ebenfalls nicht verzeichnet.

### 3.1.2 LEP IV RLP und RROP Mittelrhein-Westerwald

Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) ist seit dem 11.12.2017 verbindlich und beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Er vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibung 2013) und enthält Ziele und Grundätze, die in der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

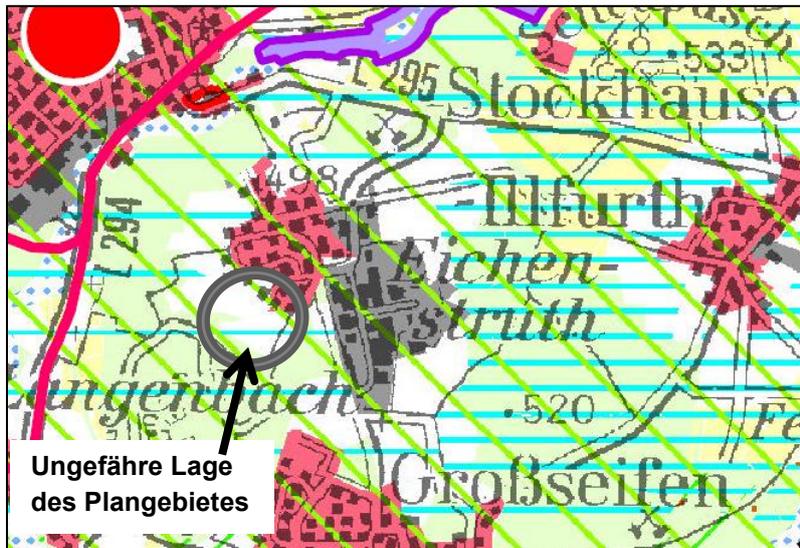
Im RROP 2017 wird die Verbandsgemeinde Bad Marienberg und damit der Planbereich in Eichenstruth dem „Ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet. In der Verbandsgemeinde Bad Marienberg übernimmt die Stadt Bad Marienberg gemäß des wirksamen RROP 2017 eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum.

In der Gesamtkarte ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet *Erholung und Tourismus* (G 97) gekennzeichnet. Die vorgesehene Planung als Wohnbaugebiet spricht dem Grundsatz des RROP nicht entgegen. Die Festsetzungen im Plangebiet werden so gewählt, dass das

Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Durch die Berücksichtigung von Fußwegverbindungen im Plangebiet und zum umliegenden Wegenetz bleibt zudem der Erlebniswert der Landschaft als Erholungsraum erhalten.

Im Südwesten, jedoch außerhalb des Plangebietes, grenzt ein Vorbehaltsgebiet *Grundwasserschutz* (G 66) unmittelbar an. Auch dieser Grundsatz wird durch die Planung nicht berührt.

Weitere Aussagen sind im RROP für das Plangebiet selbst nicht getroffen. Es sind auch sonst keine Vorrangflächen oder Vorbehaltsflächen für den Planungsraum selbst dargestellt.

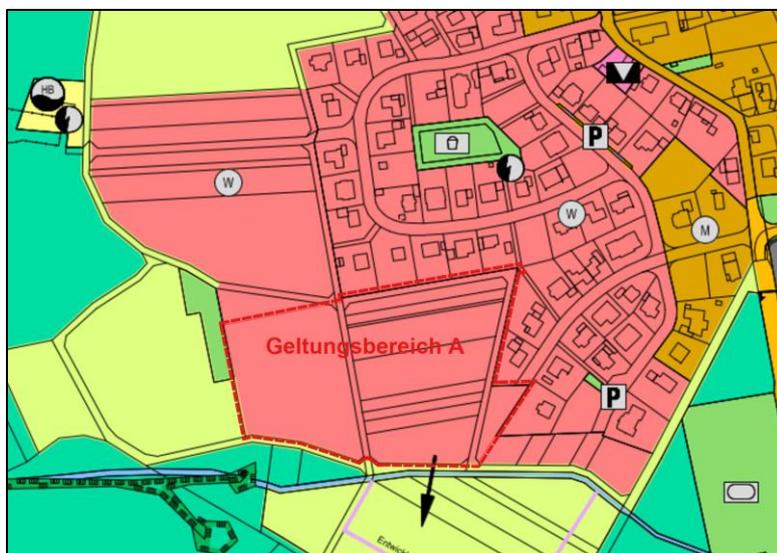


Auszug aus der Gesamtkarte zum Fortschreibungsentwurf des RROP 2017 (mit Planbereich); unmaßstäblich, genordet; Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

