

ORTSGEMEINDE LANDKERN VERBANDSGEMEINDE KAISERSESCH

Begründung zum Bebauungsplan "Unterer Berg"

Fassung für die
frühzeitigen Beteiligungsverfahren
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE LANDKERN

Stand: 28. Mai 2026
Projekt-Nr.: 12 936

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

Inhaltsverzeichnis

I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	5
1	AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG	5
2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	8
3	BESTANDSSITUATION	8
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	11
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	11
4.2	Flächennutzungsplan	11
4.3	Umweltbezogene Vorgaben	16
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	18
5.1	Erschließung	19
5.2	Art der baulichen Nutzung und Zulässigkeiten	22
5.3	Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	23
5.4	Bauweise	27
5.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
5.6	Immissionsschutz	29
5.7	Landschaftsplanung und grünordnerische Festsetzungen / Hinweise	37
5.8	Ver- und Entsorgung	39
5.9	Bergbau/Altbergbau und Altablagerungen	42
5.10	Denkmalschutz und Archäologie	42
5.11	Bodenordnung	43
5.12	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	43
6	LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	45
6.1	Gesetzliche Vorgaben	45
6.2	Bestandssituation	46
6.3	Artenschutzrechtliche Belange	49
6.4	Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	54
6.5	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	55

28. Mai 2026



6.6	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	57
II	UMWELTBERICHT	65
1	EINLEITUNG	65
1.1	Anlass und Zielsetzung der Planung	65
1.2	Kurzdarstellung der Planinhalte	66
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	67
2.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	67
2.2	Flächennutzungsplan	68
2.3	Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben	70
3	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	72
4	BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	74
4.1	Naturräumliche Gliederung	74
4.2	Lage und Relief	75
4.3	Geologie und Böden	75
4.4	Wasserhaushalt	75
4.5	Klima	76
4.6	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	76
4.7	Landschaftsbild und Erholung	81
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)	81
6	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENZIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)	82
6.1	Schutzgut Fläche	82
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	82
6.3	Schutzgut Boden	85
6.4	Schutzgut Wasser	86
6.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	88
6.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	90



6.7	Schutzgut Landschaft	91
6.8	Natura 2000	92
6.9	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	93
6.10	Schutzgut Sachwerte	94
6.11	Schutzgut kulturelles Erbe	94
6.12	Wechselwirkungen	95
6.13	Summationswirkungen	95
7	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN	95
8	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN	96
9	ALTERNATIVENPRÜFUNG	97
10	ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	99
11	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	99
12	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	99
13	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	100
14	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	102

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

Es ist beabsichtigt am südöstlichen Ortsrand von Landkern ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO zu entwickeln. Das in Rede stehende Plangebiet liegt derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Der Ortsgemeinderat hat sich zur Erweiterung entschlossen, um ein Bauplatzangebot für freistehende Einzel- und Doppelhäuser in der Ortsgemeinde zur Verfügung zu stellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der kurzfristigen Deckung des spezifischen Baugrundstücksbedarfs für freistehende Einzelhäuser. Dies ist dadurch begründet, dass eine große Nachfrage nach entsprechenden Baugrundstücken in der Ortsgemeinde Landkern vorliegt. Ein entsprechender Bedarf ist in der Ortsgemeinde gegeben, was sich durch entsprechende Nachfragen nach Baugrundstücken ausdrückt. So gibt es bereits heute eine Reihe von Interessenbekundungen zum Erwerb eines Baugrundstückes in dem vorgesehenen Plangebiet.

Die vorliegende Planung dient der Realisierung eines Wohnbaugebietes in direktem Anschluss an bestehende Wohngebiete und das Infrastrukturangebot der Ortsgemeinde. Der Planungsanlass der Ortsgemeinde Landkern ergibt sich aus bestehenden und der für die Zukunft prognostizierten Nachfrage nach zusätzlichen Wohnbaugrundstücken zur Deckung des Eigenbedarfs insbesondere der Nachkommen der ortsansässigen Bevölkerung und deren Familien.

Planungsziel ist dabei insbesondere der Vermeidung von Abwanderungen der jüngeren Generation mit einhergehender Überalterung der Bevölkerung. Auch dient sie dazu familiäre Bindungen und soziale Infrastrukturen des Ortes erhalten zu können, über die insbesondere die Versorgung der älteren Generation über Generationen-, Nachbarschafts- und Freundschaftshilfen sowie Vereine und weitere ehrenamtliche Strukturen sichergestellt werden kann. Auch gilt es zu beachten, dass in der heutigen Zeit oftmals in den jüngeren Familien beide Elternteile arbeiten gehen (müssen) und sich eine familiäre und nachbarschaftliche Generationenhilfe in alle Generationsrichtungen erstreckt, so dass eine wohnräumliche Nähe bevorzugt wird.

Seitens der Ortsgemeinde Landkern können keine Wohnbauflächen angeboten werden, um dem Nachfragebedarf der ortsansässigen Bevölkerung, deren Nachkommen und deren Familien Rechnung tragen zu können. Die einzigen vereinzelt Flächen im Eigentum der Ortsgemeinde weisen Nutzungskonflikte z.B. durch bestehende Freileitungen oder durch immissionsschutzfachliche Konflikte mit bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben auf.

Bestehende Baulücken befinden sich in Privateigentum und werden derzeit nur vereinzelt von den Besitzern zum Verkauf angeboten. Dabei ist zu beachten, dass hierdurch nicht einmal der aktuelle Bedarf abgedeckt wird. Auch ist nicht auszuschließen, dass diese Baugrundstücke an Auswärtige verkauft werden, die beispielsweise in der nahegelegenen Stadt Cochem (ca. 8,0 km) ihren Arbeitsplatz haben.

Weitere Grundstücke werden von den Privateigentümern für ihre nachfolgenden Generationen vorgehalten. Dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht, so dass ebenfalls nicht pauschal unterstellt werden kann, dass diese der Deckung des Eigenbedarfs in der nahen bis mittelfristigen Zukunft zur Verfügung stehen.

28. Mai 2026



Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Orts-
gemeinde durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, so dass
die Deckung des Eigenbedarfs über diese Baulücken nicht gewährleistet werden kann. Dies hat
sich in der Vergangenheit bereits des Öfteren gezeigt.

Die Attraktivität der Wohnbaugrundstücke in der Ortsgemeinde Landkern ergibt sich im besonderen
Maße durch die Nähe zu den Städten Kaisersesch und Cochem mit ihren vielfältigen Versorgungs-
und Arbeitsplatzangeboten.

Die Ortsgemeinde hat sich bezüglich ihrer Standortwahl mit alternativen Standorten bereits im Zuge
der ursprünglichen Planaufstellung in den Jahren 2015 bis 2019 intensiv auseinander gesetzt. Der
vorliegende Standort bietet die geringsten Konflikte bezüglich der Aspekte Flächenverfügbarkeit,
Entwässerungsplanung und der Vermeidung von Nutzungskonflikten mit angrenzenden Nutzungen
(u.a. landwirtschaftliche Hofstellen, Naturschutz, Immissionsschutzkonflikte durch Verkehr, Topo-
graphie).

Die Ortsgemeinde favorisiert die in Rede stehende Planung gegenüber einer Planung im Bereich
„Östlich Eiberich“ oder anderer Planungsstandorte im Gemeindegebiet aus folgenden Gründen:

- Siedlungsstrukturelle Abrundung des Ortes
- Das Ortszentrum, d.h. der Bereich zwischen Grundschule und Kirche ist wesentlich einfacher zu
erreichen.
- Nähe zum Kinderspielplatz; sichere Wegeführung zum Spielplatz
- Es müssen 3 und nicht 15 Flurstücke überplant und erworben werden.
- Die Ausrichtung nach Süden ist ideal für eine Bebauung
- Die Hanglage ermöglicht eine Aussicht von allen Baugrundstücken
- Die Aussicht von der derzeitigen Ortsrandbebauung nach Süden wird aufgrund der Höhenver-
hältnisse und Grundstückstiefen nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Die Vermarktungsmöglichkeiten sind aufgrund der Lagevorteile sehr gut.

Darüber hinaus stellt sich die Fläche des Plangebietes „Unterer Berg“ gerade noch als klein genug
dar, um im Rahmen des Flächentauschs den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB zu entspre-
chen. Die Fläche „Oberer Berg“ ist zu groß und kann darüber hinaus nicht geteilt werden, da eine
Eignung der verbleibenden, nicht überplanten Restfläche für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht
mehr besteht.

Der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans hat eine Größe von etwa 1,6 ha. Der
vorgesehene Bereich für die Entwicklung der Baugrundstücke (Nettobauland) hat eine Fläche von
ca. 1,2 ha. Insgesamt sieht der städtebauliche Entwurf für das geplante Wohnbaugebiet ca. 23
Baugrundstücke vor. Das Baugebiet soll hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper
eine ortsverträgliche Erweiterung der Gemeinde darstellen und sich in das Orts- und Landschafts-
bild einfügen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Unterer Berg“ aus nördlicher
Richtung. Es ist im Nordosten eine Zufahrt abgehend von dieser Straße in das Plangebiet vorgese-
hen.

28. Mai 2026



Über die Landesstraßen L 107 und L 98 ist über eine verkehrliche Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben.

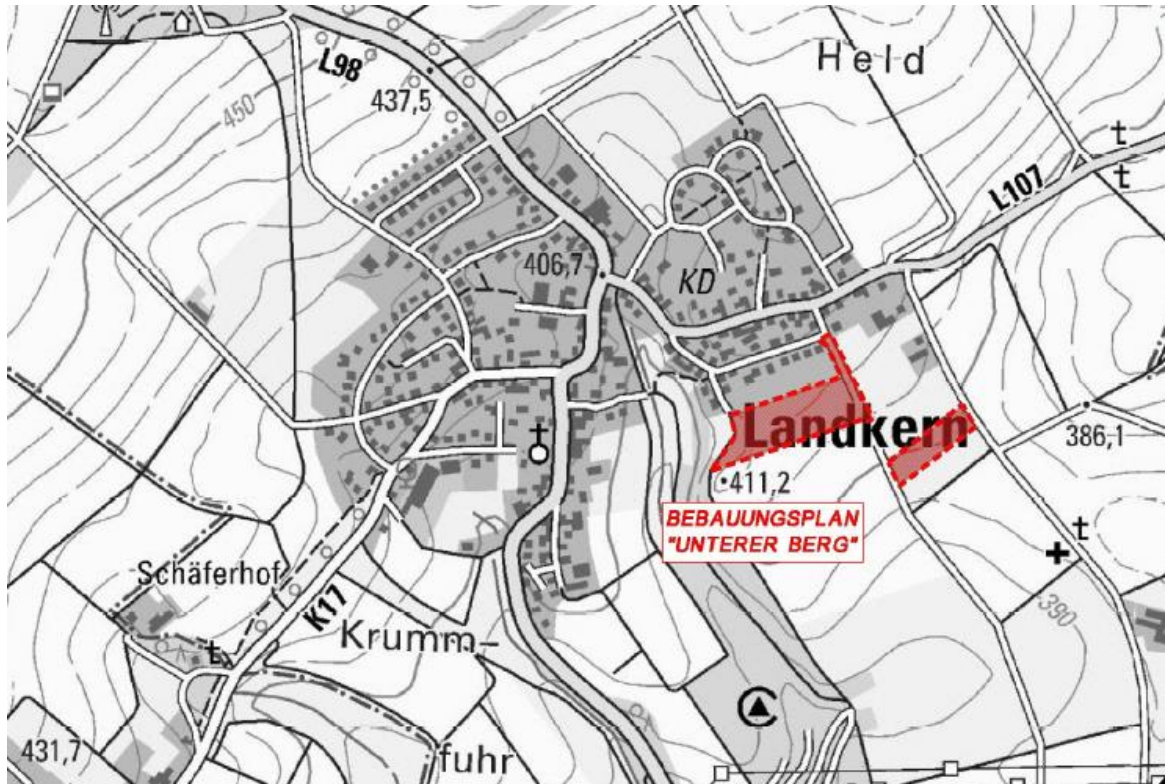


Abb.: Lageübersicht zum Bebauungsplan „Unterer Berg“ (unmaßstäbliche Darstellung; Kartengrundlage: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, verändert)

Gemäß dem am 20.09.2013 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts ist die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken. Das Gesetz zielt u.a. auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ab. Im Baugesetzbuch wird deshalb geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. § 1a (2) BauGB enthält jedoch keine „Baulandsperr“ in dem Sinne, dass eine Weiterentwicklung nicht oder nur noch dann möglich ist, wenn innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind. Die tatsächlichen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde müssen in der Abwägung Berücksichtigung finden. Entscheidungen über die Nutzung von Flächen die nicht der Innenentwicklung zuzurechnen sind obliegen den Ergebnissen des Abwägungsprozesses. Die Option der Weiterentwicklung der Siedlungsräume wird durch das Gesetz uneingeschränkt offengehalten.

Wie bereits eingangs dargestellt ist das Potenzial für den Wohnungsbau innerhalb der Ortslage auf gemeindeeigenen Flächen ausgeschöpft.

Die Ortsgemeinde verfügt über keine geeigneten Flächen für eine Wohnbaunutzung. Verkaufsbereitschaft seitens privater Eigentümer besteht nur für vereinzelte letzte Baulücken, die einer zulässigen Wohnbebauung zugeführt werden können. Dem bestehenden Bedarf kann hierdurch nicht entsprochen werden. Des Weiteren differieren hier auch die Preisvorstellungen zwischen Anbietern und Nachfrager, so dass eine marktgerechte Verfügbarkeit auch hier nicht zwingend besteht.

28. Mai 2026

Die weiteren Baulücken oder Innenentwicklungspotenziale unterliegen entweder keiner bauleitplanerischen Zulässigkeit für Wohnnutzungen oder werden von den Flächeneigentümern nicht zur Verfügung gestellt.

Die der Ortsgemeinde Landkern vorliegenden Anfragen nach weiteren Bauplätzen können innerhalb des Siedlungszusammenhangs nicht in geeignetem Maße gedeckt werden.

Seitens des Ortsgemeinderates wird unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl angenommen, dass jährlich ca. 2-3 Baugrundstücke verkauft werden können. Bei der Hochrechnung auf einen Zeitraum von 10 Jahren ergibt sich ein Bedarf von 20-30 Bauplätzen. Darüber hinaus liegen der Ortsgemeinde Anfragen von Bauinteressenten vor, so dass sich ein begründeter Bedarf eines Neubaugebietes in entsprechender Größe ergibt.

In Bezug auf § 1a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Entwicklung eines Wohngebietes in der Ortsgemeinde Landkern von der Ortsgemeinde Landkern als erforderlich erachtet, um gerade dem spezifischen Baugrundstücksbedarf für freistehende Einzelhäuser Rechnung zu tragen.

Das Baugebiet soll hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper eine ortsverträgliche Erweiterung der Gemeinde darstellen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen zur Bedarfsbegründung und der zu wenigen zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale hat sich die Ortsgemeinde im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung dazu entschieden, am Siedlungsrand in einem flächenhaft geringen Umfang ein wohnorientiertes Neubaugebiet zu entwickeln.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im 2-stufigen Regelverfahren. Im Rahmen des 2-stufigen Verfahrens wird ein Umweltbericht nach §§ 2a und 2 (4) BauGB erforderlich, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB sowie die Zusammenstellung von Umweltinformationen nach § 3 (2) Satz 4 BauGB bei der amtlichen Bekanntmachung der Offenlage. Die Landschaftsplanung ist mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abzuarbeiten und es werden landespflegerische Ausgleichsflächen erforderlich. Entsprechende Belange werden im Planaufstellungsverfahren beachtet und sind Teil der vorliegenden Planunterlagen. Einzelheiten werden insbesondere im Rahmen der Begründung und im Umweltbericht dargelegt.

3 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortsgemeinde Landkern, direkt angrenzend an die bestehende Wohnbebauung. Die angrenzende Bestandsbebauung ist vornehmlich durch II-geschossige Einzelhausbebauung in offener Bauweise geprägt. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von ca. 1,6 ha (ohne Flächen im sonstigen Geltungsbereich).

28. Mai 2026





Abb.: Luftbild des Plangebietes im Gemeindegebiet

(unmaßstäbliche Darstellung; Kartengrundlage: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, verändert)

Das Plangebiet selbst stellt sich vornehmlich als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünlandfläche) dar. Im Nordwesten verläuft ein bestehender Wirtschaftsweg, welcher aktuell als mit Schotter befestigte Zuwegung zu der bestehenden Wohnbebauung dient. Diese Zuwegung zu der bestehenden Wohnbebauung stellt sich im weiteren Verlauf Richtung Süden als Wiesenweg dar. Westlich von diesem Wiesenweg befindet sich eine artenarme Fettwiese. Östlich wird das Plangebiet durch einen asphaltierten Wirtschaftsweg begrenzt, der im Norden an die Straße „Unterer Berg“ anschließt.

Richtung Norden grenzt das Plangebiet an Ziergärten der bestehenden Wohnbebauung an. Dieser Bereich stellt sich als strukturreich und vielfältig dar. Neben Strukturen für die Freizeitnutzung, wie kleine Terrassen und Gartenhäuser, sind die Ziergärten mit einer Vielzahl von einheimischen sowie standortfremden Gehölzen durchzogen.

In Richtung Osten befinden sich zwei durch den Gebäudebestand landwirtschaftlich geprägte Hofstellen sowie eine dazwischenliegende Fettweide. In Richtung Süden folgt dem Plangebiet ebenfalls intensive landwirtschaftliche Nutzfläche.

Westlich des Plangebietes bestehen dichte Waldbestände, die in zwei Teile untergliedert werden können. Der nördliche Waldbestand stellt sich als Fichtenwald dar und weist lediglich einen sehr geringen Laubbaumanteil auf. Der südliche Teilbereich hingegen stellt sich als Laubwald aus verschiedenen einheimischen Laubbaumarten dar: Ahorn, Robinie, Eiche, Holunder sowie einem geringen Anteil an Fichten. Hier fließt der Bach am Alten Forsthaus, ein Gewässer 3. Ordnung.

Das Plangebiet fällt in Richtung Südosten mit einer Neigung von ca. 6 % ab.

28. Mai 2026

Folgende Bilder wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme im Juli 2024 selbst aufgenommen:



Blick ins Plangebiet (Grünlandfläche) aus Richtung Südosten



Asphaltierter Wirtschaftsweg im Osten



Grünlandfläche des Plangebietes



Westlich verlaufender Wiesenweg



Westlich angrenzende Bebauung



Westlich verlaufender Wirtschaftsweg mit Blick ins Plangebiet

28. Mai 2026

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Inhalte der wirksamen Fassung von 2017

Die Ortsgemeinde Landkern gehört dem Kreis Cochem-Zell an und liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Kaisersesch. Das Plangebiet liegt im südlichen Anschluss an das Siedlungsgebiet der Ortsgemeinde Landkern.

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

Die Ortsgemeinde Landkern wird gemäß „Raumstrukturgliederung“ des aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Räumen mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Fläche im Bereich des Plangebietes unterliegt in der Gesamtkarte des RROP keiner Flächendarstellung.

In der Verbandsgemeinde übernimmt die Ortsgemeinde Landkern keine zentralörtlichen Funktionen. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im Regionalen Raumordnungsplan 2017 verzichtet.

In nicht erwähnten Funktionen wird den Gemeinden der im Grundgesetz verankerte Anspruch auf Eigenentwicklung zugestanden. Dieses gilt sowohl für Wohnbau- als auch für Gewerbeentwicklung.

Ein Grundsatz der Regionalplanung besagt, dass die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse in den ländlichen Räumen verbessert werden sollen. Der Gemeinde sind damit Entwicklungen zugestehen, die den Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung Rechnung tragen. Die Eigenentwicklung soll sich dabei an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren.

Im Hinblick auf die wohnbauflächenbezogene Schwellenwertthematik (Z 30 bis Z 33, RROP Mittelrhein-Westerwald 2017) erfolgt für die Neuausweisung der Wohnbaufläche ein Flächentausch (gemäß Z 33) innerhalb der Gemeinde im Rahmen der aktuellen „Neufassung des Flächennutzungsplans 2045“ der VG Kaisersesch. Hier erfolgen Flächenumwidmungen (insbesondere Mischbauflächen) in bilanziell mindestens gleicher Größenordnung wie Wohnbaufläche neu dargestellt wird, so dass die Anforderungen erfüllt werden.

Im Rahmen der Eigenentwicklung und der Sicherung des erreichten Entwicklungsstandes steht die vorgesehene Planung den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kaisersesch, Ortsgemeinde Landkern ist das betrachtete Plangebiet derzeit nicht als Wohnbaufläche, sondern als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Hierdurch bedingt kann der Bebauungsplan derzeit nicht gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

28. Mai 2026



Die Fläche ist jedoch Gegenstand des sich in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kaisersesch („Neufassung des Flächennutzungsplans 2045“).

Der Verbandsgemeinderat Kaisersesch hat am 18.02.2019 den Aufstellungsbeschluss und am 10.07.2023 den Beschluss zum Entwurf der Neufassung des gesamten Flächennutzungsplans (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Kaisersesch mit Verzicht auf die Darstellung von Vorrang- und Ausschlussflächen für die Windenergie gefasst.

Aktuell liegen für den Bereich der VG Kaisersesch zwei unterschiedliche wirksame FNP vor. Die z.T. sehr veralteten Pläne stammen aus der Zeit vor der Gebietsreform 2013, bei der die Fusion der VG Kaisersesch und Cochem mit verschiedenen Gemeinden der VG Treis-Karden vollzogen wurde und die VG Treis-Karden aufgelöst wurde. Insofern beinhaltet die aktuelle Planung neben der Integration der Gemarkungen Binningen, Brieden, Brohl, Dünfus, Forst (Eifel), Kail, Möntenich und Roes auch die Aktualisierung des FNP der Verbandsgemeinde Kaisersesch insgesamt.

In der derzeit erfolgenden Vorentwurf des Flächennutzungsplans VG Kaisersesch mit dem Stand gemäß § 20 LPlG ist das Plangebiet des in Rede stehenden Bebauungsplans bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Darüber hinaus hat der Ortsgemeinderat Landkern bereits am 14.02.2017 in seiner Sitzung einen Flächentausch zur Neudarstellung von Wohnbaufläche am in Rede stehenden Standort beschlossen. Entsprechend soll an anderer Stelle im Gebiet (Neuhof) der Ortsgemeinde wirksam ausgewiesene Mischbaufläche im Rahmen eines Flächentauschs zurückgenommen werden. Damit wird auch der gesetzlichen Zielsetzung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme Rechnung getragen.

Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht zur Flächendarstellung des Geltungsbereichs der in Rede stehenden Bauleitplanung sowie der beschlossenen Mischbauflächen, die zu Gunsten einer Neudarstellung von Wohnbaufläche im Bereich des Plangebietes zurückgenommen bzw. umgewidmet werden. Die Abbildung zeigt die Flächen innerhalb der Ortslage von Landkern.



Abb.: Ausschnitt aus der Darstellung des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans 2045 der VG Kaisersesch mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (blau) (Stand: Aufstellung des FNP gem. § 20 LPlG, unmaßstäbliche Darstellung)

Um einen vollständigen Flächentausch von 1:1 zu ermöglichen und eine Mehrausweisung von Wohnbau- bzw. Mischbaufläche zu vermeiden, wird ergänzend im Norden des Ortsteils Neuhoof weitere Mischbaufläche zurückgenommen. Der nachfolgenden Abbildung ist diese Fläche zu entnehmen.

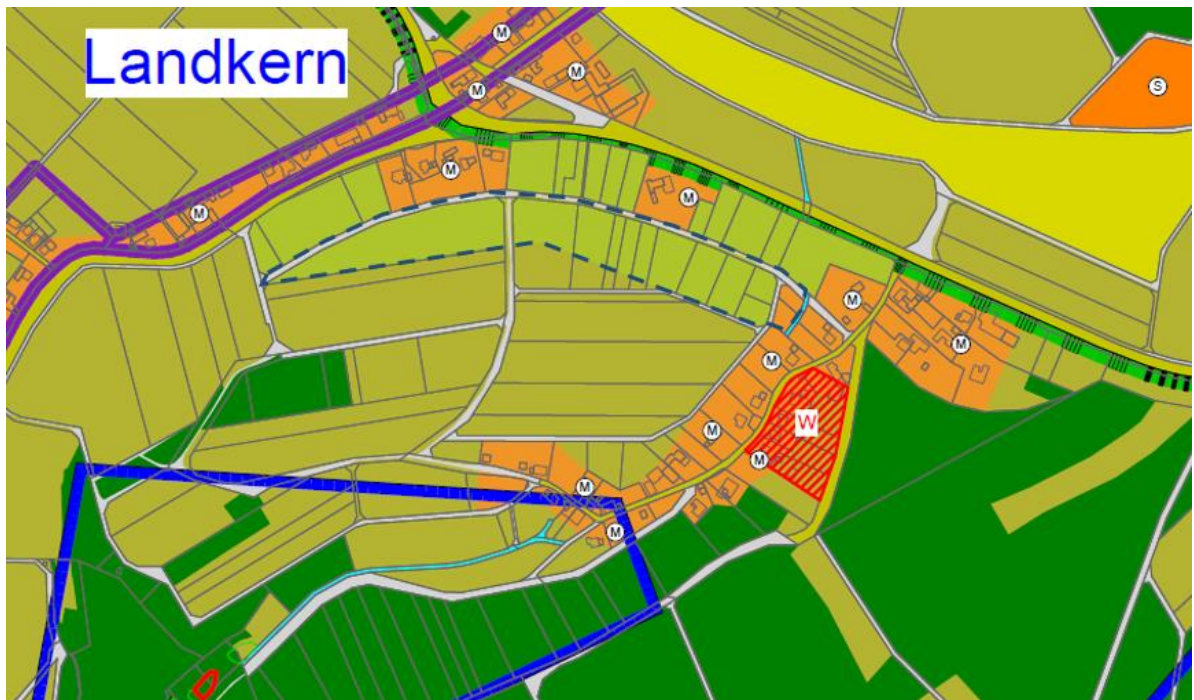


Abb.: Ausschnitt aus der Darstellung des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans 2045 der VG Kaisersesch – blau umkreiste zurückgenommene Mischbaufläche zugunsten einer Landwirtschaftsfläche (Stand: Aufstellung des FNP gem. § 20 LPlG, unmaßstäbliche Darstellung)



Abb.: Ausschnitt zur Änderung des Flächennutzungsplans 2045 der VG Kaisersesch – rot umkreis: Vorgesehene Rücknahme von Mischbauflächen (Stand: Aufstellung des FNP gem. § 20 LPlG, unmaßstäbliche Darstellung)

Da eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zurzeit nicht möglich und sinnvoll ist, wird für den vorliegenden Bebauungsplan das Verfahren **gemäß § 8 (4) BauGB – vorzeitiger Bebauungsplan** – vorgesehen.

Hiernach kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

28. Mai 2026

genstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan). 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.