### 3.2 Flächennutzungsplan der VG Bad Marienberg für die Stadt Bad Marienberg

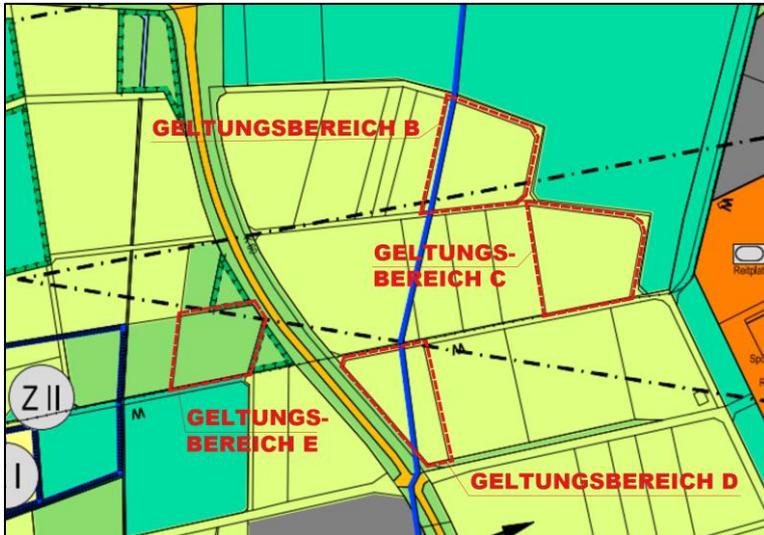
#### 3.2.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg sind für den Planbereich (Geltungsbereich A) des Stadtteils Eichenstruth der Stadt Bad Marienberg bereits „Wohnbauflächen“ dargestellt.



Auszug aus der Neuzeichnung des FNP bis einschl. 7. Änderung der Verbandsgemeinde Bad Marienberg, mit Darstellung des Plangebietes (Geltungsbereich A); unmaßstäblich, genordet (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Bad Marienberg)

Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg sind für den Bereich der Kompensationsmaßnahmen E2 bis E5 (Geltungsbereiche B bis E) bereits „landwirtschaftliche Flächen“ bzw. „Grünlandflächen“ dargestellt.



Auszug aus der Neuzeichnung des FNP bis einschl. 7. Änderung der Verbandsgemeinde Bad Marienberg, mit Darstellung der Kompensationsflächen (Geltungsbereiche B bis E); unmaßstäblich, genordet

(Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Bad Marienberg)

### 3.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet (Geltungsbereich A) wird im Flächennutzungsplan bereits vollständig als Wohnbaufläche dargestellt und ist damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

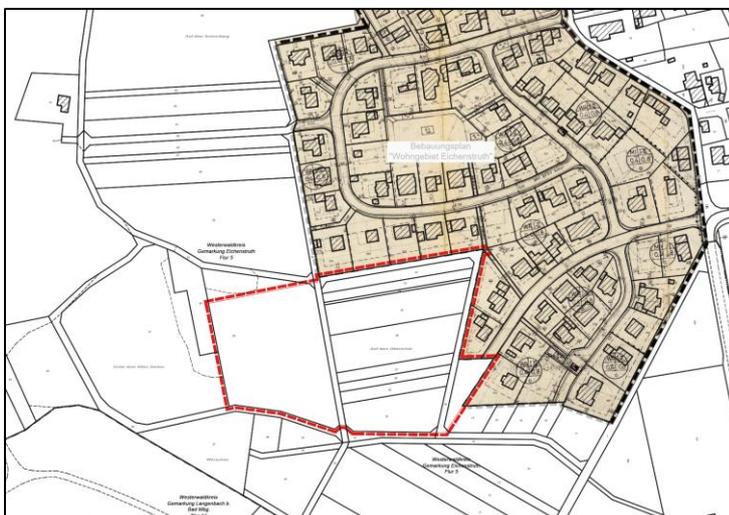
### 3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit nicht überplant.

### 3.4 Angrenzende, festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Wohngebiet Eichenstruth“ grenzt im Norden und Osten unmittelbar an das Plangebiet (Geltungsbereich A) an.

Weitere angrenzende oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne sind in unmittelbarer Nähe zum geplanten Wohngebiet nicht vorhanden.



Auszug aus der Planzeichnung zum angrenzenden Bebauungsplan „Wohngebiet Eichenstruth“ der Stadt Bad Marienberg, mit Darstellung des Plangebietes (Geltungsbereich A); unmaßstäblich, genordet

(Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Bad Marienberg)

### 3.5 Natur, Landschaft, Umwelt

In die gemeindliche Planung und Abwägung sind nach § 1a BauGB auch die Folgen, die sich durch den Eingriff in Natur und Landschaft mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben, mit einzubeziehen. Es ist daher grundsätzlich abzuwägen, inwieweit unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Daher ist zunächst generell ein Fachbeitrag Naturschutz erforderlich, um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen.

Dieser wird Anlage zum Bebauungsplan und bildet die Grundlage für den nach § 2a Satz 3 BauGB zu erstellenden Umweltbericht. Der Umweltbericht bildet den gesonderten Teil 2 der Begründung. Die erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft wurden nach Erstellung des Umweltberichtes in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Schutz besonders geschützter Tierarten wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt und den Planunterlagen beigelegt. Die sich aus der Artenschutzprüfung ergebenden Festsetzungen wurden nach Erstellung des Fachbeitrages ebenfalls in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

### 3.6 Verkehrliche Erschließung

#### 3.6.1 Erschließungsstraße

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt im Osten über die Stadtstraße „Zum Weidling“, die im weiteren Verlauf in die Kreisstraße Nr. 59 („Vor der Heeg“) mündet.

Die Planstraßen A bis C sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Ringverbindung angeordnet. Damit entfällt die Notwendigkeit einer Wendeanlage. Für eine mögliche Erweiterung des Baugebietes in nördliche Richtung ist eine Anbindung an die Planstraße A am nordwestlichen Plangebietsrand vorgesehen.

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet erhalten eine Regelbreite von 6,50 m. Die Anbindung der Planstraße A an die Straße „Zum Weidling“ erhält auf einem kurzen Teilstück von ca. 35 m eine Breite von 8 m, um hier die beidseitig ankommenden, straßenbegleitenden Fußwege an die Planstraßen anbinden zu können.

#### 3.6.2 Wirtschaftswegenetz

Die im Plangebiet vorhandenen Wirtschaftswegenetze werden in Teilen aufgegeben und durch die Erschließungsstraßen ersetzt. Im nördlichen Bereich dient die alte Trasse des Wirtschaftsweges zukünftig als Fußweg, der an die Planstraße B angebunden wird.

Südlich der Planstraße A wird der vorhandene Wirtschaftswegeverlauf wieder aufgenommen. Mit Anbindung des Weges an die Erschließungsstraße (Planstraße A) ist die Erreichbarkeit der südlich gelegen Grundstücke im Außengebiet wieder gegeben. Unerschlossene Restflächen ergeben sich nicht.

### 3.6.3 Fußwegenetz

Neben den straßenbegleitenden Fußwegen bzw. Mehrzweckstreifen innerhalb der Erschließungsstraßen werden zwei eigenständige Fußwege als solche im Bebauungsplan festgesetzt.

Wie bereits erwähnt wird der nordwestliche Fußweg wieder an das Wirtschaftswegenetz außerhalb des Plangebietes angebunden.

Des Weiteren erfolgt im Nordosten die Ausweisung eines Gehweges mit Anschluss an den bereits vorhandenen Fußweg zwischen den Straßen „Am Schorrberg“ und „Zum Weidling“. Über diesen Fußweg kann auch der nördlich im Baugebiet „Wohngebiet Eichenstruth“ gelegene Kinderspielplatz erreicht werden.

Zudem werden der Wirtschaftsweg südlich der Planstraße A und die öffentliche Grünfläche im Südosten des Plangebietes bereits jetzt als fußläufige Verbindungen genutzt. Diese Verbindungen sollen auch zukünftig erhalten bleiben.

## **3.7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird über Netzerweiterungen und den Anschluss an die bestehenden Anlagen sichergestellt.

### 3.7.1 Entwässerungstechnische Erschließung

Das Plangebiet soll grundsätzlich im Trennsystem erschlossen werden. Die Ableitung des Schmutzwassers soll an den südlich des Plangebietes verlaufenden Schmutzwasserkanal erfolgen.