Der Bebauungsplan wird zu gegebener Zeit der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt, da tendenziell davon auszugehen ist, dass der Flächennutzungsplan verfahrensbezogen noch nicht abschließend geändert sein wird, wenn der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

4.3 Umweltbezogene Vorgaben

Gemäß Abfrage im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) RLP unterliegt die Plangebietsfläche keinerlei umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben. Ferner sind keine Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Nachfolgend werden in tabellarischer Auflistung noch einmal alle abgefragten Schutzgebiete aufgelistet:

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotop gemäß § 30 BNatSchG:	nicht betroffen
Kartierte Biotop gemäß § 15 LNatSchG:	nicht betroffen
Biotopkomplexe:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	betroffen, LSG „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasser-/Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Gewässer 3. Ordnung:	nicht betroffen

In etwa 117 m westlicher Entfernung befindet sich das Quellgebiet eines namenlosen Gewässers III. Ordnung. Dieses wird von der Planung nicht tangiert.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Gemäß § 3 der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ vom 17. Mai 1979 ist der Schutzzweck „1. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltales und seiner Seitentäler mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie 2. die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosion in Hanglagen.“ Gemäß § 1 der Landesverordnung stehen „die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung (...) dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen.“

Auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet wird im Bebauungsplan zudem durch folgende plankonzeptionelle Aspekte eingegangen, um eine möglichst gute Integration der geplanten Siedlungsbebauung in das Landschaftsschutzgebiet und das Landschaftsbild vorzusehen: Beschränkung der

28. Mai 2026



Höhenentwicklung auf max. I Vollgeschoss im Ordnungsbereich 2 und max. II Vollgeschosse im Ordnungsbereich 1. Zusätzliche Beschränkung der absoluten Höhenentwicklung gemäß detaillierten Festsetzungen im Bebauungsplan (max. 10,0 m Gebäudehöhe im Ordnungsbereich 1 und max. 7,5 m Gebäudehöhe im Ordnungsbereich 2, vgl. TF Nr. 2.4). Vorgabe einer niedrigen GRZ von 0,3 unter dem empfohlenen Orientierungswert gemäß BauNVO für ein WA-Gebiet. Zusätzlich werden eine randliche Gebietseingrünung im Ordnungsbereich A mit der Vorgabe von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und grünordnerische Festsetzungen vorgesehen. Die Neigung der Dächer wird auf ein Maximalmaß von 0° bis 45° im OB 1 und von 0° bis 25° im OB 2 beschränkt. Gebäude mit einem einzigen, durchgehenden Pultdach sind nicht zulässig. Des Weiteren werden Einschränkungen bei der Dachgestaltung gemacht. Es werden baugestalterische Empfehlungen gegeben, um eine möglichst harmonische Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebietes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in etwa 1 km östlicher Entfernung. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“. Das Schutzziel sind die *„Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität der Moselzuflüsse, auch als Lebensraum autochthoner Fischarten und des Steinkrebsses, von Laubwäldern, von nicht intensiv genutztem Grünland, artenreichem Mager- und Pionierrasen und unbeeinträchtigten Felslebensräumen, von großen Fledermauswochenstuben im Moseltal und ungestörten Quartieren in Höhlen und Stollen“*. Die Zielarten sind Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteini*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Bachneunauge (*Lampetra planeri*), Groppe (*Cottus gobio*), Hirschkäfer (*Lucanus cervus*), Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctaria*), Steinkrebs (*Austropotamobius torrentium*), Grünes Besenmoos (*Dicranum viride*) und Prächtiger Dünnpilz (*Trichomanes speciosum*).

Die Fläche des FFH-Gebiets wird von dem Vogelschutzgebiet „Mittel- und Untermosel“ überlagert. Die Erhaltungsziele des VSGs sind die *„Erhaltung oder Wiederherstellung strukturreicher Laub- und Mischwälder sowie von Magerrasen mit Brachen und Felsbiotopen, Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, ihrer typischen Lebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität.“* Die Zielarten sind Eisvogel (*Alcedo atthis*), Grauspecht (*Picus canus*), Haselhuhn (*Tetrastes bonasia*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Schwarzstorch (*Ciconia nigra*), Uhu (*Bubo bubo*), Wanderfalke (*Falco peregrinus*), Wendehals (*Jynx torquilla*), Wespenbussard (*Pernis apivorus*) und Zippamer (*Emberiza cia*).

Die Zielarten und Schutzziele der Natura 2000-Gebiete werden von der Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Es stehen dem in Rede stehenden Bebauungsplan keine umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben entgegen.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT



Abb.: Auszug städtebaulicher Gestaltungsentwurf (Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäblich, verkleinert)

28. Mai 2026

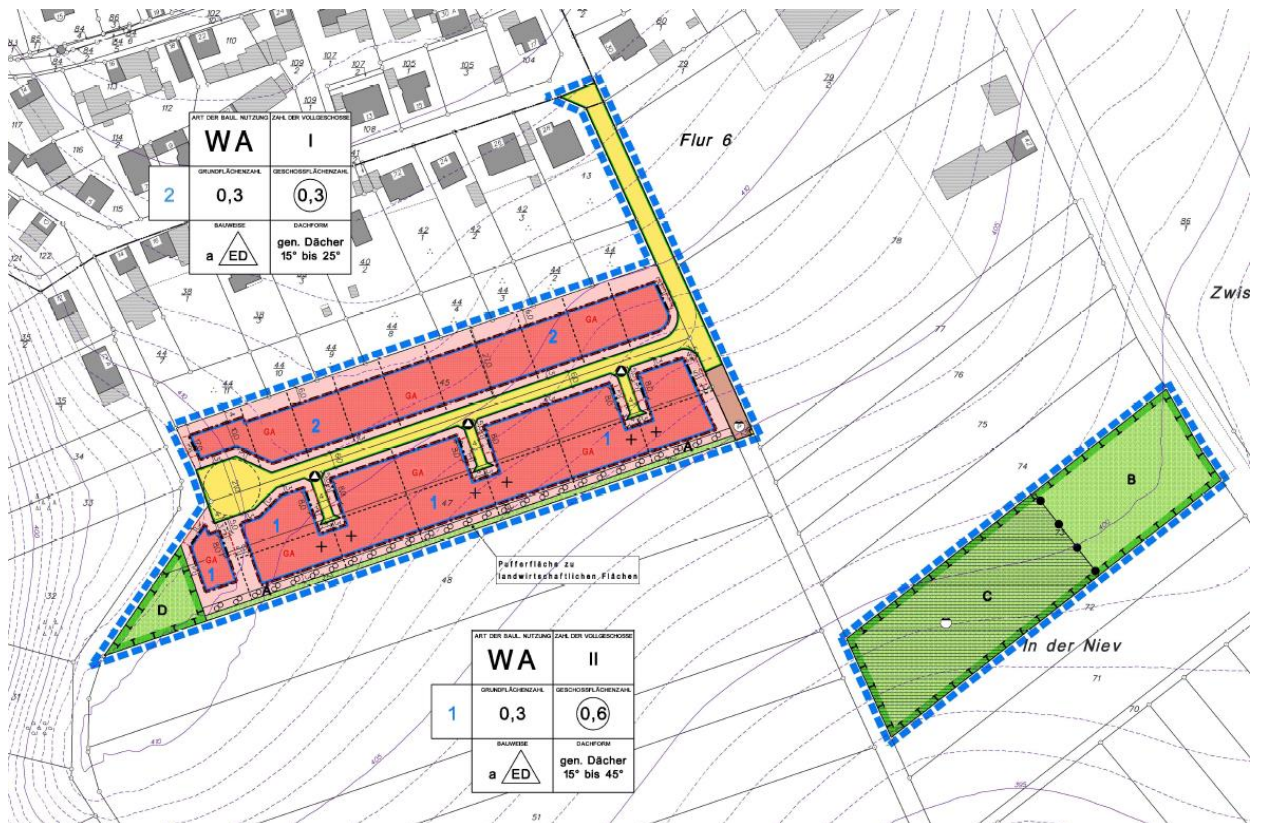


Abb.: Planzeichnung des Bebauungsplans

(Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäblich, verkleinert)

5.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus nordöstlicher Richtung über die Straße „Unterer Berg“. Über die Straße „Unterer Berg“ besteht die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

Von der genannten Gemeindestraße führt im Bestand ein asphaltierter Wirtschaftsweg nach Süden. Die Trasse des Wirtschaftswegs wird genutzt und im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Nach baulicher Herstellung der Trasse als öffentliche Erschließungsstraße kann die Plangebietsfläche mit der neuen Straßenführung verkehrlich erschlossen werden. Die katasteramtliche Breite der Wirtschaftswegeparzelle beträgt rund 7,0 m und ist somit ausreichend zur Realisierung einer gemeindlichen Erschließungsstraße.

Die Plangebietsfläche selbst wird durch eine Ost-West verlaufende innere Erschließungsstraße erschlossen, die am westlichen Ende in einer Wendeanlage mündet. Hier können Pkw und Müllfahrzeuge sowie vergleichbar große Fahrzeuge in einem Zug wenden. Die Breite der neuen Erschließungsstraße wird mit 6,0 m Gesamtverkehrsflächenbreite konzipiert.

Zur Schaffung nicht zu großer Baugrundstücke wurde eine dreizeilige Grundstücksbebauung konzipiert. Dies erfordert für die Teilflächen im südlichen Anschluss an die innere Haupterschließungsstraße die Einplanung kleiner Wohnstichwege. Die Planung sieht entsprechend drei solcher Wohn-

28. Mai 2026

stichwege vor, die mit einer Gesamtverkehrsflächenbreite von 4 m konzipiert sind. Es werden hierüber jeweils nur zwei Baugrundstücke erschlossen, so dass ein zwingender Begegnungsverkehr für Pkw zwar denkbar und möglich ist, aber in den seltensten Fällen erforderlich ist. Da die Stichwege nicht mit dem Abfallentsorgungsfahrzeug befahren werden, sind Abfallbehältnisse am jeweiligen Tag der Abholung in den Kreuzungsbereich der übergeordneten Erschließungsstraße zu bringen. In den Bebauungsplan wurde hierzu auch folgender Hinweis aufgenommen:

Müllentsorgung: Für die mit einem Kreuz gekennzeichneten zukünftigen Baugrundstücke wird festgelegt, dass Müllbehältnisse am Tag der Abholung in den Bereich der mit dem Symbol „Abfallbehältersammelstelle“ zu bringen sind, die problemlos vom Abfallfahrzeug erreicht werden können. Die Müllbehältnisse sind dabei so zu platzieren, dass die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Am Ende der Wohnstichwege erfolgte eine Aufweitung, so dass für das jeweilige Grundstück eine 4 m breite Grundstückersschließung vorliegt.

Die Planung des Bebauungsplans sieht fußläufige Anbindungen im östlichen und westlichen Teilbereich an umgebende Wege vor, so dass eine kurze Erreichbarkeit der freien Feldflur zu Erholungszwecken ebenfalls gewährleistet werden kann.

Konzeptionell ist die spätere Gestaltung im Mischprinzip ohne Trennung der einzelnen Verkehrsarten empfohlen, um der örtlichen Situation Rechnung zu tragen. Gleichzeitig kann durch eine entsprechende Gestaltung im Mischprinzip ein höherwertiges Wohnumfeld erreicht werden, als dies bei einer Gestaltung im Trennprinzip möglich wäre. Die Ausgestaltung des Straßenraums obliegt jedoch der konkreten fachtechnischen Erschließungsplanung und ist dieser vorbehalten. Im Rahmen dieser wird der Ortsgemeinderat dann auch letztendlich über eine Grüngestaltung des Straßenraums entscheiden. Im Bebauungsplan sollen zum jetzigen Zeitpunkt keine Baumstandorte bereits vorgegeben werden, um sich eine flexiblere Planungs- und Gestaltungsmöglichkeit offen zu halten.

Vertiefte Bewertung zu Straßenbreiten:

Im Bereich der Zufahrt in das Plangebiet „Unterer Berg“ besteht im Bestand bereits eine Breite der Verkehrsfläche mit mindestens 7,0 m.

In der „Richtlinie für Anlage von Stadtstraße“ von 2006 werden Angaben im Sinne von fachlichen Empfehlungen über die Breite von Verkehrsräumen für verschiedene Begegnungsverkehre getroffen. Hieraus geht hervor, dass für den Begegnungsverkehr zweier Pkw eine Verkehrsfläche in einer Breite von 4,75 m (bzw. bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen 4,10 m) und für einen Begegnungsverkehr von Pkw und Lkw eine Verkehrsfläche in einer Breite von 5,55 m (bzw. bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen 5,0 m) empfohlen wird. Da in der vorliegenden Bestandsituation, welche über die zeichnerische Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche gesichert wird, bereits hinreichend breite Verkehrsflächen gegeben sind, die die empfohlenen Standards der RSt 06 einhalten, kann das Plangebiet über ausreichend breite öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden. Entsprechend kann mit den vorgesehenen Ausbaubreiten der Zufahrtsstraßen in das Plangebiet ein Begegnungsverkehr von Pkw/Pkw bzw. Pkw/Lkw gewährleistet werden.

Eine weitergehende Detailbewertung kann einer nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten bleiben bzw. liegt im Entscheidungsspielraum der Ortsgemeinde über grundsätzliche Fragen der Straßenraumgestaltung, die sich auch auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bezieht. Diese Entscheidungen sind jedoch zeitlich und inhaltlich nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

28. Mai 2026



Vertiefte Bewertung zum einzuschätzenden Verkehrsaufkommen:

VERKEHRSPLANERISCHE ABSCHÄTZUNG VERKEHRSMENGENENTWICKLUNG

Die Ortsgemeinde Landkern plant die Entwicklung eines Wohngebietes und sieht hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplans vor. Es sind nach der städtebaulichen Konzeption rund 23 Baugrundstücke geplant. Es soll eine Abschätzung des zu erwartenden Mehrverkehrs, der durch die Baugebietsentwicklung ausgelöst wird, vorgenommen werden. Hierzu können nachfolgende Aussagen und Bewertungen vorgenommen werden:

Da für die betreffenden innerörtlichen Straßen innerhalb von Landkern keine amtlichen, behördlichen Zählraten (z.B. DTV-Wert) vorliegen, die ausgewertet werden können, kann lediglich eine Abschätzung der Verkehrsmehrbelastung aufgezeigt werden. Die Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt aus nordöstlicher Richtung aus der Ortslage heraus.

Der zu erwartende Mehrverkehr ist bei rund 23 Baugrundstücken als gering einzuschätzen. Vorgehen wird im Bebauungsplan eine Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus und damit je Baugrundstück auf zwei. Es wird hierdurch zu keiner unzumutbaren Mehrbelastung der bestehenden Erschließungsstraßen kommen.

Zur Ermittlung der Mehrbelastung einer Erschließungsstraße durch die Erschließung eines Baugebietes werden die Angaben der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, herangezogen, da die aktuelle „Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 2006) keine Angabe zur Prognosemehrbelastung enthalten. Kernangabe der EAE ist, dass in der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7.00 und 8.00 Uhr etwa die Hälfte der Berufstätigen die Wohnung verlässt. Demnach ist wie folgt zu rechnen:

23 Baugrundstücke bei zugelassenen max. 2 Wohneinheiten je Baugrundstück = rund 46 Wohneinheiten

46 Wohneinheiten x 2,5 durchschnittliche Wohnungsbelegung = 115 Einwohner

115 Einwohner x 38 % Erwerbsquote x 50 % Arbeitsstättenweg in der morgendlichen Spitzenstunde x 95 % Pkw-Anteil dividiert durch 1,2 Personen je Pkw =

rechnerisch: 17,3 Fahrzeuge in der Spitzenstunde

gerundet: 18 Fahrzeuge in der Spitzenstunde.

Damit ergibt sich in etwa ein Wert von einem zusätzlichen Fahrzeug alle 3 bis 4 Minuten in der Spitzenstunde. Dies ist als eine sehr geringe und zumutbare Mehrbelastung einzustufen. Eine Überschreitung der immissionsschutzrelevanten Orientierungswerte gemäß Beiblatt der DIN 18005 für ein WA oder MI-Gebiet ist aufgrund der sehr geringen Mehrbelastung nicht gegeben.



Abb.: Trasse der geplanten verkehrliche Erschließung im Nordosten des Plangebietes
(links: Blickrichtung: Süden; rechts: Blickrichtung: Norden)

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH aus der damaligen frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wird auf folgenden Aspekt hingewiesen, der im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen ist:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone mit einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH vorzusehen.

5.2 Art der baulichen Nutzung und Zulässigkeiten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind in diesem Gebiet gemäß § 4 (2) BauNVO grundsätzlich Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die gemäß § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, nämlich die der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften werden im Plangebiet als nicht zulässig festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass die Wohnqualität innerhalb des Gebiets am Ortsrand durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie potenzielle Bewegungsunruhe beeinträchtigt wird.

Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden) werden jedoch als allgemein zulässig definiert (vgl. Textfestsetzung Nr. 1.3). Die Gemeinde möchte die Möglichkeit des Angebots von Ferienwohnungen im Plangebiet nicht ausschließen, da hiermit dem touristischen Angebot der Gemeinde Rechnung getragen werden soll und dies unterstützt werden soll.

Gleichzeitig erfolgt eine klarstellende Regelung in der Festsetzung Nr. 1.3, dass beim Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, hierunter nicht Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden fallen. Die Regelung wird so getroffen, um Ferienwohnungen im Plangebiet zu ermöglichen. Da es sich hier nur um einzelne Räume für Ferienwohnungen innerhalb von Wohnge-

28. Mai 2026

bäuden handelt, gehen hiervon auch keine planungsrelevanten erhöhten Ziel- und Quellverkehre hervor.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden im Plangebiet bewusst ausgeschlossen, da diese Nutzungsarten den Charakter des Plangebietes am Ortsrand stören. Von den genannten Nutzungen gehen voraussichtlich u.a. erhöhte Ziel- und Quellverkehre aus, die für das in Rede stehende Neubaugebiet städtebaulich nicht erstrebenswert sind. Diese Nutzungsarten werden seitens der Plangeberin als mit den umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in der Siedlungsrandlage als nicht verträglich angesehen und sind somit mit dem städtebaulichen Konzept der Planung nicht vereinbar.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Regelungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, dass am Siedlungsrand der Ortsgemeinde Landkern die Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern vermieden werden soll.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen definieren den Bereich innerhalb derer ein Hauptgebäude errichtet werden darf. Im Plan werden daher Baufenster ausgewiesen. Die Baugrenzen wurde so festgelegt, dass die Vorgaben des Nachbarschaftsrechtes berücksichtigt werden. Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wird gleichzeitig auch ein ökologischer Beitrag geleistet, da nur innerhalb dieser Flächen die Gebäude errichtet werden dürfen. Bauherr*innen bleibt zukünftig genügend Spielraum, um das Hauptgebäude innerhalb des jeweils ausgewiesenen Baufensters zu platzieren. Eine unverhältnismäßige Einschränkung der Baufreiheit ist somit nicht gegeben.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen korrespondiert dabei mit der Straßengestaltung. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen. Den Bauherren wird allerdings genug Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücksflächen gelassen.

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

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

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

28. Mai 2026



Für das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) für die Ordnungsbereiche 1 sowie 2 mit 0,3 festgesetzt. Dies bedeutet, dass maximal 30% der Grundstücksfläche mit baulichen Hauptanlagen bebaut werden können. In Verbindung mit § 19 (4) BauNVO darf die Grundflächenzahl um ihre Hälfte überschritten werden. Dies jedoch nur mit den Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Der Bebauungsplan mit den Ordnungsbereichen 1 und 2 wurde bewusst so differenziert festgesetzt, um verstärkt auf die Bestandsbebauung an der Gemeindestraße „Unterer Berg“ Rücksicht zu nehmen, so dass eine maximal eingeschossige Bebauung mit relativ flach geneigten Dächern in der obersten (nördlichsten) Bauzeile nur zulässig ist. Da die natürliche Topographie nach Süden bzw. Südosten hin abfällt, werden die Gebäude südlich der inneren Haupterschließungsstraße nicht höher in Erscheinung treten als die eingeschossigen Gebäude im Ordnungsbereich 2.

Zur Wahrung der konzeptionellen Überlegungen erfolgen daher angepasste Festsetzungen in den Ordnungsbereichen 1 und 2 für die max. Zahl der Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl und die maximal zulässige Dachneigung für Hauptgebäude.

So wird im Ordnungsbereich 2 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt, da nach dem Willen der Plangeberin die maximale Zahl der Vollgeschosse im Ordnungsbereich 2 auf I Vollgeschoss festgesetzt wird. Ferner wird, korrespondierend mit der festgesetzten maximalen II-Geschossigkeit im Ordnungsbereich 1 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Das bedeutet, dass max. 60 % der Grundstücksfläche in zwei Geschossebenen überbaut werden dürfen.

Die festgelegten Maße der baulichen Nutzung gewährleisten den Bauherr*innen ihre grundsätzliche Baufreiheit und sichern gleichzeitig ausreichende Freiflächen, die einer aufgelockerten Bebauung dienen und damit dem Gebietscharakter gerecht werden. Zudem ermöglicht die niedrige Grundflächenzahl eine Durchgrünung des Plangebiets, die gerade in der Ortsrandlage besonders wichtig ist. Dies bietet auch Vorteile etwa für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima.

Um einem nicht gewollten Mietwohnungsbau vorzubeugen bzw. diesen nicht über Gebühr zu ermöglichen, werden Festsetzungen über die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Pro Wohngebäude, welches als Einzelhaus errichtet wird, sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhaushälften wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen ebenfalls auf zwei je Doppelhaushälfte begrenzt. Damit wird auch dem Charakter der angrenzenden Siedlungsbebauung entsprochen.

Um eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, wird etwa gemäß § 16 (2) Ziffer 3 BauNVO die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse für den Ordnungsbereich 1, wie oben bereits erläutert, auf zwei festgelegt. Zur Berücksichtigung der topographischen Ausgangssituation im Plangebiet mit nach Süden hin abfallendem Urgelände wird im Ordnungsbereich 2 die maximal zulässigen Vollgeschosse auf I Vollgeschoss festgesetzt.

Zusätzlich wird zur Beschränkung der absoluten Höhenentwicklung der Hauptgebäude im Plangebiet gemäß § 16 (2) Ziffer 4 BauNVO die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

28. Mai 2026



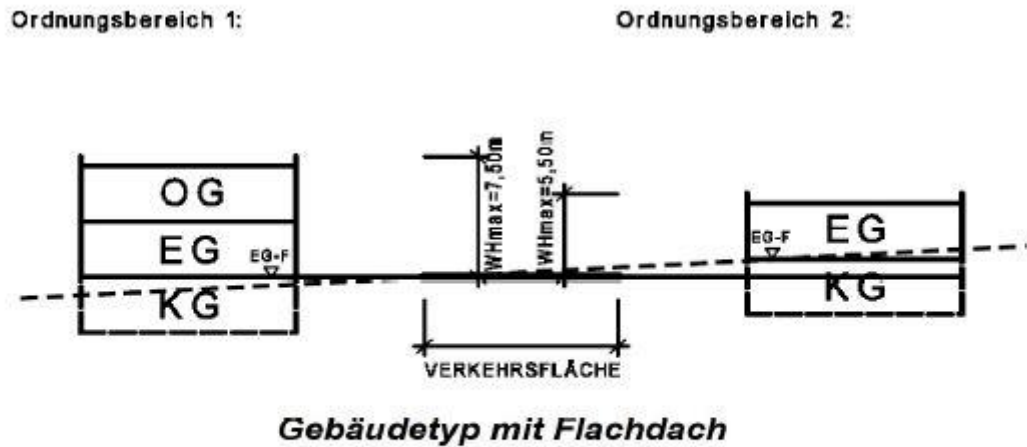


Abb.: Systemskizzen zur zulässigen max. Höhenentwicklung (Hinweis: beispielhafte Gebäude- und Geländedarstellung, keine verbindliche Festsetzung)

Abb.: Systemskizzen zur zulässigen max. Höhenentwicklung (Hinweis: beispielhafte Gebäude- und Geländedarstellung, keine verbindliche Festsetzung)

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Der **obere Maßbezugspunkt** wird wie folgt gemessen:

- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)
- Bei Flachdachgebäuden: Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe als höchster Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen)

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradyente (siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

Hinweis: Die Gradientenhöhen werden im weiteren Verfahren noch in den Bebauungsplan aufgenommen.

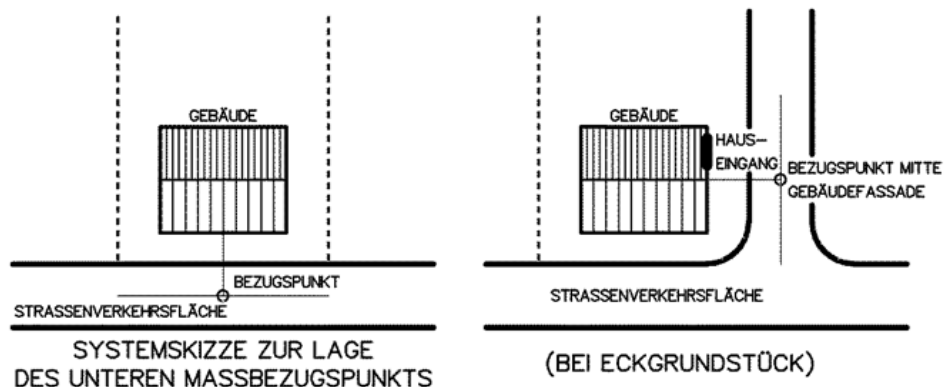


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes.

Es wird darauf ergänzend hingewiesen, dass Abweichungen bei der späteren tatsächlichen Realisierung der Straße auf Grundlage einer Ausführungs- und Genehmigungsplanung gegenüber der hier zugrundeliegenden Straßenvorentwurfsplanung möglich sind. **Die hier getroffene Festsetzung dient primär der rechtssicheren Bestimmung eines unteren Maßbezugspunktes mit der Festlegung einer konkreten Höhenlage.** Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen der Straßenmittelachse (Gradiente) können daher nicht als verbindliche Höhenlage der Straße angesehen werden und rechtlich gelten.

Den Hauptnutzungen dienende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A) zulässig. Innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A) ist die Errichtung von Anlagen zur Grundstückseinfriedung zulässig (bezüglich zulässiger Anlagen siehe Textfestsetzung „Einfriedung“).

Diese dienen dem naturschutzfachlichen Ausgleich. Garagen und überdachte Stellplätze, wie Carports sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Die Einschränkung der Zulässigkeit für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports wird vorgenommen um eine Konzentration der Garagen nahe des Hauptgebäudes zu erreichen und zur Reduzierung der Erschließungswege.

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen. Hierdurch soll aus städtebaulichen Gründen eine ansprechende Gestaltung sichergestellt werden. Rechtsgrundlage hierfür bietet § 9 (1) Ziffer 13 BauGB.

5.4 Bauweise

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise nach § 22 (4) der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig, um dem ländlichen Charakter des Wohngebietes und der vorhandenen Siedlungsrandlage Rechnung zu tragen. Zusätzlich wird die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wie folgt beschränkt:

- Maximale Frontlänge Einzelhaus: 16,0 m

28. Mai 2026

- Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 10,0 m
- Maximale Frontlänge Doppelhaus: 20,0 m

Unberücksichtigt bleiben hierbei baulich direkt an das Gebäude angeschlossene Garagengebäude.

Zur Erläuterung: Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude und haben an den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Unter einem Doppelhaus ist die Errichtung zweier konstruktiv selbständiger Gebäude, die an einer Seite aneinander gebaut sind zu verstehen. An den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Üblicherweise zeichnet sich das Doppelhaus dadurch aus, dass es auf zwei verschiedenen aneinandergrenzenden Grundstücken errichtet wird.

Diese Festsetzungen kommen den Erfordernissen zur Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge und das vorhandene Ortsbild entgegen. Weiterhin wird ein eingriffsrelevanter Einfluss auf das Landschaftsbild genommen, da auf diese Weise eine aufgelockerte Bebauung entsteht, die einen halbtransparenten neuen Ortsrand bildet. Dadurch wird eine gute Einbindung in das Landschaftsbild erreicht.

5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Wesentlichen wird eine Dachneigungsspannbreite für Hauptgebäude verbindlich festgesetzt. Dabei erfolgt eine differenzierte Festsetzung für die Ordnungsbereiche 1 und 2. Es gilt, dass im Ordnungsbereich 1 nur Dächer mit einer Neigung von 0° bis 45° zulässig sind. Im Ordnungsbereich 2 sind nur Dächer mit einer Neigung von 0° bis 25° zulässig.

Damit soll verstärkt auf die Bestandsbebauung an der Gemeindestraße „Unterer Berg“ Rücksicht genommen werden, so dass eine maximal eingeschossige Bebauung mit flachen und relativ flach geneigten Dächern in der obersten Bauzeile nur zulässig sind.

Hauptgebäude mit einem einzigen, durchgehenden Pultdach sind im Plangebiet unzulässig. Diese Dachform entspricht nicht den städtebaulich-gestalterischen Zielvorstellungen der Gemeinde für ein Hauptgebäude im vorliegenden Plangebiet. Die Dachform und Dachneigung für Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind frei wählbar, da diese dem Hauptgebäude untergeordnet und damit nicht die prägenden Gebäude auf dem Wohngrundstück sein werden.

Die Länge von Dachaufbauten wird auf 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite begrenzt. Dadurch sollen überbreite Dachaufbauten vermieden werden, die optisch gestalterisch nicht ansprechend sind, da der Dachbereich zu wuchtig wirkt.

Im Bebauungsplan wird auch geregelt, dass Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen (straßenseitige Grenze) nur in Form von Hecken, Zäunen oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig sind. Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden,

28. Mai 2026

dass der Charakter eines offenen und locker bebauten sowie transparenten Siedlungsgefüges erhalten bleibt. Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit durch eine bessere Einsehbarkeit des Straßenraums ist die Festsetzung begründet.

Um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr zu vermeiden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro entstehende Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen sind. Diese dienen der Aufnahme des ruhenden Verkehrs.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/ Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen unzulässig.

Neben den verbindlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan zusätzliche Hinweise zur Gestaltung aufgenommen, um zu appellieren grobe gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Es wird von der Ortsgemeinde empfohlen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung, die eine landschaftsbildbeeinträchtigende Wirkung haben könnten, nicht verwendet werden.

Zur Klarstellung der Beachtlichkeit der Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) wird ein zusätzlicher Hinweis in die Planurkunde aufgenommen:

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückbleiben.

5.6 Immissionsschutz

Im Plangebiet selbst sind keine bewertungsrelevanten Emissionsquellen bekannt.

Nördlich verläuft in einer Entfernung von ca. 125 m vom Plangebiet die Landesstraße L 107, innerörtlich als Bergstraße bezeichnet. Westlich verläuft in einer Entfernung von ca. 270 m durch die Ortslage die Landesstraße L98, innerörtlich als Hauptstraße bezeichnet. Es wurde seitens der KARST INGENIEURE GMBH eine überschlägige Schallprognose gemäß DIN 18005 erstellt, um dahingehende immissionsschutztechnische Aspekte präziser bewerten zu können. Gemäß den Ergebnissen ist eine potenzielle Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet nicht zu erwarten. **Daher werden keine verkehrlichen Schallimmissionen erkannt. Die Ergebnisse werden in der Begründung daher nicht nochmals explizit erläutert.**

In einer Entfernung von ca. 80 m ist eine im Rahmen der Privilegierung des § 35 BauGB vor Jahrzehnten entstandene landwirtschaftlich genutzte Hofstelle nordöstlich des Plangebietes im Außenbereich verortet.

Östlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 95 m ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb. Es könnten möglicherweise Schall- und Geruchsmissionen auf das geplante Plangebiet einwirken. Daher wurden ein Schallgutachten sowie ein Geruchsgutachten eingeholt.

Schalltechnisches Gutachten (vom Juli 2022):

28. Mai 2026

Aufgrund der fortbestehenden Nutzungsgenehmigungen sollen die Schallimmissionen hinsichtlich der zwei landwirtschaftlichen genutzten Hofstellen innerhalb des Plangebiets nach DIN 18005 prognostiziert und eingeordnet werden. Bei dem schalltechnischen Gutachten handelt es sich lediglich um einen Entwurfsstand, da sich die Plankonzeption zwischenzeitlich geändert hat. Der Geltungsbereich wurde auf den Bereich westlich des Wirtschaftswegs verkleinert. Da die Untersuchungsfläche weiträumiger ist als die geplante Fläche, sind die Ergebnisse übertragbar.

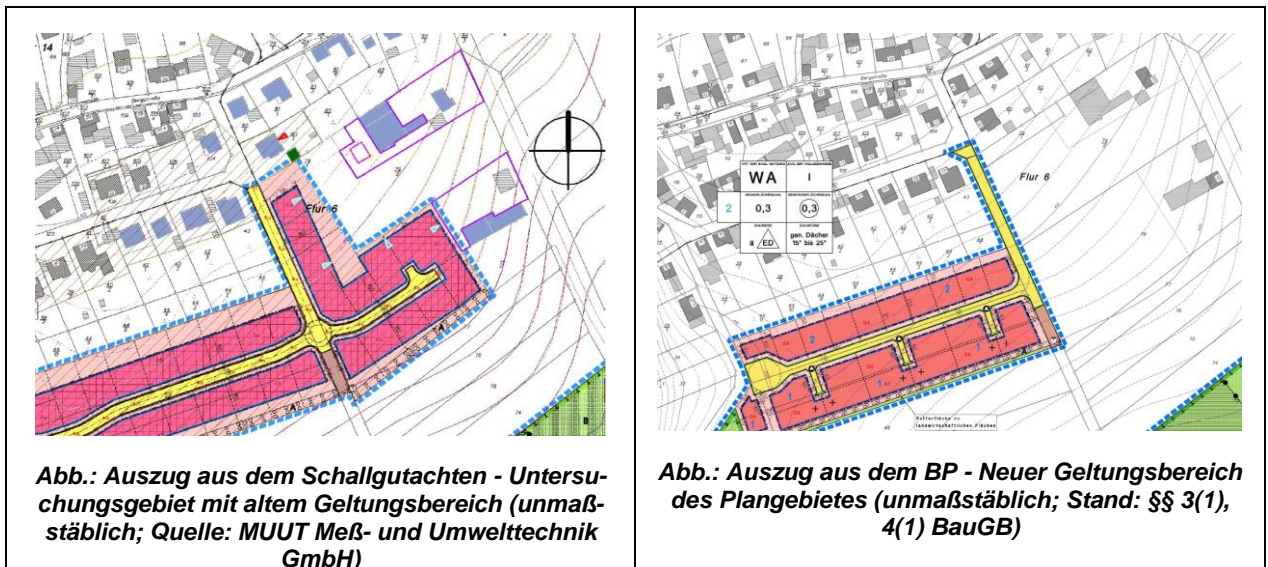


Abb.: Auszug aus dem Schallgutachten - Untersuchungsgebiet mit altem Geltungsbereich (unmaßstäblich; Quelle: MUUT Meß- und Umwelttechnik GmbH)

Abb.: Auszug aus dem BP - Neuer Geltungsbereich des Plangebietes (unmaßstäblich; Stand: §§ 3(1), 4(1) BauGB)

Die beiden Grundstücke mit ihren landwirtschaftlichen Nutzungen in der Bergstraße 42 (südliche Hofstelle) und der Bergstraße 40 (nördliche Hofstelle) wurden untersucht. Innerhalb des Grundstücks Bergstraße 40 befindet sich ein Festmistplatz.

Die Berechnungen des Lärmpegels werden mit dem Programmsystem LIMA der Stapelfeldt Ingenieurges. mbH, Dortmund, in Version 2022 durchgeführt; die Berechnungsergebnisse des Programms sind qualitätskontrolliert nach DIN 45687. Auf Basis der Gebiets- und Umgebungspläne wird ein digitales, dreidimensionales Modell aufgebaut, welches auch den Höhenverlauf sowie näherungsweise die Bodeneigenschaften (reflektierend/absorbierend) umfasst.

Die genannten Orientierungswerte für Gewerbe entsprechen den Immissionsrichtwerten für den Beurteilungspegel nach TA Lärm [TAL]. Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt nach DIN 18005 [1] für Gewerbe nach ISO 9613-2 und TA Lärm.

„3.2 Gesamt-Schallimmission beider Betriebe

Es wird nunmehr die Schallimmission betrachtet, die sich ergibt, wenn die Freifläche der beiden Betriebe mit einer gewerblichen Nutzung nach Abschnitt 2.5 mit Schalleistung 60 dB(A) und achtstündiger Gesamtbetriebszeit tags (genauer: Nutzungszeit 50% bei Verteilung über die gesamte 16-stündige Tageszeit 6 bis 22 Uhr bzw. die ungünstigste Nachtstunde) belegt wird. Die Ausnahme der Hauptgebäude von der Schallemission ist notwendig, um auch deren Abschirmungen und Reflexionen mit betrachten zu können.

Für den Betrieb Bergstraße 42 mit der vorhandenen Ferienwohnung und der zugehörigen zukünftigen Wohnnutzung auf dem angrenzenden Eckgrundstück im Plangebiet (nach Abschnitt 2.4.1) kann allerdings die gesamte Fläche südlich des Hauses ausgenommen werden, hier

28. Mai 2026

entstünde sonst ein „Eigenkonflikt“. Entlang der Westgrenze des Betriebsgrundstücks befindet sich im nördlichen Teil ein Hecken- und Baumstreifen, der zwar vom Bebauungsplan erfasst ist, aber beim Betrieb verbleibt.

Die berechnete Schallimmission ist in Abb. 7 als Farbkarte für eine Berechnungshöhe von 2 m über Grund (Außenbereich) dargestellt. In den braun eingetragenen Gebieten wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) eingehalten oder unterschritten. Die Farbstufen gelb und grün gelten entsprechend für Pegel von 50 bzw. 45 dB(A).

Im Plangebiet werden zumeist die Richtwerte eines Reinen Wohngebiets (gelb) erreicht.“

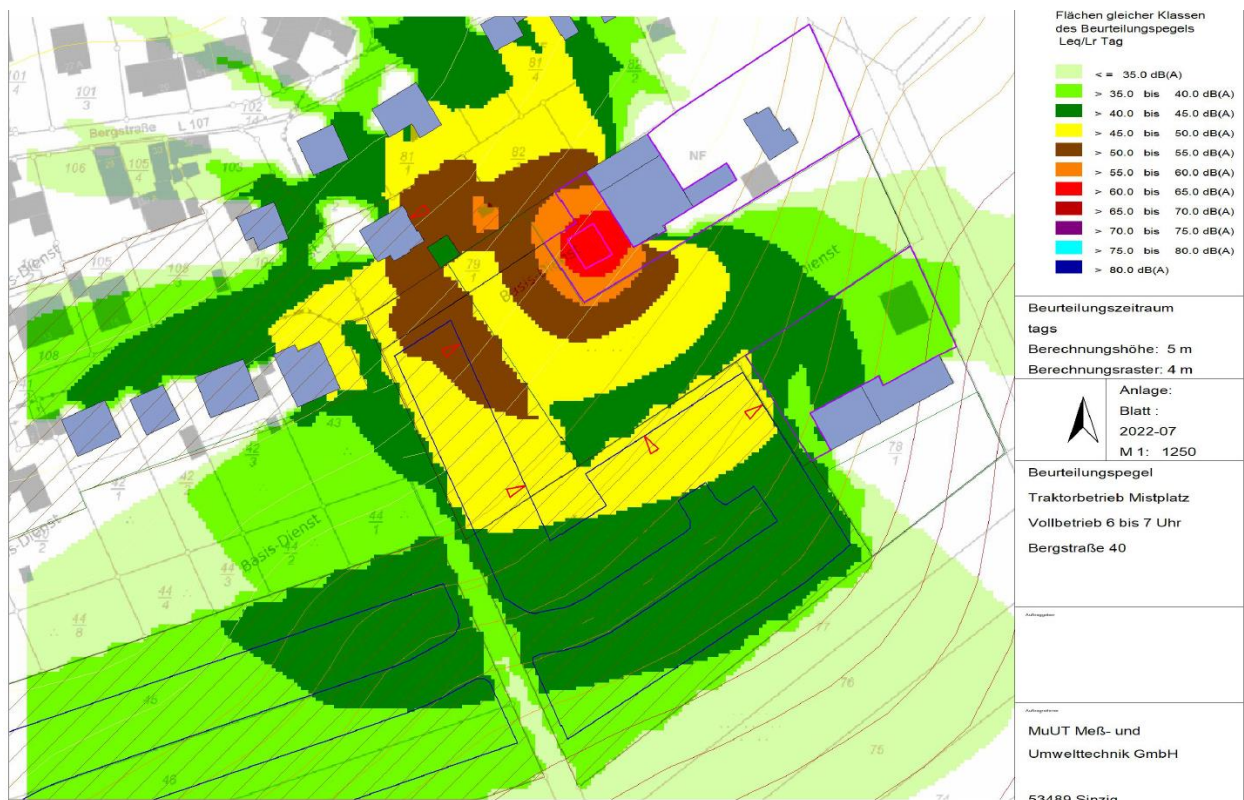


Abb.: Beurteilungspegel Festmistplatz Bergstraße 40 bei Betrieb zwischen 6 und 7 Uhr – inkl. Ruhezeitenzuschlag in Wohngebieten (Quelle: Abb.6 des Schallgutachten S. 12, MUUT Meß- und Umwelttechnik GmbH, Datum 07.2022)

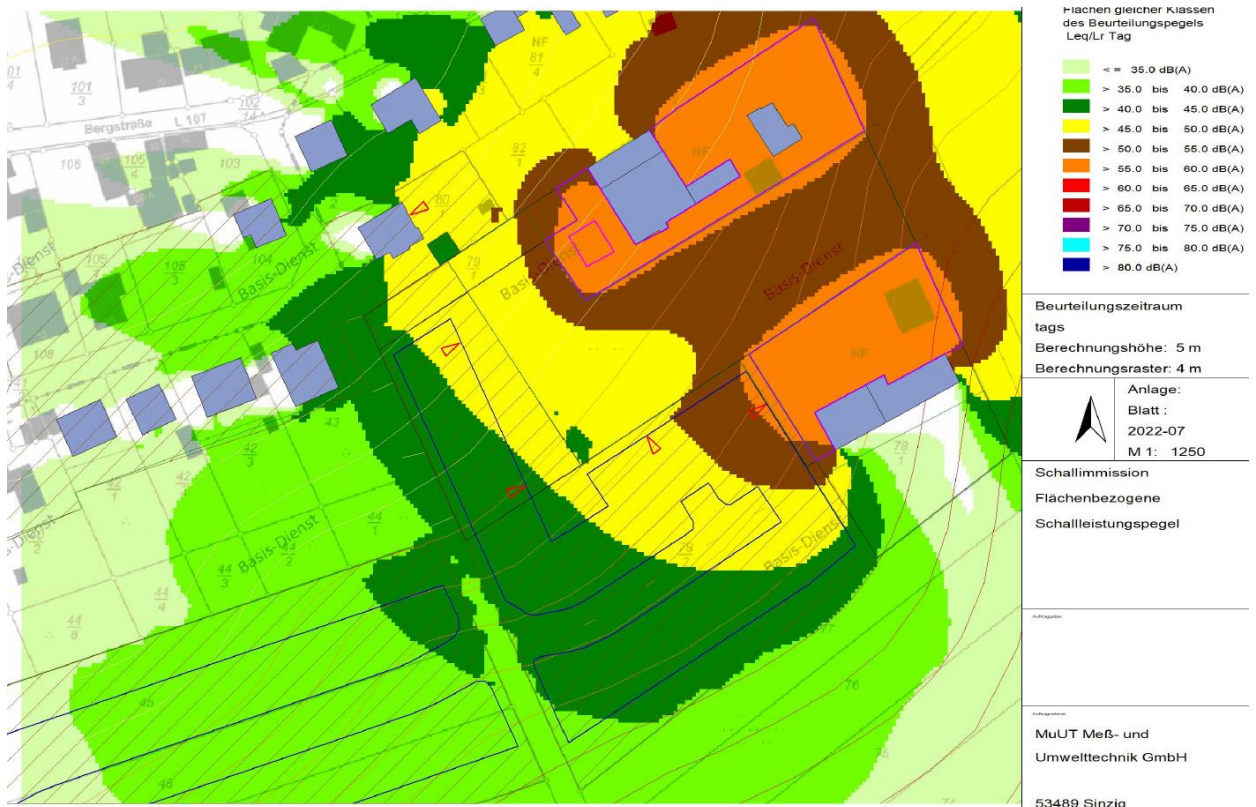


Abb.: Beurteilungspegel der Schallimmission tags Außenbereich (2 m über Grund) auf der Basis flächenbezogener Schalleistungspegel (Quelle: Abb.7 des Schallgutachten S. 13, MUUT Meß- und Umwelttechnik GmbH, Datum 07.2022)

Im Schallgutachten wurden mehrere Immissionsorte untersucht. Das Schallgutachten wird der Begründung als separate Anlage beigefügt. Das Ergebnis wird wie folgt zusammengefasst:

„[...] Da das Plangebiet vom nördlichen Betrieb, Bergstraße 40, hinreichend Abstand hält und dieser Betrieb durch bereits vorhandene Wohnbebauung begrenzt wird, ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an den Betrieb.

Der südliche Betrieb, Bergstraße 42, wird - entsprechend der vorliegenden Nutzungsstruktur und der Vereinbarung mit der Ortsgemeinde - im südlichen Teil ohne Weiteres vereinbar mit der Plangebietsausweisung. Der eigentliche Hofbereich macht dagegen kleinere Festsetzungen für das angrenzende Grundstück im Planbereich erforderlich.

In beiden Betrieben ist bereits derzeit kein regelmäßiger, lärmrelevanter Nachtbetrieb zulässig. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gelegentliche Geräusche der landwirtschaftlichen Nutzung und insbesondere Tierlaute (auch nachts) als ortstypisch anzusehen sind.“

Gemäß der Darstellung der Lärmpegel ist das aktuelle Bebauungsplangebiet mit dem verkleinerten, neuen Geltungsbereich, der sich nur auf die Flächen westlich des Wirtschaftswegs beschränkt, nicht von den beiden landwirtschaftlichen Hofstellen betroffen. Hier liegen keine planrelevanten Überschreitungen von Richtwerten vor. **Der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für ein WA-Gebiet kann erbracht werden.**

28. Mai 2026

Es bedarf keiner weitergehender Festsetzungen im Bebauungsplan.

Immissionsprognose Geruchsstoffe/Stäube (vom Mai 2022):

Hinsichtlich möglicher Geruchsimmissionen durch die landwirtschaftlichen Betriebe nordöstlich sowie östlich des Plangebiets ist durch das Sachverständigenbüro Meodor ein Fachgutachten zum Immissionsprognose von Geruchsstoffen und Stäube erstellt worden.

Es wird seitens der Plangeberin angemerkt, dass Grundlage des Fachgutachtens der größere Geltungsbereich des Bebauungsplans war, der Gegenstand eines bereits damals durchgeführten Planaufstellungsverfahrens in den Jahren 2015 bis 2019 war.

Das Ziel der vorliegenden Untersuchung war es, für den Bereich der Geruchs- und Staubbelastungen zu klären, ob auf der Planfläche erhebliche/unzumutbare Geruchs- oder Staubeinwirkungen zu erwarten sind, die den Anforderungen des § 1, (6), Nr. 1 bzw. § 34, (1) BauGB (die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse [...] müssen gewahrt bleiben“) entgegenstehen könnten.

Das Geruchsgutachten liegt mit Datum vom 10.05.2022 vor und wird dem Bebauungsplan als separate Anlage hinzugefügt.

Zur Festlegung des Rechengebietes bzw. Untersuchungsraums (Areal, in dem sich alle Emittenten befinden, die ggf. auf das Plangebiet einwirken können) wurde entsprechend den Richtlinienvorgaben ein 600 m Radius (zirka vom Rand des Plangebiets) aufgetragen:

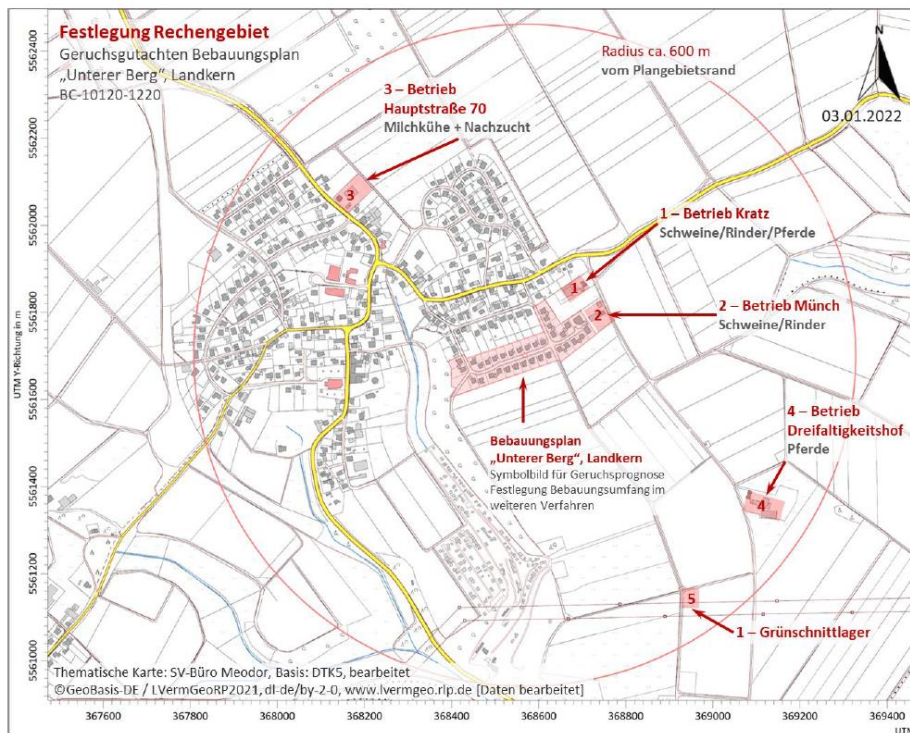


Abb.: Festlegung Rechengebiet/Untersuchungsraum – 600 m Radius (Quelle: Immissionsprognose Geruchsstoffe/Stäube, Abbildung 8 auf der S. 29, 10.05.2022, Meodor UDL UG)

28. Mai 2026

Die Bearbeitung der Immissionsprognose erfolgte vor dem Hintergrund der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft 2021), der Richtlinie Emissionen und Immissionen aus der Tierhaltung VDI 3894, Blatt 1, und weiterer Fachinformationen.

Für die Ausbreitungsrechnungen wurde das Partikelmodell AUSTAL (AUSTAL 3.1.2) und das dort implementierte Windfeldmodell TALdia (TALdia 3.1.2) unter Beachtung der Hinweise der Richtlinie VDI 3783, Blatt 13 (Umweltmeteorologie – Qualitätssicherung in der Immissionsprognose) und der Hinweise in verschiedenen Leitfäden verwendet.

Grundlage der für die Ausbreitungsrechnungen herangezogenen Geländegliederung war das DGM 25 (Digitales Geländemodell) der Landesvermessung Rheinland-Pfalz.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen sind Geruchsemissionen sowie Staubemissionen von Staub/Feinstaub/PM 10/ PM 2,5 untersucht und ermittelt wurden.

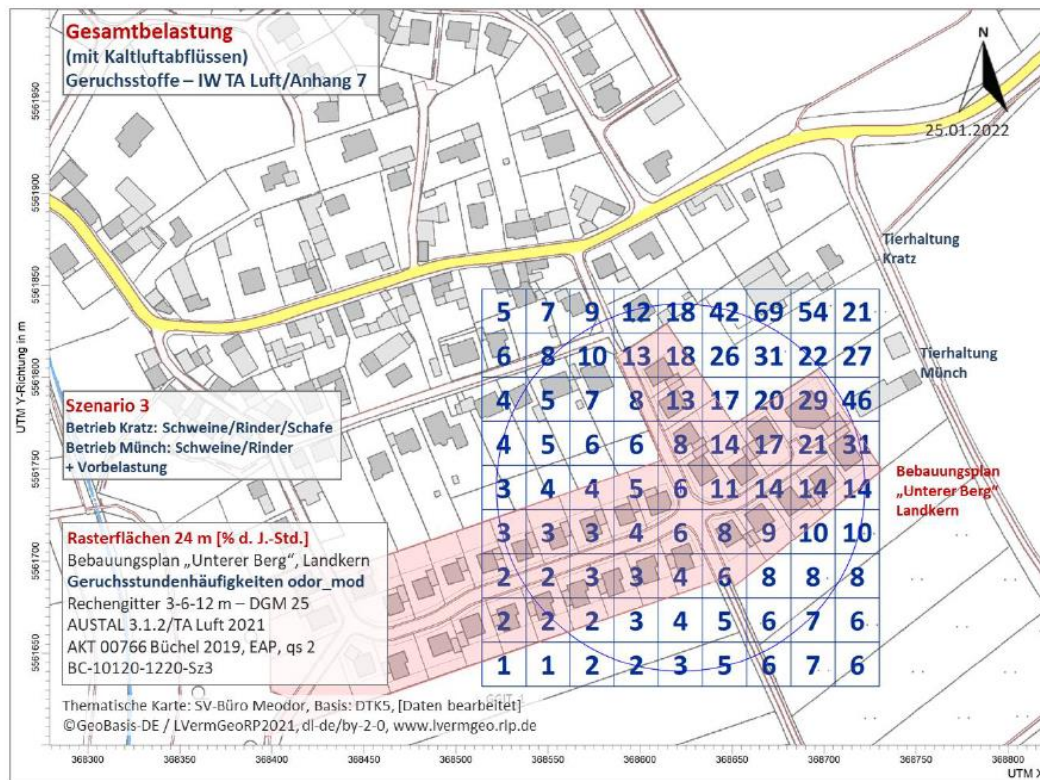


Abb.: Geruchsstoffe – Rasterflächen – Auszug aus dem Geruchsgutachten (Quelle: Immissionsprognose Geruchsstoffe/Stäube, Abbildung 19 auf der S. 42, 10.05.2022, Meodor UDL UG)

„[...]Die Geruchsbelastung läge mit bis knapp 30 % d. J.-Std. deutlich oberhalb des nach Anhang 7 der TA Luft anzusetzenden Immissionswertes/Richtwertes von 10 % d. J.-Std. für Wohngebiete. Damit können – innerhalb der bisherigen Planung – erhebliche/unzumutbare Geruchseinwirkungen im östlichen Bereich des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden. [...]

Würde hier (Behördenentscheidung) der Immissionswert/Richtwert für Wohngebiete von 10 % d. J.-Std. in Ansatz gebracht, wäre die überwiegende Anzahl der Flächen östlich der Straße „Unterer Berg“ aus Immissionsschutzsicht für eine Wohnnutzung nicht geeignet. [...]