Der neu herzustellende Regenwasserkanal wird von der Erschließungsstraße über den südlichen Wirtschaftsweg in Richtung der südwestlich im Plangebiet gelegene Fläche für die Regenrückhaltung (RRB) geführt. Das Regenrückhaltebecken dient der Entwässerung der im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbauflächen sowie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Nach Rückhaltung und Drosselung erfolgt die Ableitung aus dem Regenrückhaltebecken in den südlich gelegenen Graben. Die Ableitung soll ausschließlich über öffentliche Flächen erfolgen, sodass dazu keine Privatflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Für das Regenrückhaltebecken und die Einleitung von Niederschlagswasser wurde der zuständigen Genehmigungsbehörde bereits ein entsprechender Einleitungsantrag vorgelegt. Mit Datum vom 13.07.2023 ist dazu bereits der Erlaubnis- und Genehmigungsbescheid seitens der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Untere Wasserbehörde, erteilt worden (Az. 7/70-01132/23-78-09).

Die Entwässerung des Plangebietes ist damit als gesichert anzusehen.

### 3.7.2 Außengebietsentwässerung

Das Plangebiet befindet sich in einem leicht nach Süden geneigten Gelände. Im Norden und Osten grenzt die bestehende Ortslage, im Süden ein bestehender Wiesenweg sowie

Graben unmittelbar an. Außengebietswasser aus der freien Landschaft treffen lediglich im nordwestlichen Bereich auf das Plangebiet. Durch die Anlage von entsprechenden Entwässerungsgräben am Plangebietsrand kann das auf das Plangebiet einwirkende Außengebietswasser an der geplanten Wohnbebauung vorbeigeführt werden.

Da sich die Restflächen außerhalb des Plangebietes im Eigentum der Stadt Bad Marienberg befinden, können die Gräben außerhalb des Geltungsbereiches angeordnet werden. Bei einer späteren Erweiterung des Plangebietes können die Gräben so ggf. aufgegeben und einer anderen Nutzung zugeführt werden, ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem Oberschär“ zu verletzen.

### 3.7.3 Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird über die bestehenden Anlagen der Verbandsgemeindewerke Bad Marienberg (VG-Werke Bad Marienberg) sichergestellt.

Für die Erschließung der neuen Bauflächen ist die Erweiterung des Trinkwassernetzes in Abstimmung mit den VG-Werken Bad Marienberg vorzunehmen.

### 3.7.4 Energieversorgung

Im Plangebiet selbst sind keine Anlagen zur Energieversorgung vorhanden. Das Stromnetz der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz (ENM) und die Gasleitungen der Westerwaldnetz GmbH, Betzdorf-Alsdorf sind daher im Rahmen der Objektplanungen zu erweitern.

#### *Stromversorgung*

Für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird seitens der ENM ein Niederspannungskabelnetz ausgehend von der Trafostation Eichenstruth Schorrberg über den im Nordosten des Plangebietes vorgesehenen Fußweg bis zum Baugebiet neu hergestellt.

Die Erschließungsmaßnahmen sind im Rahmen der Objektplanungen frühzeitig mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

### 3.7.5 Brandschutz

Um den für die Wohnbebauung notwendige Brandschutz zu gewährleisten, muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Brandschutz kann über an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gedeckt werden.

### 3.7.6 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Die potenziell durch Starkregenereignisse gefährdete Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden daher in der

Planzeichnung durch das Planzeichen 15.11 gekennzeichnet und in den Textfestsetzungen entsprechende Hinweise aufgenommen.

Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und Schadensminderung zu schaffen.

### **3.8 Altlasten**

Ausweislich des Altlastenkatasters haben sich keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes ergeben.

### **3.9 Denkmalschutz**

Unter Denkmalschutz stehende Bauten sind im Planbereich nicht vorhanden.

### **3.10 Wasserschutzgebiete**

Trinkwasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verzeichnet.

### **3.11 Gewässer**

Fließgewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft in Ost-West-Richtung ein namenloses Gewässer III. Ordnung (Parzelle 15 bzw. 34, Flur 5, Gemarkung Eichenstruth). Im weiteren Verlauf mündet der Graben auf der Gemarkung Langenbach bei Bad Marienberg in die Schwarze Nister (Gewässer II. Ordnung).

### **3.12 Forstwirtschaftliche Belange**

Südwestlich und nordwestlich, jedoch außerhalb des Plangebietes befinden sich städtische und private Waldflächen verschiedener Kategorien. Das Plangebiet bzw. die baulichen Nutzungen wurden soweit zurückgenommen, dass der notwendige Sicherheitsabstand von mindestens 30 m zwischen Baugrenze und Waldflächen eingehalten werden. Den notwendigen Waldabständen wurde damit ausreichend Rechnung getragen. Forstwirtschaftliche Belange werden daher durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht negativ beeinflusst.