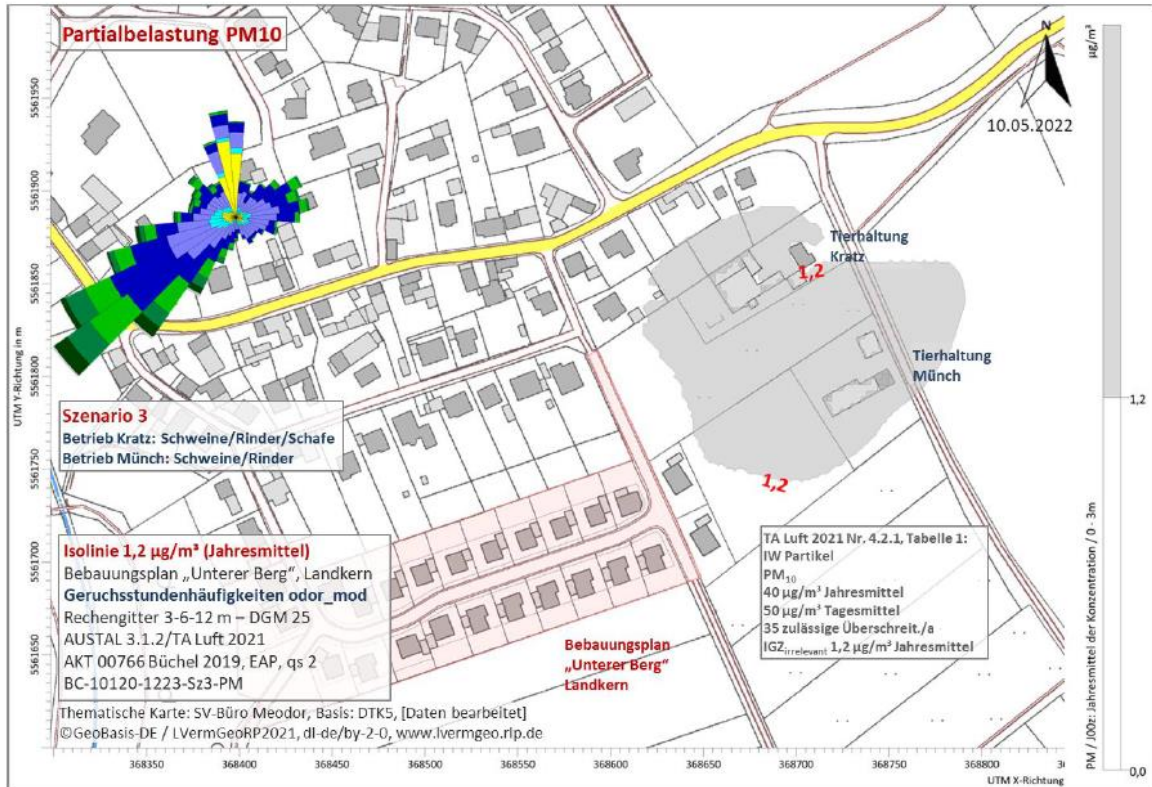


Abb.: Partialbelastung PM 10 (Quelle: Immissionsprognose Geruchsstoffe/Stäube, Abbildung 23 auf der S. 46, 10.05.2022, Meodor UDL UG)

„Wie der Darstellung entnommen werden kann, treten im (verbleibenden Plangebiet) mit zwei Wohngebäuden auf der Ostseite der Straße „Unterer Berg“ keine PM10-Belastungen oberhalb der Irrelevanzschwelle auf.

[...]

In oder im Umfeld der Ortschaft Landkern sind nach unserer Kenntnis keine Staubemittenten vorhanden, die hinreichende Anhaltspunkte liefern würden, dass in der Gesamtstaubbelastung (getrennt nach den Komponenten PM10 und PM2,5 – vgl. Kapitel 2.3.8 Bewertungsmaßstäbe Staubbelastung) die Immissionswerte der TA Luft 2021 überschritten sein könnten.“

Die Ergebnisse dieser Immissionsprognose werden wie folgt erläutert:

„5.1 Geruchsstoffe

Auswahl Bewertungsmaßstäbe

- Einhaltung Immissionswerte/Richtwerte TA Luft 2021, Anhang 7: 10 % - 15 % - 20 % - 25 % d. J.-Std. (vgl. Ausführungen im Grundlagenkapitel)

28. Mai 2026

- Wohngebiet (WA, WR): Immissionswert/Richtwert 10 % d. J.-Std.

Untersuchungs-Ergebnis

- Bei Entfall der o.g. Wohngebäude in der bisherigen Planung wird der Immissionswert/Richtwert für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden auf den verbleibenden Flächen eingehalten.

5.2 Feinstaub/PM10/PM2,5

Auswahl Bewertungsmaßstäbe

- Einhaltung PM10-Jahresmittelwert 40 µg/m³
- Einhaltung PM10-Tagesmittelwert 50 µg/m³ (bei 35 zulässigen Überschreitungen pro Jahr)
- Einhaltung PM10-Irrelevanzwert 1,2 µg/m³
- Einhaltung PM2,5-Jahresmittelwert 25 µg/m³
- Einhaltung PM2,5-Irrelevanzwert 0,75 µg/m³

Untersuchungs-Ergebnisse

- Aus der Staubbelastungsermittlung ergeben sich keine Einschränkungen für die (aufgrund der Geruchsuntersuchung) verbleibenden Wohnflächen.

Die immissionsschutzfachliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse ist den zuständigen Behörden vorbehalten.“

Bei dem Geruch- und Staubgutachten handelt es sich, wie eingangs des Abschnitts erläutert, um eine Untersuchung zum alten Entwurfsstand des vorliegenden Bebauungsplans. Zwischenzeitlich hat sich die Plankonzeption geändert. Der Geltungsbereich wurde auf den Bereich westlich des Wirtschaftswegs verkleinert. Damit wurden die dem Gutachten zu Grunde liegenden Annahmen zu alten Baugenehmigungen und die sich hieraus ergebenden Berechnungsergebnisse des Gutachtens berücksichtigt und die Plangebietsfläche verkleinert. Die Teilflächen östlich der Wirtschaftswegeparzelle wurden aus der Konzeption des Bebauungsplans herausgenommen.

So ist wie oben anhand der Aussage aus dem Gutachten zitiert werden kann, der östliche Teil des seinerzeit festgelegten Geltungsbereichs nicht mehr Bestandteil des aktuellen Geltungsbereichs.

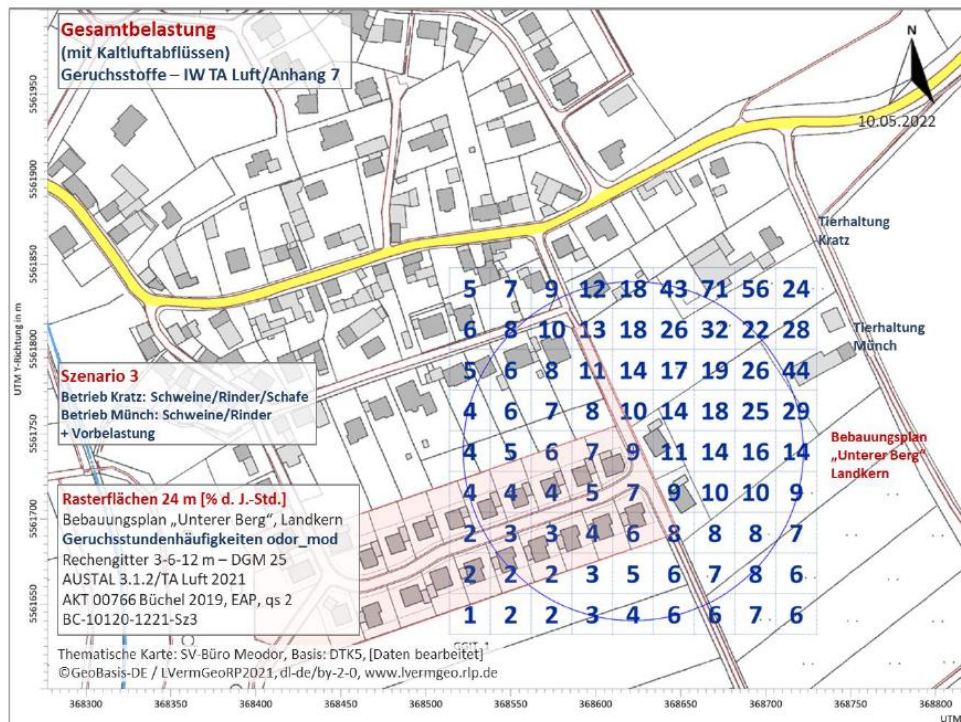


Abbildung 21: Ergebnisdarstellung Rasterflächen – Wegfall diverser Wohngebäude

Wie in der Abbildung 21 des Gutachtens (S. 44) bereits dargestellt, liegt der aktuell Geltungsbereich des Plangebiets westlich des Wirtschaftswegs innerhalb eines Immissionswertes von maximal 10 % d.J.-Std. für Wohngebiete. **Daher sind Geruch- und Staubimmissionen im aktuellen Plangebiet nicht unzulässig zu erwarten. Der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für ein WA-Gebiet kann erbracht werden.**

Es bedarf keiner weitergehender Festsetzungen im Bebauungsplan.

5.7 Landschaftsplanung und grünordnerische Festsetzungen / Hinweise

Im Bebauungsplan sind auch Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten enthalten. Im Hinblick auf eine innere Durchgrünung des Plangebiets und eine randliche Eingrünung werden verschiedene textliche Festsetzungen zur privaten Grundstücksbepflanzung vorgegeben.

An der Grenze des Plangebietes zur offenen Landschaft hin wird über den zeichnerisch festgesetzten Ordnungsbereich A eine Fläche mit Pflanzgebot zur Eingrünung der Wohngrundstücke festgesetzt. Diese dient einem verträglichen Übergang des Plangebietes in das Landschaftsbild durch Ausgestaltung eines begrünten Ortsrandes. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen des Ordnungsbereichs A geben den Bepflanzungsbereich zur Baugebieteingrünung vor.

Über die Textfestsetzungen wird vorgegeben, dass die Flächen des Ordnungsbereichs A mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten sind. Hierzu sind je 100 m² festgesetzte Pflanzfläche 10 Sträucher zu setzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Eine detaillierte Pflanzliste als Vorschlagsliste ist dem Begründungsanhang zu entnehmen.

28. Mai 2026

Es erfolgt zudem der folgende Hinweis im Bebauungsplan:

In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen für die privaten Baugrundstücke umgesetzt werden (z. B. unter Beifügung eines Bepflanzungsplans).

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

Entscheidend ist, dass die zu pflanzenden Gehölze innerhalb des Pflanzstreifens angepflanzt werden („stocken“). Unter Berücksichtigung der flexiblen Wahlmöglichkeit der zu pflanzenden Arten (es sei hierzu auf die Pflanzenempfehlungsliste am Ende der Begründung verwiesen) ist es für den einzelnen Bauherrn möglich und erforderlich, solche Arten und Pflanzen zu wählen, die die Vorgaben des Landesnachbarrechtsgesetzes (§§ 44 ff.) zu Grenzabständen berücksichtigen.

Die **Umsetzung** der Pflanzmaßnahmen sollte spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Vegetationsperiode erfolgen.
Nach der ehemaligen Verwaltungsvorschrift für die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung dürfen zwischen Baubeginn und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen **maximal 2 Jahre** liegen.

Im Hinblick auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wird festgesetzt, dass Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen sind.

Es ist darüber hinaus darauf hinzuweisen, dass gemäß § 10 (4) LBauO RLP Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, nur zulässig sind, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Die Fläche des Ordnungsbereiches C (Gemarkung Landkern, Flur 6, Flurstück 73 tlw.) ist als artenreiche Extensivwiese mit der zusätzlichen Zweckbestimmung der Rückhaltung von Niederschlagswasser zu entwickeln.

Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist den für die Rückhaltung vorgesehenen Flächen im Ordnungsbereich C zuzuführen und dort zurückzuhalten. Hierzu sind möglichst naturnah gestaltete Erdbecken anzulegen und zu begrünen.

Die verbleibenden Freiflächen sind als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen. Vorhandene Obstbäume, die nicht im Konflikt mit der Anlage des Regenrückhaltebeckens stehen, sind zu erhalten.

Auf der östlich angrenzenden Fläche des Ordnungsbereichs B ist zum Ausgleich der Eingriffe durch die Herstellung des Regenrückhaltebeckens eine extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen.

In der westlichen Ecke des Geltungsbereichs ist eine extensiv genutzte Grünlandfläche als Ordnungsbereich D zu entwickeln. Diese Fläche dient als öffentliche Grünfläche für die Naherholung sowie als interne Ausgleichsfläche. Dafür ist die vorhandene artenarme Grünlandfläche mit einer Initialsaat von Regiosaatgut zu unterstützen. Für die Aussaat des Regiosaatguts ist die Grasnarbe

28. Mai 2026



des Grünlandes zu fräsen, um die Konkurrenzkraft zu reduzieren und das Saatbett vorzubereiten. Alternativ kann auch eine Roto- oder Rollegge eingesetzt werden. Der Vorgang mit der Egge muss unter Umständen mehrmals wiederholt werden, bis etwa 50 – 70 % offener Boden vorhanden ist. Es ist Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 zu verwenden. Die Fläche ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Die erste Mahd erfolgt nicht ab Mitte Juni, die zweite ab September. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Mulchen oder Häckseln sowie der Einsatz von chemisch-synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie der Umbruch der Wiese sind nicht zulässig.

In den Bebauungsplan wird außerdem der Hinweis aufgenommen, dass bei Eingriffen in den Baugrund durch den Bauherrn die einschlägigen Regelwerke sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen sind.

5.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation kann grundsätzlich durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gewährleistet werden. Ein entsprechender ergänzender Ausbau ist erforderlich.

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an das Ortsnetz von Landkern.

Die für das Baugebiet notwendigen Versorgungsleitungen und -anlagen werden auf öffentlichen Flächen installiert. Konkrete Standortabsprachen sind hier noch erforderlich. Die Abstimmung hat zu gegebener Zeit im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu erfolgen.

Die Wasserversorgung für das Plangebiet "Unterer Berg" erfolgt durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz.

Zur Sicherung der Abwasserbeseitigung im Plangebiet mittels Pumpstation wird im Süden, im Randbereich des Wirtschaftswegs eine Fläche für Entsorgungsanlagen festgesetzt.

Die geplante Straßenverkehrsfläche weist eine ausreichende Dimensionierung auf, um sämtliche benötigte Versorgungs- und Entsorgungsleitungen unterzubringen. Detailabstimmungen über notwendigen Platzbedarf sowie den Ablauf der Erschließungsarbeiten haben im Verfahren der Ausbau- und Erschließungsplanung zu erfolgen.

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung bzw. Erschließung des Baugebietes ist eine Abstimmung der jeweiligen Versorgungsträger mit der umsetzenden Baufirma erforderlich. Diese Abstimmung kann erst zum Zeitpunkt der Realisierung erfolgen. Eine rechtzeitige bzw. frühzeitige Abstimmung und Koordinierung von Erschließungsbaumaßnahmen ist grundsätzlich zu empfehlen.

Aussagen zur Entwässerungsplanung

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) *“soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“*

Es wird zunächst empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilet-

tenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Kaisersesch und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Da davon auszugehen ist, dass nicht sämtliches anfallendes Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zurückgehalten werden kann, sieht die Planung eine Fläche vor, in der die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens möglich ist. Es handelt sich in der Flur 6 um das Flurstück 73 tlw., Gemarkung Landkern. Im Bebauungsplan wird die Fläche bauplanungsrechtlich nach § 9 (1) Ziffer 14 i.V.m. Ziffer 20 BauGB festgesetzt. Die Zuleitung erfolgt über zu verlegende Niederschlagswasserleitungen in öffentlichen (Verkehrs-)flächen.

Die Fläche des Ordnungsbereichs C dient der Niederschlagswasserbeseitigung im Sinne einer reinen Regenrückhaltung. Einzelheiten regelt die Textfestsetzung Nr. 8.2 des Bebauungsplans.

Die Fläche des Ordnungsbereichs C wird dabei als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensivwiese“ festgesetzt mit der zusätzlichen Zweckbestimmung der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Dabei ist das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene, unbelastete Niederschlagswasser in den für die Rückhaltung vorgesehenen Flächen im Ordnungsbereich C zuzuführen und dort zurückzuhalten. Hierzu sind möglichst naturnahe gestaltete Erdbecken anzulegen und zu begrünen.

Der Drosselabfluss und Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens ist so geplant, dass keine Beeinträchtigung angrenzender Flächen, insbesondere landwirtschaftlicher Flächen erfolgt. Dabei ist eine Ableitung in östliche Richtung, in Richtung des nächstgelegenen Vorfluters im Gemarkungsbereich „In Tellwiese“ vorgesehen.

Einzelheiten werden im Rahmen der entwässerungstechnischen Fach- und damit Erschließungsplanung festgelegt.

Im Zuge der Entwässerungsplanung auf dem Flurstück 73 ist sicherzustellen, dass es nicht zur Vernässung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kommt.

Die **Kreisverwaltung Cochem-Zell** teilte im Rahmen ihrer Stellungnahme vom **17.02.2017** (frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB des ursprünglichen Bebauungsplanaufstellungsverfahrens) mit, dass folgende Versorgungsleitungen bzw. zu schützende Wasserversorgungseinrichtungen des Kreiswasserwerkes vorgesehen sind: *Hauptleitungen, Hausanschlüsse, Schieber- und Hydranten*. Die Kreiswerke Cochem-Zell bitten um Beachtung der als Anlage dieser Begründung beigefügten Hinweise und technischen Ausführungsbestimmungen. Darüber hinaus wurde um Berücksichtigung der brandschutztechnischen Belange gebeten, die ebenfalls dem Anhang der Begründung zu entnehmen sind.

Darüber hinaus gibt das **Gesundheitsamt des Landkreises Cochem-Zell** Hinweise zu Dachablaufwasser/Verwendung im häuslichen Bereich sowie zur Anzeigepflicht und zu besonderen Anforderungen. Die Hinweise sind dem Anhang dieser Begründung zu entnehmen. Von Seiten des Gesundheitsamtes Cochem-Zell werden keine Bedenken erhoben, wenn die genannten Hinweise beachtet werden.

Details der Entwässerungsplanung sind jedoch letztendlich der konkreten Fachplanung vorbehalten.

28. Mai 2026



Starkregenvorsorge:

Die Plangebietsfläche fällt von Nordwest nach Südost ab. Starkregenereignisse und deren Auswirkungen auf das Plangebiet sind laut den Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz als nicht gefährdet eingestuft. Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7, über einen Zeitraum von 1 Std.) kann es im östlichen Randbereich des Plangebiets zu Oberflächenabflüssen mit einer Höhe von etwa 5 bis 10 cm kommen. Die Fließgeschwindigkeit liegt zwischen 0,2 und 0,5 m/s.

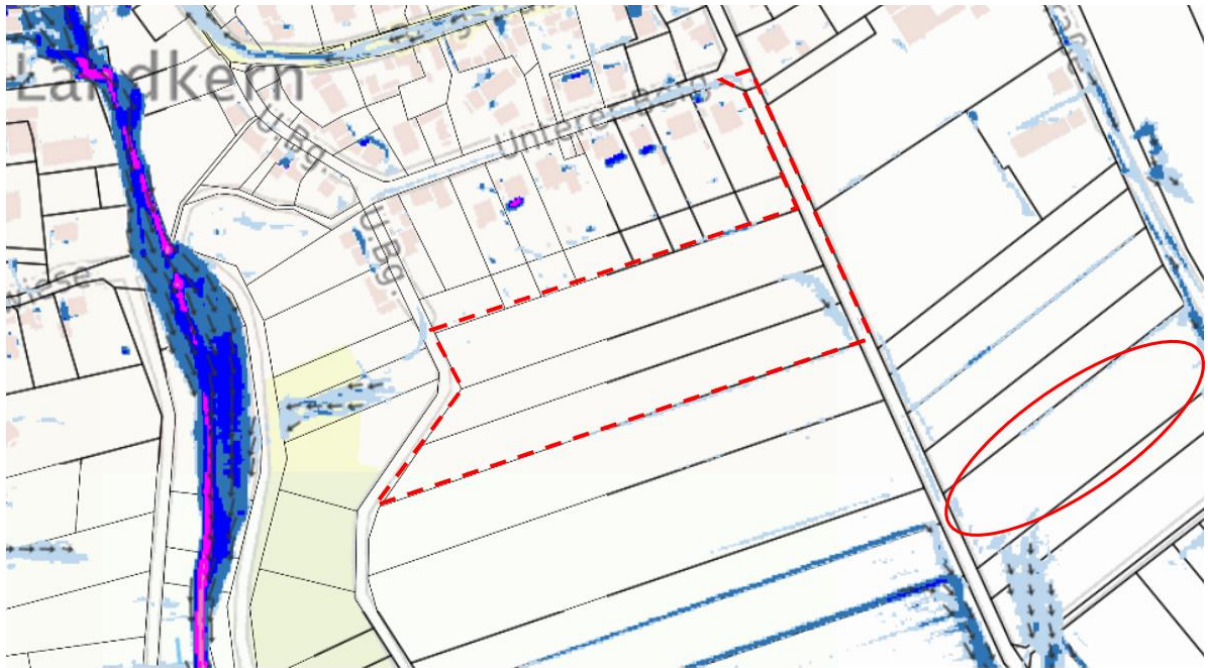


Abb.: Wassertiefen und Fließrichtung bei außergewöhnlichem Starkregen (SRI 7, 1Std.) und Fließrichtung gemäß der Darstellung des GDA-Wassers, mit rot markierter Lage des Plangebiets (GDA-Wasser RLP; unmaßstäblich/verändert)

Das Eindringen von Außengebietswasser aus den umliegenden Landwirtschaftsflächen bei Starkregenereignissen ist aufgrund der Geländeneigung sehr unwahrscheinlich, da das Plangebiet nach Südosten abfällt. Westlich des Plangebiets fließt das Wasser gemäß der Geländeneigung nach Westen dem Gewässer III. Ordnung „Bach am Alten Forsthaus“ zu.

Trotzdem können unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans durch die Bauherrinnen und Bauherren weitere Maßnahmen im Kontext extremer Wetterbedingungen sowie im Rahmen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel durchgeführt werden.

Für die nachfolgende objektbezogene Ausführungsplanung wird darauf hingewiesen, dass Neubauten möglichst in einer an Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen sollten. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z. B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Es sollten gegebenenfalls Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

28. Mai 2026

5.9 Bergbau/Altbergbau und Abtablagerungen

Gemäß Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich der auf Eisen verliehenen, aber bereits erloschenen Bergwerksfelder „Landkern I“ und „Landkern VI“.

Kenntnisse über die letzten Eigentümer/innen liegen dem Landesamt nicht vor.

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wird darauf hingewiesen, dass auf dem Konzessionsplan der Eisensteingrube „Landkern“ aus dem Jahr 1847 Hinweise auf ehemalige bergbauliche Aktivitäten in der Umgebung von Landkern dokumentiert sind. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind entsprechend objektbezogene Baugrunduntersuchungen sowie bei hängigem Gelände Untersuchungen zur Hangstabilität zu empfehlen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Kreisverwaltung Cochem-Zell weist in einer Stellungnahme zum Plangebiet vom 05.10.2018 darauf hin, dass bei der Planung und Ausführung die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu berücksichtigen sind, hauptsächlich das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB-Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Anmerkung: Da der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen keine Plan-Umweltprüfung.)

Falls sich bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden ergeben, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

Abtablagerungsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

5.10 Denkmalschutz und Archäologie

Gemäß Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 31.01.2017 sind nordöstlich des Plangebietes mehrere frühgeschichtliche Fundstellen bekannt. Entsprechend sind auch archäologische Befunde innerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen.

Um archäologische Befunde vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu erkennen wurde durch die GDKE die Durchführung von geomagnetischen Prospektionsaufnahmen gefordert. Diese wurde durch die Ortsgemeinde in Auftrag gegeben.

Die Durchführung der geomagnetische Prospektion erfolgte im Mai 2017. Nach Auswertung der Ergebnisse wurden im Februar 2018 an ermittelten Verdachtspunkten Bagger Sondagen unter Anleitung eines Vertreters der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie angelegt (gemäß Stellungnahme der GDKE, Direktion Landesarchäologie vom 26.03.2018).

Im Bereich der festgesetzten Grünfläche (Parzellen 32, 46 und 47 in der Flur 6) wurde ein römischer Grabgarten verifiziert. Da hier aufgrund der Festsetzung als Grünfläche keine Überbauung vorgesehen ist, ist hier keine bauvorbereitende Untersuchung notwendig, da der Befund langfristig erhalten bleibt.

28. Mai 2026

Die übrigen Baggersondagen ergaben keine archäologischen Befunde. Entsprechend erwartet die Fachbehörde keine weiteren Befunde im Plangebiet. Trotzdem möchte die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie die Bauarbeiten zur Erschließungsstraße sichten und bittet entsprechend um eine frühzeitige Angabe des Termin zum Beginn der Arbeiten.

Entsprechend der ergänzenden Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie mit Datum vom 26.03.2018 wurde der in den Planunterlagen bereits bestehende Hinweis zum Denkmalschutz wie folgt aktualisiert und angepasst:

Denkmalschutz: *Gemäß Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz wird die Plangebietsfläche aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG). Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein. Ebenfalls sind die beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.*

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundsanzigtausend Euro geahndet werden können (§ 33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

5.11 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB ist im Bereich des Plangebietes nicht notwendig oder beabsichtigt. Es erfolgt seitens der Ortsgemeinde ein Ankauf, der sich nicht im Gemeindeeigentum befindlichen Parzellen des Plangebietes. Über eine Teilungsvermessung können dann zweckmäßig zugeschnittene Grundstücke geschaffen werden.

5.12 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind gemäß §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 5 BauGB sowie § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) als öffentliche Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die zunehmende Häufigkeit und Intensität extremer Wetterereignisse – insbesondere Hitzeperioden sowie Starkregenereignisse mit lokalen Überflutungen – verdeutlichen die Notwendigkeit, Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte auch im Rahmen der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt diesen Anforderungen Rechnung. Die Berücksichtigung klimarelevanter Belange ergibt sich dabei aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept, wie es bereits in den vorhergehenden Kapiteln der Begründung dargelegt ist. Ziel der Planung ist es, im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der Bauleitplanung einen Beitrag zur Minderung klimarelevanter Auswirkungen sowie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu leisten, ohne dabei die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde zu vernachlässigen.

Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen zur Begrenzung der Flächenversiegelung, etwa durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl (von 0,3) sowie durch die Ausweisung von Grünflächen. Ergänzend wurden Regelungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke getroffen, unter anderem durch den Ausschluss flächenhafter Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen. Diese Festsetzungen tragen sowohl zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas als auch zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser bei.

Darüber hinaus wurden Aspekte des Regenwassermanagements in der Planung berücksichtigt. Ziel ist es, Abflussmengen und -spitzen zu reduzieren und damit sowohl den Wasserhaushalt als auch die Anpassung an Starkregenereignisse zu unterstützen (vgl. Kapitel „Ver- und Entsorgung“).