### **3.13 Verkehrslärm**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Auf dem Oberschär“ im Ortsteil Eichenstruth der Stadt Bad Marienberg befindet sich nicht direkt an Straßen des übergeordneten Verkehrs und wird über die vorhandene Gemeindestraße „Zum Weidling“, die innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Eichenstruth in die Kreisstraße Nr. 59 (K 59) einmündet, verkehrlich erschlossen.

Im Hinblick auf die benachbarte K 59 hat die Stadt Bad Marienberg auf Anregung des Landesbetriebes Mobilität Diez die zu erwartenden Verkehrsgeräuschemissionen durch die östlich des Plangebietes verlaufenden Kreisstraße im Rahmen eines Gutachtens durch das Schalltechnische Büro Pies, Boppard ermitteln und beurteilen lassen.

Das Gutachten zu den Verkehrsgeräuschemissionen vom 19.11.2021 kommt zu dem Ergebnis:

„Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangebietes keine Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 zur Tages- und Nachtzeit zu erwarten sind. Die höchsten Pegel liegen in dem nordöstlichen Plangebietsbereich vor, so sind zur Tageszeit maximale Beurteilungspegel von 45 dB(A) zu erwarten. In der Nachtzeit treten Beurteilungspegel von bis zu 38 dB(A) auf.

Das der angestrebte Tagesorientierungswert von 55 dB(A) zur Tageszeit im gesamten Plangebiet unterschritten wird, sind Außenwohnbereiche uneingeschränkt zulässig. ...

Durch den errechneten Lärmpegelbereich I ergeben sich keine besonderen Anforderungen an die Bausubstanzen der Gebäude.

Wie die Berechnungen der zu erwartenden Verkehrsgeräuschemissionen aufzeigen, ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für das gesamte Gebiet „Auf dem Oberschär“ aus schalltechnischer Sicht zulässig.“

### **3.14 Bergbauliche Belange**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Oberschär“ wird von dem nicht mehr existierenden Bergwerksfeld „Oranien“ überdeckt.

In dem Bergwerksfeld erfolgte ehemals umfangreicher untertägiger Abbau von Braunkohle, jedoch ist im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert.

Im Plangebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau in den Bergwerksfeldern stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurde oder verloren gingen, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen, insbesondere wenn bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen wird.

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist es, kurzfristig Wohnbauflächen bedarfsgerecht und in kleinem Umfang zur erschließen.

Nachdem innerhalb der Ortslage keine Wohnbaugrundstücke durch die Stadt Bad Marienberg zur Verfügung gestellt werden können, die Nachfrage nach Bauland jedoch vorhanden ist, hat sich der Stadtrat für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem

Oberschär“ im Anschluss an das bereits bestehenden Baugebiet „Wohngebiet Eichenstruth“ ausgesprochen. Damit sollen weitere gemeindeeigene Baugrundstücke angeboten werden.

Der weitaus überwiegende Teil des Geltungsbereiches befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Bad Marienberg.

## **4.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen**

### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Dieser Prämisse folgend wird in Anlehnung an die nordöstlich angrenzenden Nutzungen im Bereich des Plangebietes „Allgemeines Wohngebiet“ [WA] nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Hier sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO geführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden jedoch nicht zugelassen. Zudem werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für die ausgeschlossenen Nutzungen ist im Plangebiet kein Bedarf gegeben. Außerdem wären Immissionskonflikte bezüglich der Wohnungsnutzung zu erwarten. Besonders der Ziel- und Quellverkehr der oben aufgeführten Nutzungen führt zu nicht gewünschten Belastungen.

Des Weiteren passt sich das neue Baugebiet durch eine derartige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dem bestehenden Ortsbild sowie den angrenzenden Wohngebieten an.

### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden im Wesentlichen durch die benachbarte Bebauung bestimmt.

Unter Ausnutzung der maximalen baulichen Nutzung der Gebäude könnten starke Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Bauwerken entstehen, die ein ausgewogenes Orts- und Landschaftsbild stören würden. Daher werden Einschränkungen zur Ausnutzung der Baugrundstücke getroffen. Mit den vorgesehenen Festsetzungen soll die Entstehung einer massiven und verdichteten Bebauung unterbunden und der weitgehend dörfliche Charakter unterstrichen werden.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauwilligen im Wohngebiet einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf Ihren Grundstücken. Die Festlegung von Firstrichtungen ist aus dem gleichen Grund nicht vorgeschrieben.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie § 19 BauNVO im Plangebiet als Grundflächenzahl [GRZ] mit einem Höchstwert von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl [GFZ] ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 20

BauNVO mit maximal 0,8 zulässig. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei [II] begrenzt.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie § 18 BauNVO erfolgen zudem Festsetzungen bezüglich der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Die Höhenfestsetzungen wurden in enger Abstimmung mit der Straßenvorplanung ermittelt.

Um unabhängig von der Geschossigkeit die absolute Höhenentwicklung der neuen Gebäude im Plangebiet steuern zu können, werden maximal zulässige Gebäudehöhen vorgegeben. Unter Berücksichtigung der Geländesituation soll die einzuhaltende absolute Gebäudehöhe als städtebaulich wichtige Rahmenbedingung verbindlich vorgegeben werden. Es erfolgte eine Unterscheidung zwischen geneigten sowie flachgeneigten und Flachdächern.

Unter Beachtung der vorgefundenen Geländetopografie und der Umgebungsbebauung werden die Gebäudehöhen [GH] im gesamten Plangebiet auf maximal 9,50 m für geneigte Dächer größer 15° festgesetzt. Gebäudehöhe bei Pultdächern [PD, alle Dachneigungen] sowie Flachdächern und flach- geneigten Dächern [FD] bis 15° Dachneigung wird auf maximal 8,50 m

Zur Ermittlung der Gebäudehöhe gelten folgende Bezugspunkte:

Unterster Bezugspunkt:

Als unterster Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Fertigstellung der Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenverkehrsfläche (Achse, Gradiente) bezogen auf die Mitte der Baugrundstücksgrenze zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die Lage der untersten Bezugspunkte ist der nachfolgenden Abbildung und den Textfestsetzungen zu entnehmen. Darin ist insbesondere für die unregelmäßig geschnittenen Grundstücke die Lage der Bezugspunkte näher erläutert. Die Bezugspunkte sind entsprechend der Bauplatz-Nr. durchnummeriert.

Abbildung: Lage unterster Bezugspunkt

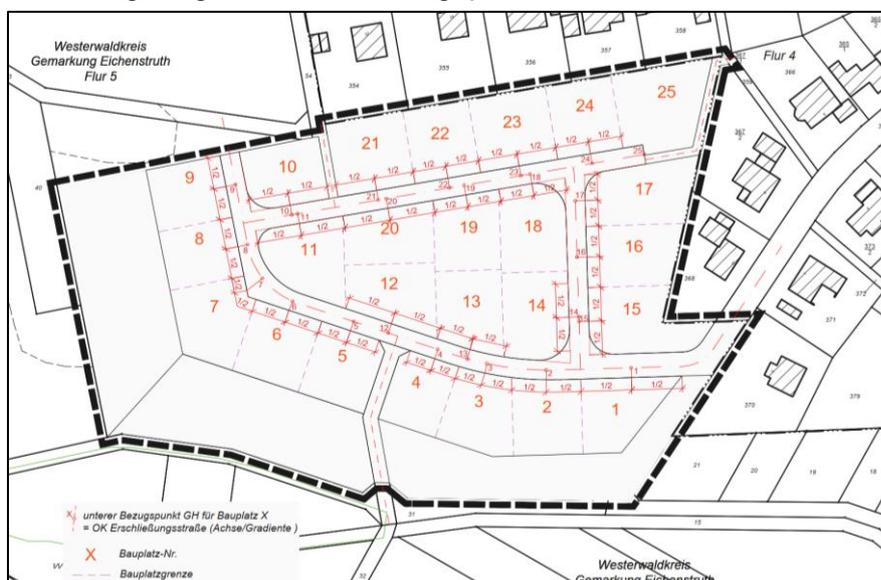


Abb.: Lage unterster Bezugspunkt; unmaßstäblich, genodet

Die Höhe der untersten Bezugspunkte ist der nachfolgenden Liste zu entnehmen, wobei das Höhensystem DE\_DHHN2016\_NH zugrunde gelegt ist. Dabei sind die Bezugspunkte entsprechend der Bauplatz-Nr. durchnummeriert. Die Bezugshöhe ist der Straßenvorplanung mit Stand vom 22.07.2022 entnommen. Die Straßenvorplanung lag der Offenlagefassung der Bebauungsplanunterlagen zugrunde.