Folgende interne Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt, die aufgrund ihrer multifunktionalen Wirkung auch positiv auf das Schutzgut Klima und klimatische Faktoren wirken:

- Angemessene maximale Höhenbeschränkung von Gebäuden, Beschränkung maximaler Frontlängen bei Gebäuden zur Sicherstellung einer hinreichenden Gebietsdurchlüftung
- Randliche Eingrünung im Ordnungsbereich A durch pauschale Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern sowie deren Pflege
- Entwicklung extensiv genutzter Streuobstwiese im Ordnungsbereich B
- Festsetzung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung in Verbindung mit der Anlage einer Extensivwiese und Gehölzpflanzungen im Ordnungsbereich C
- Entwicklung und langfristige Pflege von Extensivgrünland im Ordnungsbereich D
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge sowie Ausschluss von Gärten mit Kies, Split- oder Schotterschüttungen.
- Zudem werden im weiteren Verfahren externe Ausgleichsflächen mit entsprechenden Maßnahmen vorgesehen und in die Planung integriert.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans – dem planungsrechtlich regelmäßig Grenzen gesetzt sind – können durch die Bauherrinnen und Bauherren weitere Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel umgesetzt werden. Hierzu zählen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie freiwillige Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen, die zur Verbesserung des sommerlichen Hitzeschutzes beitragen können. Auch eine klimaangepasste Gartengestaltung kann einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas leisten.

So wurde folgender Hinweis zur Anlage von Dachbegrünungen in den Bebauungsplan aufgenommen: *„Es wird empfohlen Garagen und Carports mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen. In Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gewählten Dachneigung sollte die Anlage von Dachbegrünungen auch bei Haupt- und sonstigen Nebengebäuden bauherr*innenseitig geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und /oder Solarmodulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.“*

Ergänzend können bauliche Gestaltungselemente einen wirksamen Beitrag zum sommerlichen Hitzeschutz leisten. Maßnahmen wie Dachüberstände, Laubengänge oder vergleichbare konstruktive Elemente können zur Reduzierung solarer Wärmeeinträge beitragen. Durch gezielte Verschattung

28. Mai 2026



heizen sich Fassaden und Freiflächen weniger auf, während bei geeigneter Ausgestaltung weiterhin ein ausreichender Lichteintrag in den Wintermonaten gewährleistet bleibt.

Für Bauherr:innen kann zudem die Errichtung energetisch optimierter Gebäude mit einem reduzierten Energieverbrauch einhergehen, was neben positiven Effekten für den Klimaschutz auch zu langfristigen Kosteneinsparungen führen kann. Darüber hinaus kann ein bewusstes und ressourcenschonendes Nutzungsverhalten der örtlichen Bevölkerung zu einer Reduzierung des Energie- und Trinkwasserverbrauchs beitragen, beispielsweise durch den Einsatz wassersparender Einrichtungen.

Die Nutzung und Speicherung von Niederschlagswasser, etwa durch Regentonnen, Zisternen oder ähnliche Anlagen, kann ebenfalls zur Entlastung des Wasserhaushalts beitragen. Gesammeltes Niederschlagswasser kann sowohl für die Gartenbewässerung als auch – bei entsprechender technischer Ausführung – für bestimmte innerhäusliche Nutzungen, etwa zur Toilettenspülung, verwendet werden. Auch die Verwendung nachwachsender und nachhaltiger Baustoffe kann einen zusätzlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Im Hinblick auf die Bepflanzung kann die Auswahl klimaresilienter Pflanzenarten sinnvoll sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass klimaangepasste Pflanzen nicht zwingend mit klassischen heimischen Arten identisch sind. Heimische Pflanzen haben sich über lange Zeiträume an die lokalen Boden- und Klimabedingungen angepasst und erfüllen wichtige ökologische Funktionen, etwa als Lebensraum und Nahrungsquelle für heimische Tier- und Insektenarten. Gleichzeitig können sie aufgrund veränderter klimatischer Rahmenbedingungen – insbesondere längerer Trockenperioden und steigender Temperaturen – manchmal an ihre Belastungsgrenzen stoßen.

Nicht heimische, klimaresiliente Pflanzenarten können unter Umständen robuster gegenüber klimatischen Veränderungen sein. Ihre Verwendung ist jedoch sorgfältig abzuwägen, da von ihnen invasive Wirkungen ausgehen können, die heimische Arten verdrängen und das ökologische Gleichgewicht beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund erscheint eine differenzierte Abwägung zwischen der Förderung heimischer Arten und der gezielten, kontrollierten Integration widerstandsfähiger Pflanzen sinnvoll, wobei invasive Entwicklungen zu vermeiden und die ökologischen Funktionen der Vegetation zu erhalten sind.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen können die Themen „Klimaschutz“ und „Anpassungen an den Klimawandel“ im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sowie im Rahmen der nachfolgenden Bauausführung bzw. Objektplanung hinreichend sichergestellt werden. Die Bewertung der Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung auf das Schutzgut „Klima“ bzw. „klimatische Faktoren“ erfolgt im Detail im Umweltbericht (siehe Kapitel „Schutzgut Luft und klimatische Faktoren“).

6 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

6.1 Gesetzliche Vorgaben

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Ziffer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes

28. Mai 2026



und der Landschaftspflege sowie die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung gem. § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1(6) Ziffer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die vorgelegte Bauleitplanung berührt und daher nachfolgend behandelt. Insbesondere ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

6.2 Bestandssituation

Die Bestandssituation (Stand: Juli 2024) wird in dem nachstehenden Biotop- und Nutzungstypenplan dargestellt. Im Rahmen der landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme wurden hierzu die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen während der Begehung am 17.07.2024 detailliert erfasst und im Biotop- und Nutzungstypenplan kartographisch dargelegt. Zur Erfassung wurde die Biotoptypenkurzübersicht „Biotopkataster Rheinland-Pfalz - Kartieranleitung – Kurzübersicht der Biotoptypen“ des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten im Stand vom 25.10.2013 sowie die „LöKPlan GbR: Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, Stand: 03.05.2012“ herangezogen.

Das Plangebiet grenzt an seiner nordwestlichen Plangebietsgrenze an die vorhandene Bebauung von Landkern. Die angrenzende Straße „Unterer Berg“ soll zur verkehrlichen Erschließung des Gebiets dienen. An der westlichen Seite grenzt das Plangebiet an einen unbefestigten Wirtschaftsweg (VB2). Etwas weiter westlich befindet sich ein Waldkomplex (AG0) sowie eine Fichtenkultur. Südlich grenzen weitläufige Ackerflächen an das Plangebiet während sich im Osten ein asphaltierter Wirtschaftsweg (VB1) an der Plangebietsgrenze befindet. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme stellte sich das Plangebiet selbst als artenarmes Grünland (E) dar.



Abb.: Blick auf das Plangebiet aus östlicher Richtung mit angrenzendem asphaltierten Wirtschaftsweg (eigene Aufnahme, Juli 2024)



Abb.: Blick in das Plangebiet aus westlicher Richtung mit Hausgärten der nördlichen Siedlungsbebauung (eigene Aufnahme, Juli 2024)

28. Mai 2026

In etwa 117 m westlicher Entfernung verläuft ein namenloses Gewässer III. Ordnung, welches von der Planung nicht tangiert wird. Die sonstigen angrenzenden Flächen sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme intensiv genutzte Ackerflächen oder intensiv genutztes Grünland.

Die Fläche der externen Ausgleichsfläche sowie der Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung stellt sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme als artenarme Ackerfläche (HA0) dar.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebietes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in etwa 1 km östlicher Entfernung. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“. Das Schutzziel sind die *„Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität der Moselzuflüsse, auch als Lebensraum autochtho-ner Fischarten und des Steinkrebse, von Laubwäldern, von nicht intensiv genutztem Grünland, artenreichem Mager- und Pionierrasen und unbeeinträchtigten Felslebensräumen, von großen Fle-dermauswochenstuben im Moseltal und ungestörten Quartieren in Höhlen und Stollen“*. Die Zielar-ten sind Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteini*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Gelbbauchun-ke (*Bombina variegata*), Bachneunauge (*Lampetra planeri*), Groppe (*Cottus gobio*), Hirschkäfer (*Lucanus cervus*), Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctaria*), Steinkrebs (*Austropotamobius tor-rentium*), Grünes Besenmoos (*Dicranum viride*) und Prächtiger Dünnfarn (*Trichomanes speciosum*).

Die Fläche des FFH-Gebiets wird von dem Vogelschutzgebiet „Mittel- und Untermosel“ überlagert. Die Erhaltungsziele des VSGs sind die *„Erhaltung oder Wiederherstellung strukturreicher Laub- und Mischwälder sowie von Magerrasen mit Brachen und Felsbiotopen, Erhaltung oder Wiederherstel-lung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, ihrer typischen Lebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität.“* Die Zielarten sind Eisvogel (*Alcedo atthis*), Grau-specht (*Picus canus*), Haselhuhn (*Tetrastes bonasia*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*), Neuntö-ter (*Lanius collurio*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Schwarzstorch (*Ciconia nigra*), Uhu (*Bubo bubo*), Wanderfalke (*Falco peregrini-us*), Wendehals (*Jynx torquilla*), Wespenbussard (*Pernis apivorus*) und Zippamer (*Emberiza cia*).

Die Zielarten und Schutzziele der Natura 2000-Gebiete werden von der Planung nicht negativ be-einträchtigt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Gemäß § 3 der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ vom 17. Mai 1979 ist der Schutzzweck *„1. die Erhaltung der landschaft-lichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltales und seiner Seitentäler mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie 2. die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bo-denerosion in Hanglagen.“* Gemäß § 1 der Landesverordnung stehen *„die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung (...) dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen.“*

Auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet wird im Bebauungsplan zudem durch folgende plankon-zeptionelle Aspekte eingegangen, um eine möglichst gute Integration der geplanten Siedlungsbe-bauung in das Landschaftsschutzgebiet und das Landschaftsbild vorzusehen: Beschränkung der Höhenentwicklung auf max. I Vollgeschoss im Ordnungsbereich 2 und max. II Vollgeschosse im Ordnungsbereich 1. Zusätzliche Beschränkung der absoluten Höhenentwicklung gemäß detaillier-ten Festsetzungen im Bebauungsplan (max. 10,0 m Gebäudehöhe im Ordnungsbereich 1 und max. 7,5 m Gebäudehöhe im Ordnungsbereich 2, vgl. TF Nr. 2.4). Vorgabe einer niedrigen GRZ von 0,3 unter dem empfohlenen Orientierungswert gemäß BauNVO für ein WA-Gebiet. Zusätzlich werden eine randliche Gebietseingrünung im Ordnungsbereich A mit der Vorgabe von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und grünordnerische Festsetzungen vorgesehen. Die Neigung der Dächer

28. Mai 2026



wird auf ein Maximalmaß von 0° bis 45° im OB 1 und von 0° bis 25° im OB 2 beschränkt. Gebäude mit einem einzigen, durchgehenden Pultdach sind nicht zulässig. Des Weiteren werden Einschränkungen bei der Dachgestaltung gemacht. Es werden baugestalterische Empfehlungen gegeben, um eine möglichst harmonische Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Andere Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt. Dies beinhaltet auch Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete. Ferner weist das Plangebiet keine im Sinne des § 30 BNatSchG oder gemäß § 15 LNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. Kartierte Biotope liegen im Plangebiet nicht vor.

Die vorstehend beschriebene Bestandssituation kann der nachfolgend abgebildeten Darstellung (Auszug aus dem BNT) entnommen werden.

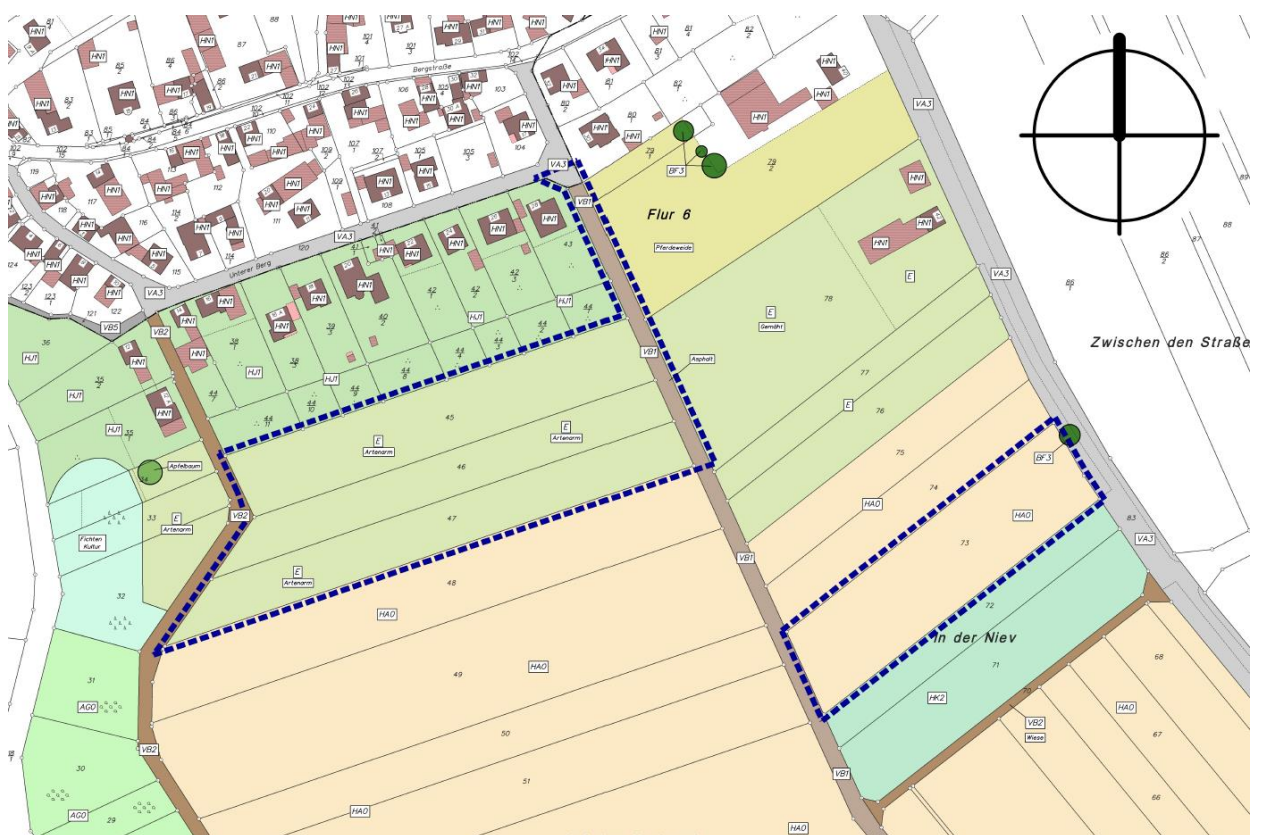


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan
(unmaßstäbliche Darstellung, Legende siehe Anhang)

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

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

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

28. Mai 2026

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

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

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

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Erkenntnisse aus der Vorortbegehung zeigt, dass innerhalb des Plangebietes keine besonders hochwertigen Biotope vorkommen. Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Aufgrund der direkten Lage des Plangebiets angrenzend an den Ortsrand und der bestehenden Wirtschaftswege wird dieses durch Bewegungsunruhe gekennzeichnet. Dies bedeutet auch, dass das Plangebiet und dessen Umfeld lediglich eine Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für störungstolerante Tierarten, wie z. B. Meise, Amsel, Elster, Krähe, oder Sperling besitzt. Selbst nach Umsetzung der Planung ergibt sich keine Herabsetzung der Eignung als Lebensraum für diese Tierarten.

Das Plangebiet weist auf Grund seiner aktuellen Nutzungen und Gegebenheiten eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und den Biotopverbund auf.

Der Artenliste „Artefakt“ vom Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht ist zu entnehmen, welche Tierarten im Plangebiet und dessen Umfeld bekannt sind (Kartenblatt TK 25 Nr. 5808, Kartenblatt Cochem).

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung werden Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit der aufgeführten Tierarten durch die Planung getroffen. Somit werden auch die potentiell vorkommende Arten berücksichtigt.

Art	Optimaler Lebensraum	vorhabenbedingte Wirkungsprognose	vorhabenbegleitende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen	erhebliche Beeinträchtigung
Feldlerche	Extensiv bewirtschaftetes Grünland. Intensiv genutzte und stark gedüngte Ackerflächen sind nicht geeignet. Saumbiotop wie Hecken und Raine werden auch genutzt.	Vorkommen konnte im Rahmen der Geländebegehungen nicht nachgewiesen werden. Es verbleiben grundsätzlich umfangreiche Ausweichlebensräume im Umfeld des Plangebietes. Durch direkte Siedlungsnähe, intensive Bewirtschaftung und	Keine erforderlich	Nein

28. Mai 2026



		<p>Bewegungsruhe ist kein Vorkommen zu erwarten.</p> <p>Keine Veränderung bzgl. der Eignung als Lebensraum für die Gesamtpopulation zu erwarten.</p>		
Feldsperling	<p>Brut in Gehölzen in der Nähe von Siedlungen und Feldern. Artenreiche Wiesen als Nahrungsraum Samen von Gräsern, Kräutern und Getreide).</p>	<p>Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken wird der Lebensraum aufgewertet.</p> <p>Nahrungsangebot verbessert sich.</p>	Keine erforderlich	Nein
Fledermäuse	<p>Schlaf- und Brutplätze in Baumhöhlen, Felsspalten und Gebäuden.</p> <p>Insektenreiches und strukturreiches Offenland als Jagdhabitat, Waldränder, tlw. Waldbereiche.</p>	<p>Schlaf- oder Brutplätze sind im Gebiet nicht vorhanden.</p> <p>Die potentiellen Jagdhabitats werden nicht abgewertet.</p> <p>Gemäß der Stellungnahmen einzelner Anwohner im Beteiligungsverfahren könnten in den angrenzenden Gärten regelmäßig jagende Fledermäuse beobachtet werden.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den beobachteten Arten um siedlungsbewohnende Fledermäuse handelt. Diese werden mit Freude ebenso die neuen Gärten, Gehölz- und Gebäudestrukturen besiedeln und zur Jagd nutzen, welche ein deutlich höheres Nahrungspotential sowie Quartier- und Versteckpotential aufweisen werden, als die bisher intensiv genutzten Ackerflächen.</p>	Keine erforderlich	Nein
Mäusebussard	<p>Besiedelt bei Vorkommen geeigneter Horstbäume nahezu alle Lebensräume.</p>	<p>Bevorzugte Brutreviere werden nicht überplant.</p>	Keine erforderlich	Nein

28. Mai 2026



	<p>Brut bevorzugt in Randbereichen von Waldgebieten, Feldgehölzen, Baumgruppen und Einzelbäumen.</p> <p>Jagdhabitat sind Offenlandbereiche, z.B. Grünland und Ackerflächen mit Saumstrukturen und Brachen.</p>	<p>Bruthorste sind nicht vorhanden.</p> <p>Es verbleiben Ausweichlebensräume als Jagdhabitats.</p>		
Rotmilan	<p>Brut in offenen, reich gegliederten Landschaften mit Feldgehölzen und Wäldern (lichte Altholzbestände, Waldränder).</p> <p>Jagdgebiete sind Agrarflächen mit einem Nutzungsmosaik aus Wiesen und Äckern.</p>	<p>Lebensraum wird nicht überplant.</p> <p>Bruthorste sind nicht vorhanden. Zur Brut geeignete Feldgehölze und Waldränder oder Fels- und Steilhänge werden durch den vorliegenden Plan nicht überplant oder beeinträchtigt. Das Plangebiet stellt als intensiv genutzte Ackerfläche lediglich einen potentiellen Nahrungsraum dar. Im Umfeld des Plangebietes bleiben jedoch auch weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Nahrungshabitats zur Verfügung, sodass wesentliche negative Auswirkungen auf den Rotmilan oder Falkenarten nicht zu erwarten sind.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Verschlechterung des Nahrungshabitats nicht gegeben ist, da Ausweichräume im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind.</p>	Keine erforderlich	Nein
Schwarzmilan	<p>Lebensraum sind alte Laubwälder in Gewässernähe.</p> <p>Jagdhabitat sind gro-</p>	<p>Lebensräume und Nahrungshabitats werden nicht überplant</p>	Keine erforderlich.	Nein

28. Mai 2026



	ße Flussläufe und Stauseen (tote und kranke Fische als Hauptnahrung)			
--	--	--	--	--

Auch Grünspechte wurden von einzelnen Anwohnern im Umfeld des Plangebietes beobachtet. Auch der Grünspecht wird gleichartig wie die Bewertung zu den Fledermäusen in den neu entstehenden Gärten ein höheres Nahrungsangebot antreffen, als auf den intensiv genutzten Ackerflächen. Negative, artenschutzrechtlich unzulässige Beeinträchtigungen sind nicht zu befürchten.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten und der allgemeinen Förderung des Naturhaushalts sind die folgenden Empfehlungen bereits in der Planurkunde unter der Rubrik „Hinweise“ eingearbeitet worden:

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen ohne ökologische Baubegleitung außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Bei Begrünung der privaten Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen, die Untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

Zur Vermeidung von Kollisionsrisiken zwischen insektennachjagenden Fledermäusen und dem Straßenverkehr sowie zur Abwehr von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wird der Einsatz von Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 – 4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarben) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, empfohlen.

Einfriedungen sollten so gestaltet werden, dass zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante ein Abstand von 15 cm besteht. Dies dient der Kleintierdurchlässigkeit.

Fenster- und Kellerschächte sowie Aufgänge sind nach Möglichkeit so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen. Zudem sollten Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abgedeckt werden.

Es wird empfohlen zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts an Gebäuden und in Gärten Kästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

Zur weitergehenden Bewertung und Absicherung der artenschutzrechtlichen Belange wird im Zuge des weiteren Bebauungsplanaufstellungsverfahrens ein artenschutzbezogenes Fachgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens ausgewertet.

Es ist nach heutigem Stand jedoch nicht davon auszugehen, dass durch den in Rede stehenden

28. Mai 2026

Bebauungsplan und die spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert. Gegebenenfalls werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Artenschutzgutachten aufgeführt, die entsprechend in den verbindlichen Bauleitplan im weiteren Verfahren einzuarbeiten sind.

6.4 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung

Aus fachlicher Sicht der Landespflege sollten zur Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft und zur Minimierung der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung folgende Ziele für die einzelnen Landschaftspotenziale verfolgt werden. Es handelt sich hierbei um bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung, also Zielvorstellungen aus rein fachlicher Sicht:

Bodenpotential

- Keine weitere Bodenversiegelung zum Erhalt der natürlichen bzw. naturnahen bodenökologischen Verhältnisse
- Entsiegelung von Bestandsflächen (soweit möglich)
- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünflächen

Wasserpotential

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet
- Keine weitere Bodenversiegelung
- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen

Klimapotential

- Erhalt vorhandener Gehölzbestände
- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen

Arten- und Biotoppotential

- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen
- Aufhängen von Nistkästen
- Verwendung heimischer Arten bei der Freiflächengestaltung
- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen

Landschaftsbild und Erholung

- Zur Verbesserung der Erholungseignung ist in erster Linie die Strukturvielfalt der Landschaft weiter zu erhöhen. Es sind Sitzgelegenheiten zu schaffen und die Wege für die Nah- und Feierabenderholung instand zu halten.

Erhöhung der Strukturvielfalt

- Dem Ziel der Erhöhung der Strukturvielfalt dienen dieselben Maßnahmen, die unter dem Arten- und Biotoppotenzial bereits genannt worden sind.

6.5 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und der darauf folgenden Bebauung werden die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale der Fläche jedoch mehr oder weniger stark beeinträchtigt. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen beschrieben sowie landespflegerische Ziele für das Plangebiet unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung formuliert.

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben. Eine Auflistung der für Pflanzmaßnahmen geeigneten Arten finden sich im Anhang dieser Begründung und der Bebauungsplanurkunde.

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotenziale (Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild/Erholung) gegenüber äußeren Eingriffen und der potenziellen Belastungsintensität durch die geplante Bebauung. Bei geringerer Empfindlichkeit eines Potenzials gegenüber Eingriffen und einer geringen Belastung ergibt sich auch eine geringe Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben.

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Wohn- und Nebengebäuden und Erschließungsflächen

Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen und Herstellung des Planums.

Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

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

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.

Nutzungsextensivierung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen

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

Bodenlockerung durch Pflanzung von Gehölzen.

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

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

28. Mai 2026



Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung.

Verbesserung des Lokalklimas durch Gehölzpflanzungen (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperaturausgleich).

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung, Veränderung der Wasserzufuhr

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Pflanzung von Gehölzen; Minimierung der Versiegelung, Empfehlung zur Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser.

Rückhaltung des anfallenden unbelastetem Oberflächenwassers in das südlich gelegene Rückhaltebecken (zeitverzögerter Abfluss).

Befestigung der Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen.

Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser; Erhöhung des Verbrauchs von Trinkwasser;

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

Arten- und Biotopotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung intensiv genutzter landwirtschaftlicher Nutzungsstrukturen mit vergleichsweise geringer Wertigkeit.

Die Eingriffe sind bei Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß.

Schaffung extensiver Grünlandflächen.

28. Mai 2026

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

Landschaftsbild/ Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Durch das Wohngebiet entsteht kein das Landschaftsbild erheblich negativ beeinflussender Fakt. Das Landschaftsbild ist vorrangig durch die vorhandene Siedlungslage und die Ortsrandbebauung geprägt. Durch die Ausweisung des Wohngebietes verschiebt sich der Ortsrand in südliche Richtung. Durch Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie der festgesetzten randlichen Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung besitzen die Flächen keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Die bestehenden Wegeflächen können auch zukünftig von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung. Die zukünftigen Hausgärten werden vielmehr der Erholung der Grundstückseigentümer bzw. der ansässigen Wohnbevölkerung dienen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen.

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

Randliche Eingrünung des Plangebietes zur verbesserten Einbindung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild.

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

6.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung der bauleitplanerischen Abwägung des § 1 (7) BauGB unterliegt. Die Möglichkeiten und Erfordernisse zur Planung und Festlegung von Kompensationsflächen richten sich hierbei ausschließlich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Das Verhältnis zwischen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 13 bis 17 BNatSchG) und dem Baurecht wird in § 18 BNatSchG geregelt:

„(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind entsprechend des § 18 (1) BNatSchG nur die Vorschriften des BauGB und nicht die des BNatSchG maßgeblich.

28. Mai 2026



Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen. Die Beurteilung erfolgt in Anlehnung an das standardisierte Bewertungsverfahren gemäß § 2 Abs. 5 der Landeskompensationsverordnung und den Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (Hrsg. Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021).

Integrierte Biotopbewertung

Unter Berücksichtigung der angewandten Methodik des Biotopwertverfahrens wird der Ausgangszustand des jeweils berührten Biotoptypen vor Umsetzung der Planung (anhand des Biotop- und Nutzungstypenplans) sowie nach Umsetzung der Planung (anhand des vorliegenden Bebauungsplans) für die Eingriffs- als auch für die Ausgleichsflächen mittels Biotopwert (BW) bewertet. Im Falle eines rechnerisch entstehenden Defizits an Biotopwertpunkten (BWP) sind weitere, externe Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen.



Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Plangebietsgröße [m²]: 15.669
nicht eingriffsrelevant:

Biotopwert vor dem Eingriff:

Code	Biototyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
VA3	Gemeindestraße	-	79	-
VB2	Wirtschaftsweg (asphaltiert)	-	936	-
E	Artenarmes Grünland	9	14.654	131.886
Summe Eingriff:			15.669	131.886

Biotopwert nach dem Eingriff:

Code	Biototyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
VA3	Gemeindestraße	-	2.551	-
VB2	Wirtschaftsweg (unbefestigt)	-	197	-
WA0	Pumpstation	-	2	-
HC1	Pufferfläche zur Landwirtschaftsfläche	8	414	3.312
Baugrundstücksbezogen - Ordnungsbereich 1				
HN1/HT4	Versiegelung durch Hauptgebäude (GRZ 0,3, d.h. 6.441 m² x 0,3)	-	1.932	-
HT2	Hofplatz (15 % teilversiegelte Flächen ohne bauliche Hauptanlagen; GRZ 0,3 gemäß Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO (d.h. 6.441 m² x 0,15))	4	966	3.864
HJ1	Garten bzw. nicht überbaubare Fläche (d.h. verbleibende 55 % der Wohnbaufläche; 6.441 m² x 0,55)	9	3.543	31.887
Baugrundstücksbezogen - Ordnungsbereich 2				
HN1/HT4	Versiegelung durch Hauptgebäude (GRZ 0,3, d.h. 4.846 m² x 0,3)	-	1.454	-
HT2	Hofplatz (15 % teilversiegelte Flächen ohne bauliche Hauptanlagen; GRZ 0,3 gemäß Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO (d.h. 4.846 m² x 0,15))	4	727	2.908
HJ1	Garten bzw. nicht überbaubare Fläche (d.h. verbleibende 55 % der Wohnbaufläche; 4.846 m² x 0,55)	9	2.665	23.985
OB A - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern				
BD3	Gehölzstreifen	11	621	6.831
OB D - Öffentliche Grünfläche				
EA1	Extensivgrünland, unter Berücksichtigung des Time-Lag-Faktors 1,2	13	597	7.761
Summe:			15.669	80.548

Externer Kompensationsbedarf

Biotopwert vor Umsetzung der Planung	131.886
Biotopwert nach Umsetzung der Planung	80.548
Kompensationsdefizit:	51.338

28. Mai 2026



Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 15.669 m².

Der Eingriff durch die spätere Realisierung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Erschließungsanlagen wird entsprechend der Wertigkeit der betroffenen Biotoptypen bewertet. Die Bestandsfläche ist bereits durch intensive landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt. Im Bestand handelt es sich um artenarmes Grünland (E), welches mit 9 BWP bilanziert wird. Der asphaltierte Wirtschaftsweg (VB1) im Osten wird aufgrund seiner hohen Versiegelung mit 0 BWP bewertet. Die Gemeindestraße im Nordosten wird ebenfalls aufgrund des hohen Versiegelungsgrads mit 0 BWP bilanziert.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind somit keine hochwertigeren Biotoptypen betroffen und damit letztendlich auch hinsichtlich des Artenschutzes bzw. für die Fauna als Habitatstrukturen nur wenig relevant.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der Eingriffsflächen ein Biotopwert von 131.886 vor dem Eingriff.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung

Durch die vorliegende Planung wird Baurecht für rund 21 Bauplätze im Allgemeinen Wohngebiet geschaffen. Im Bebauungsplan wird für den Ordnungsbereich 1 eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Somit werden 1.932 m² als vollversiegelte Fläche für Gebäude und Hofflächen mit einem Biotopwert von 0 angerechnet (GRZ (0,3) x Nettobauland (6.441 m²) = 1.932 m² x 0 Biotopwertpunkte = Biotopwert 0).

Planungsrechtlich ist das rechtlich maximale Maß zu bilanzieren. Durch die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO beläuft sich die absolute Maximalversiegelung mit Gebäuden, Hofflächen, Zu- und Abgängen auf 45 %. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO besagt, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, um bis zu 50 % von Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Aufgrund der vorliegenden max. zulässigen Grundfläche von 0,3 werden daher 15 Prozent der (nicht überbaubaren) Wohnbaufläche als Hofplatz mit geringerem Versiegelungsgrad mit 4 Biotopwertpunkten (Mittelwert von Natursteinpflaster unverfugt und geschotterter Belag) angerechnet. Dies entspricht 966 m² (d.h. 0,15 x 6.441 m²).

Im Ordnungsbereich 2 wird ebenfalls eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Somit werden 1.454 m² als vollversiegelte Fläche für Gebäude und Hofflächen mit einem Biotopwert von 0 angerechnet (GRZ (0,3) x Nettobauland (4.846 m²) = 1.454 m² x 0 Biotopwertpunkte = Biotopwert 0).

Planungsrechtlich ist auch hier das rechtlich maximale Maß zu bilanzieren. Durch die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO beläuft sich die absolute Maximalversiegelung mit Gebäuden, Hofflächen, Zu- und Abgängen auf 45 %. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO besagt, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, um bis zu 50 % von Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Aufgrund der vorliegenden max. zulässigen Grundfläche von 0,3 werden daher 15 Prozent der (nicht überbaubaren) Wohnbaufläche als Hofplatz mit geringerem Versiegelungsgrad mit 4 Biotopwertpunkten (Mittelwert von Natursteinpflaster unverfugt und geschotterter Belag) angerechnet. Dies entspricht 727 m² (d.h. 0,15 x 4.846 m²).

28. Mai 2026



Die übrige, nicht überbaubare Fläche beider Ordnungsbereiche wird als Biototyp Garten (HJ1) angerechnet. Da strukturarme Gärten/Kleingartenanlagen mit 7 BWP und strukturreiche Gärten mit 11 BWP bewertet werden, wird aufgrund der freien Gestaltung auf den einzelnen Grundstücken der Mittelwert von 9 Biotopwertpunkten gewählt. Gemäß Textfestsetzung Nr. 13 wird verbindlich festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Damit wird eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung angestrebt und seitens der Plangeberin angeregt, was sich wiederum positiv auf die Artenvielfalt sowie das Lokalklima, den Boden und den Wasserhaushalt auswirkt.

Als **interne Kompensationsmaßnahmen** werden die randliche Eingrünung in dem Ordnungsbereich A und die Entwicklung einer artenreichen extensiv genutzten Wiese (OB D) festgesetzt und entsprechend bilanziert.

Ordnungsbereich A ist als private randliche Eingrünung festgesetzt und ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (BD3). Da es sich zwar um autochthone Gehölze, jedoch junger Ausprägung handelt, wird hier - nicht wie bei solchen mit Überhältern mittlerer Ausprägung (BWP 15) - ein Biotopwert von 11 angesetzt. Die randliche Eingrünung schirmt das in Rede stehende Plangebiet im südlichen Teil gegen die umliegenden Flächen ab - sowohl landschaftsbildlich als auch in Bezug auf Emissionen und klimatische Effekte. Im Bereich der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung wird beispielsweise der Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in den Boden und das Grundwasser unterbunden. Die Fläche wird nicht mehr durch das Befahren mit schweren Maschinen verdichtet und es wird kein Bodenbruch mehr erfolgen. Durch die Gehölzpflanzungen ist langfristig mit einer Verbesserung der Bodenstruktur durch Bodenwühler und Durchwurzelung zu rechnen. Die Gehölzpflanzungen erhöhen zudem die Wasserspeicherkapazität des Bodens und bieten ein Nahrungshabitat sowie Lebensraum für verschiedene Tiere.

Im Ordnungsbereich B soll eine öffentliche Grünfläche entstehen. Die bestehenden Freiflächen sind als extensiv genutzte Grünlandwiese zu entwickeln und zu pflegen. Da hier Extensivgrünland zu entwickeln ist wird der Biototyp EA1 Fettwiese, mäßig artenreich mit 15 Biotopwertpunkten gewählt. Aufgrund des zeitlichen Verzugs bis zur vollen Etablierung des mäßig artenreichen Grünlands wird ein Time-Lag-Faktor von 1,2 angewandt. Entsprechend wird die Fläche mit 13 BWP bilanziert.

Zwischen dem Ordnungsbereich A und der benachbarten Ackerfläche ist eine Pufferfläche zur landwirtschaftlichen Fläche festgesetzt. Diese wird dem Biototypen HC1 zugeordnet und mit 8 BWP bilanziert.

Die Gemeindestraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umfassen ca. 2.551 m² und werden aufgrund ihres Versiegelungsgrades mit 0 Biotopwertpunkten angerechnet. Von dem asphaltierten Wirtschaftsweg (VB1) verbleiben etwa 197 m², die weiterhin mit 0 BWP bilanziert werden. Im Südosten wird zudem eine Pumpstation errichtet. Diese wird ebenfalls mit 0 BWP bilanziert.

Durch die Planung ergibt sich insgesamt ein Biotopwert von 80.548 nach Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens.

Ergebnis der Bewertung

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor dem Eingriff (131.886 Biotopwertpunkte) und nach Umsetzung der Planung (80.548 Biotopwertpunkte) wird ersichtlich, dass sich aufgrund der Pflanzvorgaben ein **Kompensationsdefizit von 51.338 Biotopwertpunkten** ergibt, unter Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz.

28. Mai 2026

Somit sind weitere externe Kompensationsmaßnahmen nötig, um den Eingriff auszugleichen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Ordnungsbereiche B und C

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Ordnungsbereichs B und C auf Acker

Flächengröße [m²]: 5.963

Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme:				
Code	Biototyp	BW/m ²	Fläche[m ²]	BW
HA0	Acker OB B	6	2.330	13.980
HA0	Acker OB C	6	3.633	21.798
Summe Eingriff:			5.963	35.778

Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme:				
Code	Biototyp	BW/m ²	Fläche[m ²]	BW
HK2	OB B - Streuobstwiese, unter Berücksichtigung des Time-Lag-Faktors von 1,5	13	2.330	30.290
EA1/FS0	OB C- Extensiv genutztes Grünland mit Strauchpflanzung unter Berücksichtigung des Time-Lag-Faktors 1,2	13	3.633	47.229
Summe Eingriff:			5.963	77.519

Verbleibender Kompensationsbedarf nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen	
Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme	35.778
Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme	77.519
Kompensationsdefizit:	-41.741

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Der sonstige Geltungsbereich des BP mit den Ordnungsbereichen B und C hat insgesamt eine Größe von ca. 5.963 m².

Es handelt sich im Bestand um eine artenarme Ackerfläche (HA0) mit fehlender Segetalvegetation. Die Fläche wird entsprechend mit 6 Biotopwertpunkten bilanziert.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der Eingriffsflächen ein Biotopwert von 35.778 vor Umsetzung der Planung.



Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung

Im Ordnungsbereich B wird auf einer Fläche von etwa 2.331 m² die Anlage einer Streuobstwiese (HK2) festgesetzt. Gemäß rheinland-pfälzischen Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind Streuobstwiesen in ihrem Zielzustand mit 19 BWP zu bewerten. Aufgrund der langen Etablierungsphase wird der Time-Lag-Faktor von 1,5 (entspricht 30 Jahren) angewandt. Entsprechend wird die Fläche mit 13 BWP bilanziert ($19 / 1,5 = 13$ BWP).

Ordnungsbereich C ist als Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt. Hier sind die Flächen innerhalb des Erdbeckens sowie in den Randbereichen als Extensivgrünland zu entwickeln. Gemäß des Praxisleitfadens sind Regenrückhaltebecken gemäß ihres Zielbiototypens zu bewerten. Da dies Extensivgrünland (EA1) ist, werden 15 BWP angesetzt. Auch hier wird die Entwicklungszeit durch die Anwendung des Time-Lag-Faktors von 1,2 (entspricht 5-10 Jahren) berücksichtigt. Die Fläche wird ebenfalls mit 13 BWP bilanziert ($15 / 1,2 = 13$).

Insgesamt ergibt sich im Bereich des Ordnungsbereichs B und C ein Biotopwert von 77.519 Punkten nach Umsetzung der Planung.

Ergebnis der Bewertung

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor Umsetzung der Planung (35.778 Biotopwertpunkte) und nach Umsetzung der Planung (77.519 Biotopwertpunkte) wird ersichtlich, dass sich aufgrund der Pflanzvorgaben ein **Kompensationsüberschuss von 41.741 Biotopwertpunkten** ergibt, unter Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz.

Der Kompensationsüberschuss von 41.754 Biotopwertpunkten kann mit dem Kompensationsdefizit des Plangebiets verrechnet werden. Dementsprechend wird von dem Kompensationsdefizit von 51.338 Biotopwertpunkten des Plangebiets der Kompensationsüberschuss des Ordnungsbereichs B und C von 41.754 Biotopwertpunkten abgezogen. **Es ergibt sich ein verbleibendes Kompensationsdefizit von 9.597 Biotopwertpunkten** ($51.338 - 41.741 = 9.597$).

Somit sind weitere externe Kompensationsmaßnahmen nötig, um den Eingriff auszugleichen.

Diese werden im weiteren Verfahren bestimmt und in die Planung integriert. Einzelheiten sind der späteren Offenlagefassung des Bebauungsplans zu entnehmen (Verfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB).

Ausgleich des ermittelten Restdefizits

Für den Ausgleich des ermittelten Restdefizits ist die Umsetzung einer geeigneten Kompensationsmaßnahme mit einer Wertigkeit von ca. 9.597 Biotopwertpunkten notwendig. Im weiteren Verfahren wird daher eine oder mehrere Kompensationsfläche(n) in die Planung integriert und festgesetzt.

Da bei Anwendung des integrierten Biotopwertmodells das Kompensationsdefizit lediglich in Biotopwertpunkten angegeben wird, ist hierbei noch kein konkreter Flächenbedarf zum Ausgleich des Defizits berechnet. Um die Größe der zusätzlich erforderlichen, externen Kompensationsflächen einschätzen zu können, werden in der nachfolgenden Tabelle Orientierungswerte in Anlehnung an exemplarisch dargestellte Flächenaufwertungen gegeben. Die Bepunktungen der einzelnen (bei-

28. Mai 2026

spielhaften) Biotoptypen werden hierbei auf Grundlage des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (Hrsg. Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021) vorgenommen.

Biotoptyp vor Kompensation	BW	Biotoptyp nach Kompensation	BW	Aufwertung BW	Fläche [m ²]	BW/m ²
EB1 - Fettweide/-wiese (wenig artenreiche Fettweide)	8	EA1– Fettwiese (mäßig artenreich), unter Berücksichtigung des Time-Lags	13	5	1.919	9.597
		BD3 - Gehölzstreifen/-hecke	11	3	3.199	9.597
		HK2/HK3 – Streuobstwiese/-weide, unter Berücksichtigung des Time-Lags	13	5	1.919	9.597
		EB2 - Frische bis mäßig trockene Mähweide (mäßig artenreich)	13	5	1.919	9.597
EE1 - brachgefallene Fettwiese (artenarm)	11	EB2 - Frische bis mäßig trockene Mähweide (artenreich)	17	6	1.600	9.597
		HK2/HK3 - Streuobstwiese/-weide, unter Berücksichtigung des Time-Lags	13	2	4.799	9.597
HA0 – Acker	6	EA1– Fettwiese (mäßig artenreich), unter Berücksichtigung des Time-Lags	13	7	1.371	9.597
		BD3 - Gehölzstreifen	11	5	1.919	9.597
		HK2/HK3 – Streuobstwiese/-weide	13	7	1.371	9.597
HB - Einsaat-Ackerbrache	8	HK2/HK3 - Streuobstwiese/-weide	13	5	1.919	9.597
HJ9 - Energieholzkultur	6	AG Sonstiger Laubmischwald mit einheimischen Laubbaumarten (BAT-Konzept, Einbringung von Totholz)	15	9	1.066	9.597
AG - AG - Sonstiger Laubmischwald mit einheimischen Laubbaumarten	13	AG Sonstiger Laubmischwald mit einheimischen Laubbaumarten (BAT-Konzept, Einbringung von Totholz)	15	2	4.799	9.597

Erläuterung:

Je nach Ausgangsbioptyp und Kompensationsmaßnahme der vorgesehenen Ausgleichsfläche ergeben sich Unterschiede in der Höhe der angerechneten Aufwertung. Unter Einbezug des vorliegenden, auszugleichenden Kompensationsdefizit von 9.597 Biotopwertpunkten ergibt sich beispielsweise das Erfordernis von 1.919 m² Ausgleichsfläche bei der Umwandlung von einer intensiv genutzten, wenig artenreichen Fettweide in eine mäßig artenreiche Fettwiese. Bei der Umwandlung einer Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland ist hingegen lediglich eine Ausgleichsfläche von rund 1.371 m² erforderlich. Die notwendige Flächengröße für den Ausgleich ist somit abhängig von der Auswahl der Kompensationsfläche und -maßnahme.

II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen des in Rede stehenden Bebauungsplans ermittelt, bzw. prognostiziert und bewertet.

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2 (4) BauGB fest, dass Erläuterungen möglicher Auswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf die Umwelt darzulegen sind und eine Prognose zur Erheblichkeit der Umweltwirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

Die Plan-Umweltprüfung ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht zu erfassen, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB ein. Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die 'zuständige' Behörde.

1.1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Ortsgemeinde Landkern sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Unterer Berg“ am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde vor. Es ist beabsichtigt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zu realisieren. Das in Rede stehende Plangebiet liegt derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, weshalb es zur Baurechtschaffung der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans bedarf.

Das Plangebiet grenzt an die südliche Bestandsbebauung von Landkern. Die angrenzende Straße „Unterer Berg“ kann zur verkehrlichen Erschließung des Gebiets dienen. An der östlichen Seite grenzt das Plangebiet an einen asphaltierten Wirtschaftsweg. In westlicher Richtung grenzt ein unbefestigter Wirtschaftsweg an das Plangebiet, während es an der südlichen Plangebietsgrenze an eine intensiv genutzte Ackerfläche grenzt. Die Plangebietsfläche selbst stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Planung umfasst die Flurstücke 120 (tlw.) der Flur 6, 59 (tlw.), 45, 46 und 47 der Flur 6 in der Gemarkung Landkern. Es wird vorliegend eine Fläche von rund 1,6 ha überplant.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Baurechtschaffung für rund 23 Bauplätze. Die Baugrundstücke sind zur Realisierung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, bei denen eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 518 m² in besagtem Gestaltungsentwurf zugrunde gelegt worden ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Unterer Berg“ soll dem steigenden Wohnraumbedarf entgegenkommen. Auch dient die Planung dazu familiäre Bindungen und soziale Infrastrukturen des Ortes zu erhalten, über die insbesondere die Versorgung der älteren Generation über Generationen-, Nachbarschafts- und Freundschaftshilfen sowie Vereine und weitere ehrenamtliche Strukturen sichergestellt werden können. Auch gilt es zu beachten, dass in der heutigen Zeit oftmals in jungen

28. Mai 2026



Familien beide Elternteile arbeiten gehen (müssen) und sich eine familiäre und nachbarschaftliche Generationenhilfe in alle Generationsrichtungen erstreckt, sodass eine wohnräumliche Nähe bevorzugt wird. Innerörtlich sind zurzeit keine Leerstände der Bestandsbebauung vorhanden und die Ortsgemeinde ist nicht im Besitz weiterer Bauplätze die sie vergeben könnte. Anstoß zur vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans war somit der aktuelle Baugrundstücksbedarf.

In Bezug auf § 1a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Entwicklung eines Wohngebietes von der Gemeinde als erforderlich erachtet, um dem Baugrundstücksbedarf – insbesondere für junge Familien - Rechnung zu tragen.

1.2 Kurzdarstellung der Planinhalte

Der Bebauungsplan „Unterer Berg“ dient der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die Gesamtgröße des vorgesehenen Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 1,6 ha. Dabei sollen auf der Fläche circa 23 Bauplätze verwirklicht werden.

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebauliche Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten (siehe Textfestsetzungen des Bebauungsplans sowie Erläuterungen im städtebaulichen Teil)
- Ordnungsbereich 1: Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 sowie einer max. Anzahl von 2 Vollgeschossen
- Ordnungsbereich 2: Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 sowie einer max. Anzahl von einem Vollgeschoss
- Festsetzung einer maximalen, absoluten Gebäudehöhe in Abhängigkeit der Dachneigung und für die beiden Ordnungsbereiche.
- Maximal zulässige Anzahl an Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte: 2
- Festsetzung, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen sind
- Festsetzung von privaten randlichen Eingrünungen (OB A) und von öffentlichen Grünflächen

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

- | | |
|--|---------------------------|
| • Geltungsbereichsgröße: | ca. 15.669 m ² |
| • Externe Geltungsbereichsgröße: | ca. 5.963 m ² |
| • Allgemeines Wohngebiet (WA): | ca. 11.287 m ² |
| ○ Ordnungsbereich 1 | ca. 6.441 m ² |
| ○ Ordnungsbereich 2 | ca. 4.846 m ² |
| • Pufferfläche zur landwirtschaftlichen Fläche | ca. 414 m ² |
| • Randliche Eingrünung (OB A) | ca. 414 m ² |

28. Mai 2026



• Öffentliche Grünfläche – Streuobstwiese	ca. 2.330 m ²
• Fläche für Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich C)	ca. 3.663 m ²
• Öffentliche Grünfläche (OB D)	ca. 597 m ²
• Verkehrsflächen	ca. 2.551 m ²
• Wirtschaftsweg	ca. 197 m ²
• Pumpstation	ca. 2 m ²

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Landkern ist Teil der Verbandsgemeinde Kaisersesch und liegt im Kreis Cochem-Zell. Die Gemeinde ist demnach Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Das Plangebiet liegt im südlichen Anschluss an das Siedlungsgebiet der Ortsgemeinde Landkern.

Nachfolgend wird daher näher auf den Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald eingegangen. Ferner wird auf den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sowie auf die umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben näher eingegangen. Somit wird aufgezeigt, dass die in Rede stehende verbindliche Bauleitplanung übergeordneten Planungen nicht entgegensteht.

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Inhalte der wirksamen Fassung von 2017

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

Die Ortsgemeinde Landkern wird gemäß „Raumstrukturgliederung“ des aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Räumen mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Fläche im Bereich des Plangebietes unterliegt in der Gesamtkarte des RROP keiner Flächendarstellung.

In der Verbandsgemeinde übernimmt die Ortsgemeinde Landkern keine zentralörtlichen Funktionen. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im Regionalen Raumordnungsplan 2017 verzichtet.

In nicht erwähnten Funktionen wird den Gemeinden der im Grundgesetz verankerte Anspruch auf Eigenentwicklung zugestanden. Dieses gilt sowohl für Wohnbau- als auch für Gewerbeentwicklung.

Ein Grundsatz der Regionalplanung besagt, dass die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse in den ländlichen Räumen verbessert werden sollen. Der Gemeinde sind damit Entwicklungen zugestehen, die den Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung Rechnung tragen. Die Eigenentwicklung soll sich dabei an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren.

28. Mai 2026



Im Hinblick auf die wohnbauflächenbezogene Schwellenwertthematik (Z 30 bis Z 33, RROP Mittelrhein-Westerwald 2017) erfolgt für die Neuausweisung der Wohnbaufläche ein Flächentausch (gemäß Z 33) innerhalb der Gemeinde im Rahmen der aktuellen „Neufassung des Flächennutzungsplans 2045“ der VG Kaisersesch. Hier erfolgen Flächenumwidmungen (insbesondere Mischbauflächen) in bilanziell mindestens gleicher Größenordnung wie Wohnbaufläche neu dargestellt wird, so dass die Anforderungen erfüllt werden.

Im Rahmen der Eigenentwicklung und der Sicherung des erreichten Entwicklungsstandes steht die vorgesehene Planung den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kaisersesch, Ortsgemeinde Landkern ist das betrachtete Plangebiet derzeit nicht als Wohnbaufläche, sondern als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Hierdurch bedingt kann der Bebauungsplan derzeit nicht gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Die Fläche ist jedoch Gegenstand des sich in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kaisersesch („Neufassung des Flächennutzungsplans 2045“).

Der Verbandsgemeinderat Kaisersesch hat am 18.02.2019 den Aufstellungsbeschluss und am 10.07.2023 den Beschluss zum Entwurf der Neufassung des gesamten Flächennutzungsplans (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Kaisersesch mit Verzicht auf die Darstellung von Vorrang- und Ausschlussflächen für die Windenergie gefasst.

Aktuell liegen für den Bereich der VG Kaisersesch zwei unterschiedliche wirksame FNP vor. Die z.T. sehr veralteten Pläne stammen aus der Zeit vor der Gebietsreform 2013, bei der die Fusion der VG Kaisersesch und Cochem mit verschiedenen Gemeinden der VG Treis-Karden vollzogen wurde und die VG Treis-Karden aufgelöst wurde. Insofern beinhaltet die aktuelle Planung neben der Integration der Gemarkungen Binningen, Brieden, Brohl, Dünfus, Forst (Eifel), Kail, Möntenich und Roes auch die Aktualisierung des FNP der Verbandsgemeinde Kaisersesch insgesamt.

In der derzeit erfolgenden Vorentwurf des Flächennutzungsplans VG Kaisersesch mit dem Stand gemäß § 20 LPlG ist das Plangebiet des in Rede stehenden Bebauungsplans bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Darüber hinaus hat der Ortsgemeinderat Landkern bereits am 14.02.2017 in seiner Sitzung einen Flächentausch zur Neudarstellung von Wohnbaufläche am in Rede stehenden Standort beschlossen. Entsprechend soll an anderer Stelle im Gebiet (Neuhof) der Ortsgemeinde wirksam ausgewiesene Mischbaufläche im Rahmen eines Flächentauschs zurückgenommen werden. Damit wird auch der gesetzlichen Zielsetzung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme Rechnung getragen.

Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht zur Flächendarstellung des Geltungsbereichs der in Rede stehenden Bauleitplanung sowie der beschlossenen Mischbauflächen, die zu Gunsten einer Neudarstellung von Wohnbaufläche im Bereich des Plangebietes zurückgenommen bzw. umgewidmet werden. Die Abbildung zeigt die Flächen innerhalb der Ortslage von Landkern.



Abb.: Ausschnitt aus der Darstellung des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans 2045 der VG Kaisersesch mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (blau) (Stand: Aufstellung des FNP gem. § 20 LPlG, unmaßstäbliche Darstellung)

Um einen vollständigen Flächentausch von 1:1 zu ermöglichen und eine Mehrausweisung von Wohnbau- bzw. Mischbaufläche zu vermeiden, wird ergänzend im Norden des Ortsteils Neuhaus weitere Mischbaufläche zurückgenommen. Der nachfolgenden Abbildung ist diese Fläche zu entnehmen.