Bezugs- punkt	Höhe der Straßenoberkante in Straßenmitte [m ü. NHN]	Bezugs- punkt	Höhe der Straßenoberkante in Straßenmitte [m ü. NHN]	Bezugs- punkt	Höhe der Straßenoberkante in Straßenmitte [m ü. NHN]
1	485,05	11	488,19	21	488,07
2	485,44	12	486,18	22	487,75
3	485,71	13	485,80	23	487,44
4	485,94	14	485,78	24	487,05
5	486,35	15	485,74	25	486,59
6	486,64	16	486,35		
7	486,85	17	486,88		
8	487,31	18	487,40		
9	488,40	19	487,68		
10	488,15	20	488,03		

**Oberster Bezugspunkt:**

Oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein, Antennen oder Solaranlagen, etc.).

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes liegt darin, den Wohnstandort weiter zu entwickeln. Die angrenzenden Baugrundstücke sind überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Diese Struktur soll beibehalten werden. Es werden im Plangebiet nur Einzelhäuser zugelassen.

Um die Umsetzung des Bebauungskonzeptes für das Wohngebiet weitgehend vorzugeben und dabei einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, werden Festsetzungen von Mindest- und Höchstmaßen für Grundstücksgrößen getroffen.

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen soll zur Wahrung des Wohnfriedens pro Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen (2 Wo) betragen. Nach der einschlägigen Rechtsprechung kann die Festsetzung nur in Bezug auf das jeweilige Gebäude, nicht auf das Baugrundstück, erfolgen. Für eine solche Festsetzung ist deren Zweckmäßigkeit aus den spezifischen städtebaulichen Gegebenheiten abzuleiten. Es sollen lediglich Einzelhäuser entstehen, die sich in die ländlich geprägte Umgebung einfügen. Eine Zunahme des Straßenverkehrs durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und die damit verbundenen Mietwohnungen ist nicht gewünscht. Dadurch entstünde auch ungeordnetes Parken, da nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Daneben bringt der verstärkte Bau von Mehrfamilienhäusern häufig auch einen deutlichen Anstieg der Grundstückspreise mit sich, wodurch das Ziel einer sozial gerechten Bodennutzung gefährdet wird. Der Festsetzung der höchstzulässigen Wohnungen soll darüber hinaus auch nachbarschützender Charakter zukommen.

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

### 4.2.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dem Trend zu neuen geometrischen Architekturformen, Bauweisen und Materialien sowie der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung tragend, werden im Neubaugebiet keine Einschränkungen bezüglich der Gebäude- und Dachgestaltung vorgenommen.

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) neben den in der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz nur Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke getroffen. Diese sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten und die negativen Auswirkungen auf das Städte- und Landschaftsbild zu minimieren, werden auch Höhenfestsetzungen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen getroffen.

### 4.2.4 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### Hinweise zum Baugrund

In den Textfestsetzungen wurden unter Punkt III. Hinweise und Empfehlungen zur Beachtung der bei Eingriffen in den Baugrund zu beachtenden einschlägigen Regelwerke aufgeführt. Zudem werden für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen. Diese Hinweise und Empfehlungen wurden in die Textfestsetzungen aufgenommen, da das Risiko des Baugrundes grundsätzlich beim Bauherrn verbleibt. Der Bauherr soll damit nochmals auf die ohnehin zu beachtenden Regelwerke hingewiesen werden.

#### Archäologische Funde

Ähnliches gilt für etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.). Diese unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht. Solche Funde sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz unverzüglich anzuzeigen. Die Generaldirektion ist zudem rechtzeitig (2 Wochen vorher) mittels Baubeginnanzeige über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

#### Empfehlung zur Nutzung von Niederschlagswasser

Insbesondere aus Gründen des Umweltschutzes und zur Herbeiführung eines sparsamen Umgangs mit Ressourcen werden die Bauherren auf die mögliche und sinnvolle Nutzung des Niederschlagswassers vor Ort aufmerksam gemacht.

### Hinweise zu Starkregenereignissen

Auf die Betroffenheit des Plangebietes durch Starkregen wurde in den Textfestsetzungen explizit hingewiesen. Auf die Verpflichtung der Privateigentümer zur Errichtung geeigneter Vorsorgemaßnahmen soll durch den Hinweis nochmals verstärkt hingewirkt werden.

### Empfehlung zur Oberflächenbefestigung

Unter Berücksichtigung der in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Bodenschutzklausel wurde ein entsprechender Hinweis zum schonenden Umgang mit dem Boden in den Textfestsetzungen berücksichtigt.