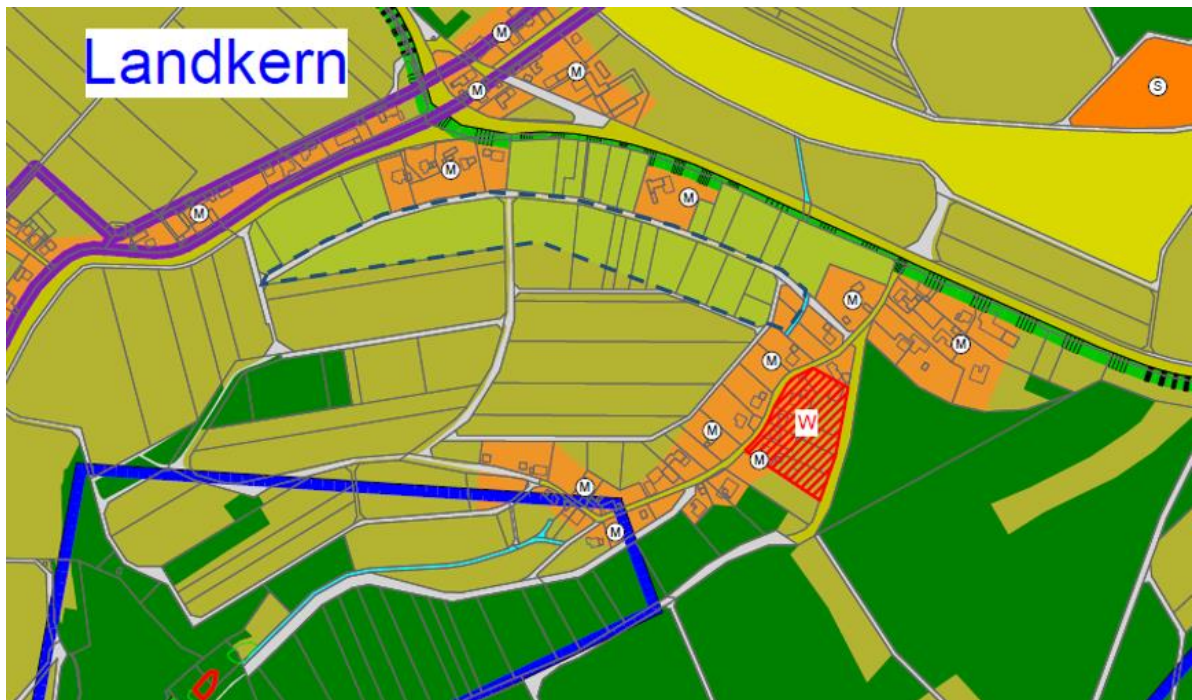


Abb.: Ausschnitt aus der Darstellung des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans 2045 der VG Kaisersesch – blau umkreiste zurückgenommene Mischbaufläche zugunsten einer Landwirtschaftsfläche (Stand: Aufstellung des FNP gem. § 20 LPlG, unmaßstäbliche Darstellung)

Da eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zurzeit nicht möglich und sinnvoll ist, wird für den vorliegenden Bebauungsplan das Verfahren **gemäß § 8 (4) BauGB – vorzeitiger Bebauungsplan** – vorgesehen.

Hiernach kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). 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.

Der Bebauungsplan wird zu gegebener Zeit der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt, da tendenziell davon auszugehen ist, dass der Flächennutzungsplan verfahrensbezogen noch nicht abschließend geändert sein wird, wenn der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

2.3 Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben

Gemäß Abfrage im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) RLP unterliegt die Plangebietsfläche keinerlei umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben. Ferner sind keine Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

28. Mai 2026

Nachfolgend werden in tabellarischer Auflistung noch einmal alle abgefragten Schutzgebiete aufgelistet:

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotop gemäß § 30 BNatSchG:	nicht betroffen
Kartierte Biotop gemäß § 15 LNatSchG:	nicht betroffen
Biotopkomplexe:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	betroffen, LSG „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasser-/Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Gewässer 3. Ordnung:	nicht betroffen

In etwa 117 m westlicher Entfernung befindet sich das Quellgebiet eines namenlosen Gewässers III. Ordnung. Dieses wird von der Planung nicht tangiert.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Gemäß § 3 der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ vom 17. Mai 1979 ist der Schutzzweck „1. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltales und seiner Seitentäler mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie 2. die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosion in Hanglagen.“ Gemäß § 1 der Landesverordnung stehen „die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung (...) dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen.“

Auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet wird im Bebauungsplan zudem durch folgende plankonzeptionelle Aspekte eingegangen, um eine möglichst gute Integration der geplanten Siedlungsbebauung in das Landschaftsschutzgebiet und das Landschaftsbild vorzusehen: Beschränkung der Höhenentwicklung auf max. I Vollgeschoss im Ordnungsbereich 2 und max. II Vollgeschosse im Ordnungsbereich 1. Zusätzliche Beschränkung der absoluten Höhenentwicklung gemäß detaillierten Festsetzungen im Bebauungsplan (max. 10,0 m Gebäudehöhe im Ordnungsbereich 1 und max. 7,5 m Gebäudehöhe im Ordnungsbereich 2, vgl. TF Nr. 2.4). Vorgabe einer niedrigen GRZ von 0,3 unter dem empfohlenen Orientierungswert gemäß BauNVO für ein WA-Gebiet. Zusätzlich werden eine randliche Gebietseingrünung im Ordnungsbereich A mit der Vorgabe von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und grünordnerische Festsetzungen vorgesehen. Die Neigung der Dächer wird auf ein Maximalmaß von 0° bis 45° im OB 1 und von 0° bis 25° im OB 2 beschränkt. Gebäude mit einem einzigen, durchgehenden Pultdach sind nicht zulässig. Des Weiteren werden Einschränkungen bei der Dachgestaltung gemacht. Es werden baugestalterische Empfehlungen gegeben, um eine möglichst harmonische Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebietes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in etwa 1 km östlicher Entfernung. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“. Das Schutzziel sind die „Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und

28. Mai 2026



-gemeinschaften sowie der Gewässerqualität der Moselzuflüsse, auch als Lebensraum autochtho-
ner Fischarten und des Steinkrebse, von Laubwäldern, von nicht intensiv genutztem Grünland, ar-
tenreichem Mager- und Pionierrasen und unbeeinträchtigten Felslebensräumen, von großen Fle-
dermauswochenstuben im Moseltal und ungestörten Quartieren in Höhlen und Stollen“. Die Zielar-
ten sind Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Gelbbauchun-
ke (*Bombina variegata*), Bachneunauge (*Lampetra planeri*), Groppe (*Cottus gobio*), Hirschkäfer
(*Lucanus cervus*), Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctaria*), Steinkrebs (*Austropotamobius tor-
rentium*), Grünes Besenmoos (*Dicranum viride*) und Prächtiger Dünnpfarn (*Trichomanes speciosum*).

Die Fläche des FFH-Gebiets wird von dem Vogelschutzgebiet „Mittel- und Untermosel“ überlagert.
Die Erhaltungsziele des VSGs sind die „Erhaltung oder Wiederherstellung strukturreicher Laub- und
Mischwälder sowie von Magerrasen mit Brachen und Felsbiotopen, Erhaltung oder Wiederherstel-
lung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, ihrer typischen Lebensräume und
-gemeinschaften sowie der Gewässerqualität.“ Die Zielarten sind Eisvogel (*Alcedo atthis*), Grau-
specht (*Picus canus*), Haselhuhn (*Tetrastes bonasia*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*), Neuntö-
ter (*Lanius collurio*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Schwarzspecht
(*Dryocopus martius*), Schwarzstorch (*Ciconia nigra*), Uhu (*Bubo bubo*), Wanderfalke (*Falco peregrin-
us*), Wendehals (*Jynx torquilla*), Wespenbussard (*Pernis apivorus*) und Zippamer (*Emberiza cia*).

Die Zielarten und Schutzziele der Natura 2000-Gebiete werden von der Planung nicht negativ be-
einträchtigt.

**Es stehen dem in Rede stehenden Bebauungsplan keine umweltbezogenen, übergeordneten
Vorgaben entgegen.**

3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und -pläne von Bedeu-
tung:

Fachgesetze/ -Pläne	Inhalt	Berücksichtigung in vor- liegender Planung durch
Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), in der derzeit geltenden Fassung.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung und Gehölzpflanzungen - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Ausschluss von Schottergärten
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung landschaftlicher Struktu-	- Beschränkungen des Maßes

28. Mai 2026



<p>(BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>ren; Erhaltung, Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen</p>	<p>der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung und Gehölzpflanzungen - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Ausschluss von Schottergärten
<p>Landesnatorschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl, S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung und Gehölzpflanzungen - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Ausschluss von Schottergärten
<p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert, in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung und Gehölzpflanzungen - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Ausschluss von Schottergärten
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung und Gehölzpflanzungen - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplatzflächen - Ausschluss von Schottergärten

28. Mai 2026



Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Juli 2025 (GVBl. S. 305), in der derzeit geltenden Fassung.	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen	<ul style="list-style-type: none">- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung- Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung- Festsetzung einer randlichen Eingrünung und Gehölzpflanzungen- Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplatzflächen- Ausschluss von Schottergärten
Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 477), in der derzeit geltenden Fassung.	Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen	<ul style="list-style-type: none">- Hinweis zum Denkmalschutz

Weitere Fachgesetze:

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung** (Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung**
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung** (Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes sowie weitere umweltrelevante, übergeordnete Planungen betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. -objekte berücksichtigt.

4 BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

4.1 Naturräumliche Gliederung

Die Ortsgemeinde Landkern liegt in der Großlandschaft Osteifel in Rheinland-Pfalz im Landschaftsraum 271.42 Müllenbacher Riedelland.

Das Müllenbacher Riedelland schließt sich südlich an die Elzbachhöhen an und dacht von den ca. 500 m hohen Bergrücken im Norden langsam zur Moseleifel ab. Das kerbtalförmige Tal des Enderbachs und zahlreiche, aus nördlicher Richtung zufließende Nebenbäche haben die Hochfläche in Rücken und Riedel gegliedert. Am Westrand des Landschaftsraumes leitet das Ulemener Maar (im Übergang zum Ueßbachbergland) als einziges natürliches Stillgewässer zu den vulkanisch geprägten Landschaften der südlichen Vulkaneifel über.

28. Mai 2026



Die Nutzungsmuster folgen weitgehend dem Relief. Die Waldflächen, die zu etwa gleichen Teilen durch Laub- und Nadelholz geprägt sind, erstrecken sich netzartig entlang der Täler, wobei sie auf flachgründigen und steinigten Böden auch bis auf die Riedelflächen reichen. Hier sind entlang der Talränder vereinzelte Niederwaldvorkommen erhalten.

Auf den größeren Riedelflächen ist Ackernutzung in den Niederungen der Bachursprungsmulden und Bachoberläufe sowie Grünlandnutzung entlang der Riedelränder charakteristisch. Extensiv bewirtschaftete Offenlandstrukturen wie Feucht- und Magerwiesen in den Niederungen und Streuobst um die Ortslagen sind nur noch vereinzelt erhalten. Gleiches gilt für ehemals ausgedehnte Heideflächen, die vor allem durch Aufforstung im östlichen Teil des Landschaftsraums auf kleinere Restareale reduziert wurden.

Die Siedlungen entstanden als kleine, bäuerliche Haufendörfer und Weiler sowohl auf den Riedelhochflächen als auch in den Bachniederungen und haben ihren Charakter weitgehend bewahrt (Landschaften in Rheinland-Pfalz, o.J.).

4.2 Lage und Relief

Das Plangebiet befindet sich in südlichem Anschluss an die Siedlungsbebauung von Landkern. Die Höhe des Plangebietes beläuft sich zwischen ca. 410 m ü. NHN und 405 m ü. NHN. Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost ab.

4.3 Geologie und Böden

Nach den detaillierteren Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Karten zu Bodeneigenschaften und Funktionen auf Grundlage der Bodenschätzung) weist die Plangebietsfläche überwiegend Böden aus solifluidalen Sedimenten auf.

Die Flächen liegen in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm. Es handelt sich um Braunerden und Regosole aus bimstephrahaltigem Lehm (Quartär) über devonischem Tonschiefer. Zudem weist der Standort einen ausgeglichenen Wasserhaushalt mit hohem Wasserspeichervermögen mit schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt auf. Das Ertragspotential wird als mittel bis hoch eingestuft.

Die Eingriffe erfolgen nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Böden. Aufgrund der intensiven Nutzung sind die Böden bereits verdichtet und das Bodengefüge und die biologische Bodenaktivität sowie der Bodenwasserhaushalt gestört.

Aufgrund der intensiven Landwirtschaft ist von Belastungen durch Düngemiteleinsatz auszugehen.

Die Plangebietsfläche weist insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden auf.

4.4 Wasserhaushalt

Oberflächenwasser: Oberflächengewässer werden nicht überplant.

Grundwasser: Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft Paläozoikum des nördlichen Rheinischen Schiefergebirges. Bei den Grundwasserleitern des Plangebietes handelt es sich entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau um silikatische Kluftgrundwas-

serleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit. Gemäß GDA Wasser beträgt die mittlere Grundwasserneubildungshöhe 25-75 mm/a (GDA Wasser, letzter Zugriff 12.05.2026).

Wasserschutzgebiete: Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Das in etwa 117 m Entfernung liegende namenlose Gewässer III. Ordnung wird von der Planung nicht tangiert.

Die Plangebietsfläche besitzt insgesamt eine **geringe bis mittlere Bedeutung** für die Grundwasserneubildung und das Oberflächenwasser sowie für den Trinkwasserschutz.

4.5 Klima

Die folgenden Kennwerte charakterisieren das Klima der Ortsgemeinde bzw. des Plangebiets und seiner Umgebung:

mittlere Jahrestemperatur:	8,5 - 9,0° C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	14 - 15° C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (< 0°C)	20 - 30 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (> 25 °C)	20 - 30 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	800 - 950 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	750 - 850 mm
Hauptwindrichtung bezogen auf das Jahr:	Südwest, West

(Quelle: Klimaatlas von Rheinland-Pfalz, Wetterregionaldaten des LUWG, Deutscher Wetterdienst)

Lokalklimatisch stellt das Plangebiet durch die Ausprägung als Offenland ein Kaltluftproduktionsgebiet dar. Das Gefälle ist von Nordwest nach Südost von der Gemeinde weg ausgeprägt. Um die Siedlung herum bleiben zahlreiche Freiflächen erhalten, weshalb die Kaltluftzufuhr weiterhin gewährleistet ist.

4.6 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Die Bestandsaufnahme für den Biotop- und Nutzungstypenplan (BNT) wurde u.a. am 17.07.2024 durchgeführt. Die Witterung während der Bestandsaufnahme stellte sich sonnig dar.

Zur Erfassung wurde die Biotoptypenkurzübersicht „Biotopkataster Rheinland-Pfalz - Kartieranleitung – Kurzübersicht der Biotoptypen“ des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten im Stand vom 25.10.2013 sowie die „LÖKPlan GbR: Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, Stand: 03.05.2012“ herangezogen.

Biotop- und Nutzungstypen:

Das Plangebiet grenzt an seiner nördlichen Plangebietsgrenze an die vorhandene Bebauung von Landkern. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Unterer Berg“ und einen hiervon nach Südosten abzweigenden asphaltierten Wirtschaftsweg. An der westlichen Seite grenzt das Plangebiet an einen unbefestigten Wirtschaftsweg (VB2). Etwas weiter westlich befindet sich ein Waldkomplex (AG0) sowie eine Fichtenkultur. Südlich grenzen weitläufige Ackerflächen an das

28. Mai 2026

Plangebiet während sich im Osten ein asphaltierter Wirtschaftsweg (VB1) an der Plangebietsgrenze befindet. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme stellte sich das Plangebiet selbst als artenarmes Grünland (E) dar.

Die Fläche der externen Ausgleichsfläche sowie der Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung stellte sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme als artenarme Ackerfläche (HA0) dar.



Abb.: Blick auf das Plangebiet aus östlicher Richtung mit angrenzendem asphaltierten Wirtschaftsweg (eigene Aufnahme, Juli 2024)



Abb.: Blick in das Plangebiet aus westlicher Richtung mit Hausgärten der nördlichen Siedlungsbebauung (eigene Aufnahme, Juli 2024)

28. Mai 2026

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebietes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in etwa 1 km östlicher Entfernung. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“. Das Schutzziel sind die *„Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität der Moselzuflüsse, auch als Lebensraum autochtho-ner Fischarten und des Steinkrebsses, von Laubwäldern, von nicht intensiv genutztem Grünland, artenreichem Mager- und Pionierrasen und unbeeinträchtigten Felslebensräumen, von großen Fledermauswochenstuben im Moseltal und ungestörten Quartieren in Höhlen und Stollen“*. Die Zielarten sind Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Bachneunauge (*Lampetra planeri*), Groppe (*Cottus gobio*), Hirschkäfer (*Lucanus cervus*), Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctaria*), Steinkrebs (*Austropotamobius torrentium*), Grünes Besenmoos (*Dicranum viride*) und Prächtiger Dünnpfarn (*Trichomanes speciosum*).

Die Fläche des FFH-Gebiets wird von dem Vogelschutzgebiet „Mittel- und Untermosel“ überlagert. Die Erhaltungsziele des VSGs sind die *„Erhaltung oder Wiederherstellung strukturreicher Laub- und Mischwälder sowie von Magerrasen mit Brachen und Felsbiotopen, Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, ihrer typischen Lebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität.“* Die Zielarten sind Eisvogel (*Alcedo atthis*), Grauspecht (*Picus canus*), Haselhuhn (*Tetrastes bonasia*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Schwarzstorch (*Ciconia nigra*), Uhu (*Bubo bubo*), Wanderfalke (*Falco peregrinus*), Wendehals (*Jynx torquilla*), Wespenbussard (*Pernis apivorus*) und Zippamer (*Emberiza cia*).

Die Zielarten und Schutzziele der Natura 2000-Gebiete werden von der Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Gemäß § 3 der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ vom 17. Mai 1979 ist der Schutzzweck *„1. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltales und seiner Seitentäler mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie 2. die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosion in Hanglagen.“* Gemäß § 1 der Landesverordnung stehen *„die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung (...) dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen.“*

Andere Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt. Dies beinhaltet auch Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete. Ferner weist das Plangebiet keine im Sinne des § 30 BNatSchG oder gemäß § 15 LNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. Kartierte Biotope liegen im Plangebiet nicht vor.

Die vorstehend beschriebene Bestandssituation kann der nachfolgend abgebildeten Darstellung (Auszug aus dem BNT) entnommen werden.

um das Laichgewässer, in Ausnahmefällen wurden bis zu 4500 m nachgewiesen. Tagsüber verstecken sie sich unter Laub, Steinen und Brettern, in Erdhöhlen und Komposthaufen, unter Baumstubben und sonstigen hohl aufliegenden Objekten. Sie graben sich aktiv ein oder nutzen vorhandene Gänge. Die Nahrungssuche erfolgt meist nachts, am günstigsten in feuchten bis nassen, warmen Nächten. (...) Eine räumliche Annäherung an das Laichgewässer beginnt meist bereits vor der Winterruhe. Aquatischer Lebensraum: Die Erdkröte ist eine frühlaichende Art. Die geschlechtsreifen Tiere erscheinen in einer engen Zeitspanne am Laichgewässer. Sie laichen bei einer Wassertemperatur von 6 – 22 °C, wobei das Optimum im Bereich von 11-17 °C liegt. Der Zeitraum zwischen Laichabgabe und Beendigung der Metamorphose beträgt 60-80 Tage. (...).“

Zur Blindschleiche: „Als Tagesverstecke werden vor allem Erdlöcher, Hohlräume unter Steinen und Holz, Laubansammlungen und Rottehaufen aufgesucht. Sie besitzt mit einer Vorzugstemperatur von etwa 23 °C ein geringeres Wärmebedürfnis als die anderen heimischen Reptilien und ist somit weniger auf direktes Aufwärmen an der Sonne angewiesen. Dagegen wird die Möglichkeit der Thermoregulation durch Körperkontakt zu aufgeheizten Materialien (Thigmothermie) häufiger genutzt als bei anderen Arten. Die Überwinterung erfolgt gesellig in trockenen, frostfreien Erdlöchern, die teilweise sogar selbst von den Tieren gebohrt werden. Sie verlassen die Winterquartiere im März/April. Paarungen finden ab April bis in den Frühsommer hinein statt. Sie gebären voll entwickelte Jungtiere, die hauptsächlich in den Monaten August und September abgesetzt werden. Pro Weibchen werden meist 6-15 Jungtiere geboren.“ (Quelle: <https://artensteckbrief.de/85/anguis-fragilis-blindschleiche/deutschland>, zuletzt 12.05.2026).

Weiter heißt es auf der Internetseite des NABU zur Blindschleiche: „Blindschleichen besiedeln ein breites Spektrum an unterschiedlichsten Lebensräumen. Sie bevorzugen lichte Wälder und Wald-ränder mit erhöhter Bodenfeuchtigkeit und einem vielfältigen, strukturreichen Mosaik an Sonnen- und Versteckplätzen. Aber auch offene Heide- und Moorlandschaften, Brachflächen, Trockenrasen, Streuobstwiesen, Gärten, Parks, Straßenböschungen, Steinbrüche und Abgrabungsstätten werden bewohnt.“ (Quelle: <https://www.nabu.de/news/2016/11/21551.html>, zuletzt 12.05.2026).

Da der Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen vorgenommen wird, sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Tiere auf dem Privatgrundstück aufhalten, da dort laut Luftbild ein Teich angelegt ist.

Hinweise zum Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und der Wildkatze (*Felis silvestris*) im Plangebiet und dessen Umkreis (1000 m) gibt es gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage 12.05.2026) nicht. Aufgrund der fehlenden Gehölzbestände im Plangebiet, sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen dieser Arten ebenfalls nicht zu erwarten. Auf dem zuvor in Rede stehenden Flurstück 38/3 wurden zudem 3 Gartenschläfer (*Eliomys quercinus*) am 15.05.2025 gemeldet.

Zum Gartenschläfer: „Der Gartenschläfer gehört, wie sein Name schon sagt, zu den Schlafmäusen, die auch Bilche genannt werden. (...) Schlafmäuse sind dämmerungs- und nachtaktiv. Tagsüber verbringen sie die Zeit in einem ihrer kogeligen Nester aus Gras, Laub, Federn und Haaren. Meist bauen sie mehrere Nester, zwischen denen sie hin und her wechseln. Dort überwintern sie auch. Geeignete Nistplätze sind: Nischen zwischen Steinen und Felsen, zwischen Stapeln oder dachziegeln, zwischen der Rinde von Bäumen, Erdlöcher, Nistkästen. Von April bis Mai erwachen die Gartenschläfer aus ihrem Winterschlaf und beginnen sich zu paaren. (...) Zwischen Mai und Juni werden dann die Jungtiere geboren und verbringen 40 Tage beim Muttertier, bevor sie selbstständig sind. Am liebsten sucht der Gartenschläfer seine Nahrung auf dem Boden. Er zählt zu den Allesfressern und ernährt sich von Insekten, Würmern, Schnecken und Eiern. Aber auch von vegetari-

28. Mai 2026



scher Kost, wie Knospen, Sprossen und Obst.“ (Quelle: <https://www.nabu-kreisgg.de/tiere-pflanzen-lebensr%C3%A4ume/tier-portraits/gartenschl%C3%A4fer/>, zuletzt 12.05.2026).

Da der Eingriff in landwirtschaftlich genutztes Offenland erfolgt ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass es zu negativen Beeinträchtigungen der lokalen Population kommt. Die vorhandenen Hausgärten mit ihrer randlichen Eingrünung dienen als Wanderkorridor des Gartenschläfers.

Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen haben aufgrund ihrer Strukturarmut keine offensichtliche besondere Bedeutung für geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Offenlandarten sind potentiell betroffen. Arten wie der Rotmilan oder Fledermäuse können die Fläche zur Nahrungssuche nutzen. Im Umfeld bleiben aber weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum und Jagdhabitat für diese Arten bestehen. Aufgrund der Nähe zur Siedlung im Norden und dem Wald im Westen hat die Fläche auch keine Bedeutung als Lebensraum für die Feldlerche, da diese mehreren Studien zufolge einen größeren Abstand zu diesen Strukturen einhält.

4.7 Landschaftsbild und Erholung

Die Plangebietsfläche befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Landkern im Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Das Landschaftsbild im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs ist geprägt durch intensiv genutzte, arten- und strukturarme Acker- und Grünlandflächen sowie durch die Ortsrandbebauung von Landkern im Norden und dem angrenzenden Wald im Westen. Durch den direkten Anschluss an die Siedlungslage ist das Landschaftsbild in der näheren Umgebung bereits „vorbelastet“ bzw. städtebaulich geprägt. In Blickrichtung Süd und Ost befinden sich stark ackerbaulich geprägte Flächen.

Das Plangebiet selbst besitzt nur eine indirekte, geringe Erholungsfunktion, da es sich im Bestand um landwirtschaftliche Nutzflächen handelt, die einer Freizeitnutzung nicht zur Verfügung stehen. Bestehende Wirtschaftswege im Umfeld des Plangebiets könnten von Bürger*innen zum Spazieren und Joggen genutzt werden. Diese Möglichkeit bleibt bei Durchführung der vorliegenden Planung bestehen, da die Wegebeziehungen erhalten bleiben. Zudem dienen die zukünftigen Hausgärten ihren Besitzer*innen zur Erholung.

5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)

Bei Nichtumsetzung des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass sich keine Veränderungen ergeben. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird auch weiterhin erfolgen. Der Umweltzustand wird sich nicht erheblich verschlechtern.

6 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENZIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche als Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut ohne Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

6.1 Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Neue Flächeninanspruchnahme von ca. 15.700 m ² Fläche.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung					
<p>Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten, da hierdurch Flächen für den Nahrungs- oder Futtermittelanbau verloren gehen und meist nicht an anderer Stelle neu ausgewiesen werden. Vorliegend handelt es sich planerisch jedoch um Flächen, die derzeit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) als Bauflächen auszuweisen sind. Gleichzeitig werden Flächen (M-Flächen) in der Gemeinde im Verhältnis 2:1 in Landwirtschaftsfläche umgewidmet und damit zurückgenommen. Durch das planerische Instrument „Flächentausch“ kommt es somit nicht zu einer neuen Flächeninanspruchnahme.</p> <p>Der Eingriff in das Schutzgut Fläche wird in einer Gesamtbetrachtung als nicht erheblich betrachtet.</p>					

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Fauna und Flora wird über die Erfassung von Biotoptypen und durch Auswertung von Informationen zu einzelnen Artenvorkommen bewertet. Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotoptypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung/gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme beurteilt.