### Hinweise zum Geologiedatengesetz

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Den Bestimmungen ist auf der Planvollzugsebene entsprechend Rechnung zu tragen, sodass in der vorliegenden Bauleitplanung auf diesen Umstand hingewiesen wird.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. In diesem Bereich werden sich Auswirkungen in der Form ergeben, dass zurzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen zukünftig als Wohnbauflächen genutzt werden können.

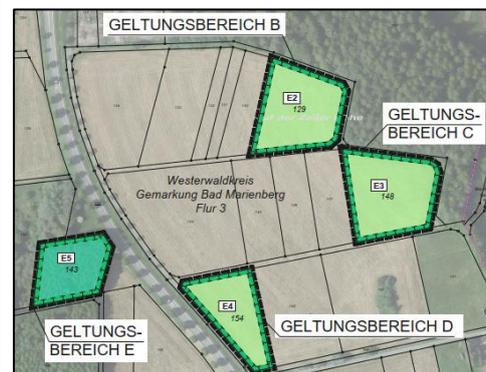
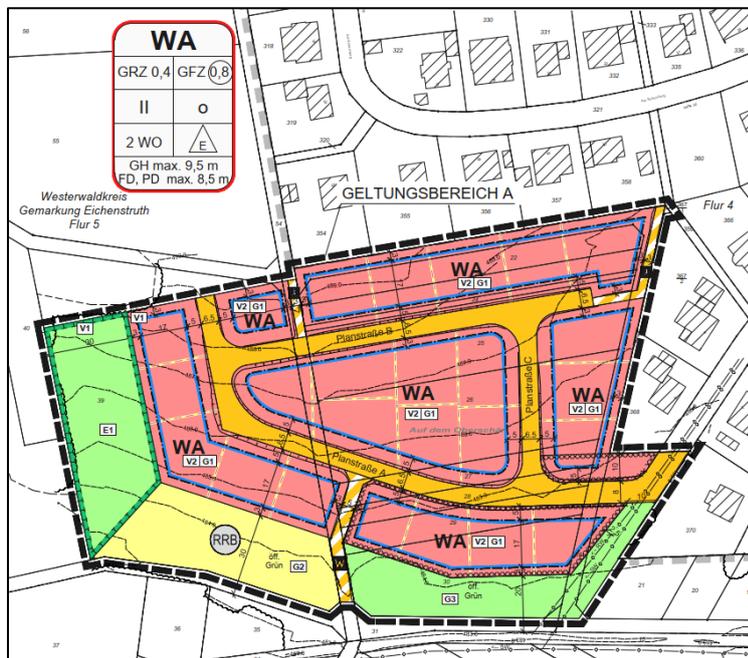
### **5.2 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Stadt Bad Marienberg konnte den überwiegenden Teil der Flächen bereits ankaufen. Da jedoch bei zwei Grundstücken entweder der Eigentümer nicht ermittelbar ist und/oder durch Erbengemeinschaft der Ankauf des Grundstückes erschwert wird, ist nach derzeitigem Kenntnisstand ein Bodenordnungsverfahren im Sinne des Baugesetzbuches notwendig.

Das zuständige Vermessungs- und Katasteramt wurde bereits in die Planung einbezogen.

## 6. Flächenbilanz

Nutzungsart		Fläche in m <sup>2</sup>
<u>Geltungsbereich A</u>		
Allgemeines Wohngebiet (WA)		14.935 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen		2.885 m <sup>2</sup>
Fußwege		215 m <sup>2</sup>
Wirtschaftswege		245 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen (RRB)		1.995 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen		1.760 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche E1	Grünfläche	2.215 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich A</b>		<b>24.250 m<sup>2</sup></b>
<b>Geltungsbereich B</b>	Maßnahmenfläche E2 Grünfläche	5.130 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich C</b>	Maßnahmenfläche E3 Grünfläche	5.440 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich D</b>	Maßnahmenfläche E4 Grünfläche	3.720 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich E</b>	Maßnahmenfläche E5 Wald	3.260 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>41.800 m<sup>2</sup></b>



## 7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
7. Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 98)
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
10. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340)
11. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
12. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
13. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977 zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
14. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der BEK. Vom 28. Juni 2007 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. Nr. 409)
15. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
16. Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

17. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41),  
zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283)
18. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994  
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
19. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des  
Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) m.W.v. 01.01.2025
20. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30.  
September 2021 (GVBl. S. 550),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)

Hachenburg, April 2025

gez. Kerstin Eiteneuer, B.Eng.  
Planeo Ingenieure GmbH