28. Mai 2026

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend	
anlagebedingt	Verlust von Offenlandflächen als Nahrungshabitat für Tiere und Pflanzen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe in Folge der Herstellung von Straßen und Kanälen sowie der Errichtung der Gebäude.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
betriebsbedingt	Leicht erhöhte Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe und erhöhten Ziel- und Quellverkehr sowie Wohnnutzung.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hinweis, zur Verwendung von Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin bis maximal 4.000 Kelvin, unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Einfriedungen sollten so gestaltet werden, dass zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante ein Abstand von 15 cm besteht. Dies dient der Kleintierdurchlässigkeit.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Fenster- und Kellerschächte sowie Aufgänge sind nach Möglichkeit so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen. Zudem sollten Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abgedeckt werden.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

28. Mai 2026



Minimierungsmaßnahmen	Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hinweis zur Aufhängung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung zur randlichen Eingrünung (OB A).	Neue Teillebensräume für Flora und Fauna (z.B. Wiesen und Blütenpflanzen für Schmetterlinge/ andere Insekten; Gehölze als Nist- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse).	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Anlage einer Streuobstwiese im externen Geltungsbereich (OB B)		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese auf der Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung (OB C).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Entwicklung von Extensivgrünland (OB D).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
<p>Der Geltungsbereich überplant eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche. Gehölzbestände sind nur randlich außerhalb des Geltungsbereichs vorhanden. Die Flächen im Geltungsbereich haben daher nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.</p> <p>Offenlandarten sind potenziell betroffen, wobei bereits eine Vorbelastung durch benachbarte Wohnnutzungen besteht. Zudem bleiben auch nach Umsetzung der Planung weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum bestehen.</p> <p>Hinweise auf streng geschützte Arten im Plangebiet selber liegen nicht vor. Aufgrund der Nähe zur Siedlung im Norden und Wald im Westen hat die Fläche auch keine Bedeutung als Lebensraum für die Feldlerche, da diese mehreren Studien zufolge einen größeren Abstand zu diesen Strukturen einhält.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sowie der inneren Begrünungsmaßnahmen, ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass durch die in Rede stehende Planung Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.</p>						

28. Mai 2026



6.3 Schutzgut Boden

Die Beurteilung der Bedeutung von Böden erfolgt über die Betrachtung der biotischen Lebensraumfunktion, der natürlichen Ertragsfunktion, der Speicher- und Regulationsfunktion sowie der Funktion des Bodens als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung bzw. Bebauung.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch parkende und fahrende Fahrzeuge.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
<p>Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff durch eine versiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich und auch in der vorliegenden Planung nicht der Fall.</p> <p>Durch die Errichtung von Gebäuden, Zuwegungen, Stellplätzen und Verkehrsflächen kommt es zur Versiegelung bisherig unversiegelter Flächen und damit zum Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen.</p> <p>Die Eingriffe in den Boden sind somit grundsätzlich qualitativ und quantitativ als erheblich zu bewerten.</p>					
Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

28. Mai 2026

	Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Minimierung der Versiegelung bzw. Festsetzung einer niedrigen GRZ.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung einer randlichen Eingrünung (OB A).	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von Extensivgrünland.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anlage einer Streuobstwiese.					

Abschließende Bewertung

Grundsätzlich sind zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten. Die Eingriffe erfolgen jedoch nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Boden. Aufgrund der intensiven Nutzung sind die Böden bereits verdichtet und das Bodengefüge und die biologische Bodenaktivität sowie der Bodenwasserhaushalt gestört. Zudem ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von Belastungen durch Düngemittleinsatz auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen - kann das Bewertungsniveau „mittel“ erreicht werden.

6.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Regel getrennt nach Grund- und Oberflächenwasser bewertet. Von Bedeutung sind die Wasserdargebotsfunktion, die Retentionsfunktion sowie die Funktion als Wertelement von Natur und Landschaft (Wasserqualität, Naturnähe etc.).

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche durch Versiegelung.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

28. Mai 2026



	dung aufgrund des veränderten Abflussregimes.					
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Wasserverbrauch zum Betrieb von Baumaschinen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Zusätzlicher Trinkwasserverbrauch (u.a. zur Gartenbewässerung).	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
<p>Die Plangebietsfläche hat keine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung und den Grundwasserhaushalt. Ca. 117 m westlich der Fläche verläuft ein namenloses Gewässer III. Ordnung. Dieser wird von der Planung nicht tangiert. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist von Belastungen durch Düngemittleinsatz auszugehen.</p> <p>Insgesamt weist die Fläche keine besondere Schutzwürdigkeit bzgl. des Schutzgutes Wasser auf.</p>						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen und Dachbegrünungen.	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung, zur Verwendung offenerporiger, versickerungsfähigen Belägen.	Verringerung der versiegelten Fläche, dadurch noch Versickerung möglich.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Randliche Eingrünungen sowie Entwicklung	Verbesserung der Infiltration	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

28. Mai 2026



	von extensivem Grünland und Anlage einer Streuobstwiese.	und Minderung von Abflussspitzen.				
Abschließende Bewertung						
Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für den Wasserhaushalt und unter Berücksichtigung möglicher Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff als „mittel“, jedoch nicht als erheblich bewertet.						

6.5 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Die Beurteilung des Schutzgutes Luft und klimatische Faktoren erfolgt über die Betrachtung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion beschreibt die Kaltluftentstehung und den -transport sowie die Frischluftentstehung und den -transport.

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen und –fahrzeugen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Schadstoffemissionen durch Heizungen der Wohnhäuser und Fahrzeuge.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahme	Nicht überbaute Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch anzulegen (örtliche Bauvorschrift)	Verbesserung des Mikroklimas.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

28. Mai 2026



Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung zur randlichen Eingrünung mit heimischen standortgerechneten Gehölzen (OB A).	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung und Verbesserung des Mikroklimas.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Entwicklung von Extensivgrünland (OB C und D).	Verbesserung des Mikroklimas.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anlage einer Streuobstwiese mit unterlagerter Extensivwiese.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abschließende Bewertung

Die Plangebietsfläche ist derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgeprägt und übernimmt in diesem Zusammenhang eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der vorhandenen Geländeneigung erfolgt der Abfluss der entstehenden Kaltluft überwiegend in südliche bis südöstliche Richtung in die angrenzende freie Landschaft. **Eine erhebliche Beeinträchtigung des Luftaustauschs oder der lokalen Kaltluftdynamik ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.**

Mit der Schaffung von Baurecht für rund 23 Baugrundstücke geht zwar grundsätzlich eine Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen einher. **Aufgrund des begrenzten Umfangs der Planung sowie der vorgesehenen städtebaulichen Dichte ist jedoch nicht davon auszugehen, dass hierdurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die lokalen Klimaverhältnisse entstehen. Insbesondere sind durch den planbedingt geringfügig zunehmenden Verkehr sowie die begrenzte Anzahl neu hinzukommender Gebäude keine erheblichen zusätzlichen Treibhausgasemissionen zu erwarten.**

Eine quantifizierende Ermittlung der durch die Planung verursachten Treibhausgasemissionen ist auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans nicht möglich und auch nicht erforderlich, da Art, Umfang, Bauweise, energetischer Standard sowie die konkrete Nutzung der künftigen Gebäude zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nicht feststehen. Die Bewertung der klimarelevanten Auswirkungen erfolgt daher in qualitativer Weise und orientiert sich am Maßstab der Bauleitplanung.

28. Mai 2026



Die Planung berücksichtigt Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange im Rahmen der Möglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung unter anderem durch Maßnahmen zur Begrenzung der Flächenversiegelung, zur Sicherung von Grünflächen sowie durch Regelungen zum Regenwassermanagement. Darüber hinaus besteht auf der nachfolgenden Objekt- und Ausführungsebene die Möglichkeit, zusätzliche klimawirksame Maßnahmen umzusetzen, etwa durch die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik- oder Solaranlagen), durch eine energieeffiziente Bauweise oder durch Maßnahmen der Begrünung. Auf diese Möglichkeiten wird ergänzend im Kapitel „Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel“ in der Begründung hingewiesen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die in Rede stehende Bauleitplanung unter Berücksichtigung ihres Umfangs und ihrer Lage nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Treibhausgasemissionen, den Energieverbrauch oder die lokalen Klimaverhältnisse führt. Erhebliche negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima sind daher nicht zu erwarten.

6.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Beurteilung der Bedeutung des Schutzgutes Biodiversität erfolgt über die Betrachtung der Biotopverbundfunktion, dem Vorkommen von Ziel- oder Leitarten und des Strukturreichtums.

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust strukturarmer und artenarmer landwirtschaftlicher Fläche.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bau- und betriebsbedingt	Keine.		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotope bzw. nach § 15 LNatSchG oder § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotope.						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung; Anlage von Ziergärten.	Erhöhung der Strukturvielfalt und damit des Artenpotentials von Flora und	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

28. Mai 2026

	Festsetzung einer randlichen Eingrünung mit heimischen Gehölzen (OB A).	Fauna.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von extensivem Grünland sowie einer Streuobstwiese (in den Ordnungsbereichen B, C und D).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
<p>Durch die Anlage von Ziergärten mit heimischen und standortgerechten Stauden und Gehölzen sowie den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Schaffung extensiver, artenreicher Wiesenflächen, randliche Eingrünungen, Gehölzpflanzungen etc.) wird die Strukturvielfalt der Fläche und damit die Biodiversität insgesamt erhöht.</p> <p>Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt sind aufgrund der Struktur- und Artenarmut der Ausgangsfläche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.</p>						

6.7 Schutzgut Landschaft

Die Beurteilung der Bedeutung der Landschaft ist vor allem vor dem Hintergrund der Landschaft als weichem Standortfaktor zu betrachten und wird über die Betrachtung der Funktionen Landschaftsbild und Erholungsfunktion beurteilt.

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Erweiterung des Siedlungskörpers auf bisherigem Offenland.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bau- und betriebsbedingt	Keine.		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen (u.a. Größenbegren-	Harmonisches Ortsbild.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

28. Mai 2026



	zung baulicher Anlagen und landschaftsbildverträgliche Farbgebung).					
	Baugestalterische Hinweise (u.a. landschaftsbildverträgliche Farbgebung).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung einer randlichen Eingrünung.	Innere Durchgrünung des Plangebietes; Schaffung eines Übergangs der Siedlungsbebauung in die freie Landschaft.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Die durch vorliegende Planung vorbereiteten Eingriffe in das Landschaftsbild bzw. die Naherholung sind als „mittel“ zu bewerten.						
Unter Berücksichtigung der Baugebietseingrünungsmaßnahmen sowie den engen Höhenfestsetzungen für Gebäude wird der Eingriff in das Schutzgut als nicht erheblich bewertet.						

6.8 Natura 2000

Gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie, 21. Mai 1992) sollen die Mitgliedstaaten dazu beitragen, die Artenvielfalt zu sichern, indem die natürlichen Lebensräume sowie die wildlebenden Tiere und Pflanzen erhalten werden.

Grundsätzlich ist also eine Verträglichkeitsprüfung (VP) immer schon dann durchzuführen, wenn die Möglichkeit nicht auszuschließen ist, dass ein Projekt einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen (Summationswirkung) ein FFH- oder Vogelschutzgebiet erheblich beeinträchtigen könnte. Wesentlich für die Unzulässigkeit eines Projektes oder Planes ist, ob es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Vogelschutzgebiets handelt.

Entscheidend ist dabei die Beantwortung der Frage, ob und inwieweit die relevanten Lebensräume und Arten des Gebietes durch das Projekt / den Plan erheblich beeinträchtigt werden. Dies ist der Fall, wenn sie entweder verschwinden oder derartig gestört oder verändert werden, dass sie ihre Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck, die zu ihrer Auswahl als FFH- oder Vogelschutzgebiet geführt haben, nicht mehr oder nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen können.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebietes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in etwa 1 km östlicher Entfernung. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“. Das Schutzziel sind die „Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität der Moselzuflüsse, auch als Lebensraum autochthoner Fischarten und des Steinkrebsses, von Laubwäldern, von nicht intensiv genutztem Grünland, ar-

28. Mai 2026



tenreichem Mager- und Pionierrasen und unbeeinträchtigten Felslebensräumen, von großen Fledermauswochenstuben im Moseltal und ungestörten Quartieren in Höhlen und Stollen". Die Zielarten sind Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Bachneunauge (*Lampetra planeri*), Groppe (*Cottus gobio*), Hirschkäfer (*Lucanus cervus*), Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctaria*), Steinkrebs (*Austropotamobius torrentium*), Grünes Besenmoos (*Dicranum viride*) und Prächtiger Dünnpfarn (*Trichomanes speciosum*).

Die Fläche des FFH-Gebiets wird von dem Vogelschutzgebiet „Mittel- und Untermosel“ überlagert. Die Erhaltungsziele des VSGs sind die „Erhaltung oder Wiederherstellung strukturreicher Laub- und Mischwälder sowie von Magerrasen mit Brachen und Felsbiotopen, Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, ihrer typischen Lebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität.“ Die Zielarten sind Eisvogel (*Alcedo atthis*), Grauspecht (*Picus canus*), Haselhuhn (*Tetrastes bonasia*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Schwarzstorch (*Ciconia nigra*), Uhu (*Bubo bubo*), Wanderfalke (*Falco peregrinus*), Wendehals (*Jynx torquilla*), Wespenbussard (*Pernis apivorus*) und Zippamer (*Emberiza cia*).

Die Zielarten und Schutzziele der Natura 2000-Gebiete werden von der Planung nicht negativ beeinträchtigt. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und den Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes sind entsprechend nicht zu erwarten.

6.9 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit des Menschen wird lediglich das gefasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmungsgrad / Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
anlagebe- dingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
betriebsbe- dingt	Etwas erhöhte Belästigung durch Lärm und Bewegungsunruhe in den angrenzenden Wohngebieten. Auswirkungen der klassifizierten Straßen auf die geplanten Wohnbauflächen.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

28. Mai 2026



Abschließende Bewertung

Die baubedingten Belästigungen durch Lärm- und Bewegungsunruhe konzentrieren sich lediglich auf die Bauphase und sind somit zeitlich begrenzt. Nordöstlich und östlich des Plangebiets befinden sich zwei Landwirtschaftsbetriebe. Hierdurch bedingte schalltechnische Beeinträchtigungen sind gemäß dem eingeholten Schallgutachten vom 07.07.2022 nicht zu erwarten (siehe Kapitel 5.6 der Begründung). Daher werden auch keine schallschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Zudem wurde im Mai 2022 eine Immissionsprognose Geruchsstoffe/Stäube eingeholt. Ebenfalls für den derzeit aktuellen Geltungsbereich westlich des Wirtschaftswegs wird der Immissionswert/Richtwert für Wohngebiete von 10 % d. J.-Std, innerhalb des aktuellen Plangeltungsbereichs eingehalten. Aus der Staubbelastungsermittlung ergeben sich keine Einschränkungen für das Plangebiet.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sind somit nicht zu erwarten.

6.10 Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Sachwerte in diesem Sinne sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt und daher nicht bewertungsrelevant.

Von der Planung gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte aus.

6.11 Schutzgut kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen.

Innerhalb der Ortslage von Landkern befinden sich 6 gelistete Kulturdenkmäler. Es handelt sich dabei um die katholische Pfarrkirche St. Servatius mit einer neugotischen Basilika aus Schieferbruchstein aus dem Jahre 1859-1862. Die Gesamtanlage mit Friedhof ist als Kulturdenkmal verzeichnet. Des Weiteren befindet sich in der Bergstraße ein Heiligenhäuschen aus dem 19. Jahrhundert. Zudem befindet sich in der Hauptstraße auf dem Friedhof ein neugotisches Friedhofs Kreuz aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts sowie ein Kriegerdenkmal aus den 1920er Jahren sowie ebenfalls in der Hauptstraße der ehemalige Pfarrhof mit einem Fachwerkhaus aus dem Jahre 1668 sowie einer Fachwerk-Scheune von 1780 und einem Stall aus dem 19. Jahrhundert. Zusätzlich ist in der Hauptstraße eine L-förmige Anlage aus Fachwerkhäusern im Kern aus dem 18. Jahrhundert gelistet. In der Straße Unterer Berg befindet sich zudem ein Streckhof. Es handelt sich um ein eingeschossiges Fachwerkhaus welches im Kern aus dem 18. Jahrhundert stammt.

In der Gemarkung von Landkern befinden sich 3 weitere Kulturdenkmäler. Es handelt sich dabei um die Dreifaltigkeitskapelle südöstlich des Ortes, ein Heiligenhäuschen an der K 17 Richtung Greimersburg sowie einen Meilenstein an der L 107 östlich des Ortes.

Aufgrund der Lage, der Entfernung zu dem Plangebiet und durch die dazwischen liegende Bebauung wird das Kulturdenkmal nicht beeinträchtigt. In direkter Nähe zu dem in Rede stehenden Plangebiet befinden sich keine kulturellen Schutzgüter.

Sollten durch vorhabenbezogene Bauarbeiten, insbesondere Erdarbeiten, denkmalwürdige Funde gemacht werden, so ist die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

Von der Planaufstellung gehen nach jetzigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe aus.

6.12 Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Im Fall der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Natura 2000-Erhaltungszielen oder –Zielarten sind nicht zu erwarten.

6.13 Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Derzeit sind keine weiteren Planungen im Gebiet oder in einem bewertungsrelevanten Umfeld bekannt. **Summationswirkungen mehrerer Planungen sind entsprechend nicht zu erwarten.**

7 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN

Es wird grundsätzlich die Anwendung erneuerbarer Energien empfohlen sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verhindern dieses nicht.

28. Mai 2026

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist ansonsten durch die geltenden Bauvorschriften ausreichend sichergestellt. Weiterhin wird die sachgerechte Entsorgung von Wasser und Abfall durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt. Oberflächenwasser soll im Gebiet zurückgehalten und in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse versickert werden – entsprechende Hinweise sind in den Planunterlagen eingearbeitet worden.

Ferner ist im Bebauungsplan ein Hinweis zur Nutzung erneuerbarer Energien enthalten. Darin wird die Verwendung von Photovoltaik- und /oder Solarmodulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.

Darüber hinaus besteht auf der nachfolgenden Objektebene die Möglichkeit, zusätzliche klimawirksame Maßnahmen umzusetzen, etwa durch eine energieeffiziente Bauweise oder durch Maßnahmen der Begrünung als Hitzeschutz in den Sommermonaten. Auf diese Möglichkeiten wird ergänzend im Kapitel „Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel“ in der Begründung hingewiesen.

8 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des BauGB Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich prognostizierter erheblicher Umweltwirkungen zu treffen. Der Maßstab der Bewertung ist somit ein erheblicher Eingriff.

Durch die vorliegende Planung sind ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter zu prognostizieren:

- Boden
- Wasser

Die anderen Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

In den Bebauungsplan sind Festsetzungen und Empfehlungen aufgenommen, um die Eingriffsfolgen zu minimieren und gerade dadurch erhebliche Umweltwirkungen für einzelne Schutzgüter zu vermeiden (insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie die Tierwelt). Zu diesen Festsetzungen zählen (lediglich beispielhafte inhaltliche Wiedergabe):

Eingriffsminimierung

Folgende Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- eine niedrige GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 in Ordnungsbereich 1
- eine niedrige GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,3 in Ordnungsbereich 2
- Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen in Abhängigkeit der Erschließung und Dachneigung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Zufahrten, Hof- und Stellflächen

Weiterhin werden nachfolgende Empfehlungen in der Planurkunde abgebildet:

28. Mai 2026

- Schonender Umgang mit Boden bei notwendigen Erdarbeiten (DIN 18915) und Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken
- Verzicht auf grellbunte, spiegelnde oder reflektierende Fassadenelemente und Dacheindeckungen

Ausgleichsmaßnahmen

Die funktionale Kompensation der Eingriffsfolgen (im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff) wird als Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet. Sie sind parallel zur Planung der Baumaßnahme zu planen und möglichst zeitgleich durchzuführen. Können die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden, ist die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) auch an anderer Stelle möglich (d.h. externe Kompensationsmaßnahmen). Ein unmittelbar räumlicher Zusammenhang muss in diesem Fall nicht gegeben sein. Ungeachtet dieser Tatsache sollte das Ziel sein, Ausgleichsmaßnahmen stets in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Eingriff und in Bezug auf die beeinträchtigten Funktionen zu realisieren. Ziel ist somit, dass die Maßnahmen auf den Ort der Beeinträchtigungen zurückwirken.

Folgende interne Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Randliche Eingrünung der südlichen Baugrundstücke mit heimischen Bäumen und Sträuchern (OB A)
- Anlage einer Streuobstwiese in Ordnungsbereich B
- Anlage einer Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung in Verbindung mit der Entwicklung einer Extensivwiese (OB C)
- Anlage von Extensivgrünland in Ordnungsbereich D

Wie die Aufstellung zeigt, sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Eingriffsausgleich bereits in den Bebauungsplan integriert, sodass eine umweltverträgliche Planung gewährleistet wird. Erhebliche Umweltauswirkungen können damit vermieden werden. Eine zusätzliche externe Kompensationsmaßnahme wird im weiteren Verfahren noch in den Bebauungsplan aufgenommen.

9 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten, z. B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – EAG Bau vom 26.08.2004).

28. Mai 2026



Die Ortsgemeinde hat sich bezüglich ihrer Standortwahl mit alternativen Standorten bereits im Zuge der ursprünglichen Planaufstellung in den Jahren 2015 bis 2019 intensiv auseinander gesetzt. Der vorliegende Standort bietet die geringsten Konflikte bezüglich der Aspekte Flächenverfügbarkeit, Entwässerungsplanung und der Vermeidung von Nutzungskonflikten mit angrenzenden Nutzungen (u.a. landwirtschaftliche Hofstellen, Naturschutz, Immissionsschutzkonflikte durch Verkehr, Topographie).

Die Ortsgemeinde favorisiert die in Rede stehende Planung gegenüber einer Planung im Bereich „Östlich Eiberich“ oder anderer Planungsstandorte im Gemeindegebiet aus folgenden Gründen:

- Siedlungsstrukturelle Abrundung des Ortes
- Das Ortszentrum, d.h. der Bereich zwischen Grundschule und Kirche ist wesentlich einfacher zu erreichen.
- Nähe zum Kinderspielplatz; sichere Wegeführung zum Spielplatz
- Es müssen 3 und nicht 15 Flurstücke überplant und erworben werden.
- Die Ausrichtung nach Süden ist ideal für eine Bebauung
- Die Hanglage ermöglicht eine Aussicht von allen Baugrundstücken
- Die Aussicht von der derzeitigen Ortsrandbebauung nach Süden wird aufgrund der Höhenverhältnisse und Grundstückstiefen nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Die Vermarktungsmöglichkeiten sind aufgrund der Lagevorteile sehr gut.

Darüber hinaus stellt sich die Fläche des Plangebietes „Unterer Berg“ gerade noch als klein genug dar, um im Rahmen des Flächentauschs den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Die Fläche „Oberer Berg“ ist zu groß und kann darüber hinaus nicht geteilt werden, da eine Eignung der verbleibenden, nicht überplanten Restfläche für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr besteht.

Im Zuge der Planaufstellung sind für das vorliegende planungsrelevante Gebiet verschiedene städtebauliche Gestaltungsentwürfe mit unterschiedlichen Erschließungsmöglichkeiten und Plangebietsabgrenzungen erarbeitet worden. Aufgrund der Ergebnisse eingeholter Immissionsschutzgutachten und zur Konfliktminimierung wurde die Abgrenzung des Plangebietes verkleinert auf den nunmehr in Rede stehenden Geltungsbereich. Die Gebietsentscheidung für die nunmehr vorliegende Erschließungskonzeption ist auch aufgrund der hinreichenden Erschließung aller Baugrundstücke – unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen und flächenschonenden Erschließung - erfolgt.

Weiterhin gilt es zu berücksichtigen, dass die Ortsgemeinde Landkern fast vollständig von intensiv genutzten Ackerflächen sowie Grünland umgeben wird. Die Ausweisung von Wohnbauflächen auf anderen intensiv genutzten Ackerflächen hätte in etwa dieselben Umweltauswirkungen wie die Umsetzung auf vorliegender Fläche.

Der Planentwurf in der vorliegenden Fassung spiegelt den planerischen und gestalterischen Willen der Gemeinde wider. Durch die gewählte Erschließungskonzeption erfolgt eine effektive und effiziente Gebietserschließung und damit unter Berücksichtigung des Planungsziels eine Minimierung der Erschließungswege und somit eine Minimierung der Versiegelungsflächen. Alternativen zur vorgesehenen Erschließungsstraßenführung und Aufteilung der Baugrundstücke haben in etwa die

28. Mai 2026



gleichen umweltrelevanten Eingriffsfolgen. Die Unterschiede sind dabei nicht so wesentlich, dass eine andere städtebauliche Alternative zwingend gewählt werden müsste.

Die „Null-Variante“ (Verzicht) stellt keine Alternative dar, da diese dem Sinn der Planaufstellung zuwiderläuft. Aufgrund der Ergebnisse der Erheblichkeitsprüfung im vorliegenden Umweltbericht ist diese auch nicht zu fordern.

10 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

In diesem Kapitel sind gemäß Anlage 1 Nr. 2e erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d und i, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu beschreiben.

In die Beschreibung sind ggf. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Auswirkungen sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle aufzunehmen.

Durch vorliegende Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine ausgesprochene Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Erhebliche negative Auswirkungen durch solche Unfälle oder Katastrophen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Ebenso sind durch vorliegende Planung keine Eingriffe zu erwarten, durch deren Auswirkungen eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.

11 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen.

Es wurden für die Erhebungen und Bewertungen überwiegend digitale Karten der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima aktuell ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

12 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)

Gemäß § 4 c BauGB ist für Bebauungspläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet worden sind, die Durchführung eines sogenannten Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** des Planvorhabens, um insbesondere **unvorhergesehene** nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können **sowie die Überwachung der Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen.**

28. Mai 2026



Hierbei sind verschiedene Zeithorizonte für das Monitoring zu beachten: Die Umsetzung der städtebaulichen und auf das Baugrundstück bezogenen Festsetzungen können bereits mit Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen überwacht werden.

Die Auswirkungen sind in zwei Zeiträumen prüfbar: Durchführung der städtebaulichen Minimierungsfestsetzungen und landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen in engem, zeitlichem Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens und langfristig im Zuge des Wachstumsfortschrittes der Vegetation.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind abzuleiten:

Überwachungsgegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung – Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung der festgesetzten Begrünung der Baugrundstücke	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder Luftbildauswertung – Dokumentation der Ergebnisse
Anlage / Umsetzung der internen und externen Kompensationsmaßnahme(n)	Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen	Fachbehörden, Fachplaner	Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen)

Für das Monitoring sind die Städte und Gemeinden nach dem BauGB zuständig. Sie sind jedoch auch auf den Sachverstand der zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Unteren Natur-schutzbehörde angewiesen.

Durch die Bündelung der Monitoringmaßnahmen auf den Realisierungszeitpunkt/ bzw. einen zehnjährigen Turnus kann eine effiziente Durchführung in einem Arbeitsschritt erfolgen. Sofern im Rahmen der normalen Tätigkeit den jeweils zuständigen Fachbehörden erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese der Trägerin der Planungshoheit bzw. der beauftragten Verwaltung mitzuteilen (vgl. § 4c Satz 1 BauGB).

13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Die Ortsgemeinde Landkern hat sich zur Siedlungserweiterung entschlossen, um ein Bauplatzangebot für freistehende Einzel- und Doppelhäuser in der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck soll für die in Rede stehende Plangebietsfläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Weiterhin sieht die Plankonzeption verschiedene interne und externe Kompensationsmaßnahmen zur randlichen Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebietes für den Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Planung umfasst eine Fläche von rund 1,6 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie asphaltierte Wirtschaftswege zu verzeichnen.

28. Mai 2026



Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Erheblichkeitsprognose zu den nach BauGB prüfungsrelevanten Schutzgütern erstellt, die im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert sind. Der Maßstab der Bewertung sind dabei potenziell erheblich negative Umweltwirkungen. Unter Verweis auf die Erheblichkeitsprognose in den vorausgegangenen Kapiteln ergeben sich überwiegend auf die Schutzgüter keine erheblich negativen Auswirkungen. Durch die vorliegende Planung sind jedoch ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu prognostizieren bzw. können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser kann durch geeignete (und in der Planung vorgesehene) Kompensationsmaßnahmen wie u.a. die Anlage von Ziergärten, Minimierung der Versiegelung, Ausschluss von Schottergärten sowie Umsetzung von Ausgleichsflächen, die die Anlage von extensiv genutztem und artenreichem Grünland und von Streuobstwiesenflächen beinhalten, das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erzielt werden.

Besondere floristische Schutzgutbestände wurden in der Auswertung der fachbezogenen übergeordneten Planungen und der örtlichen Bestandsaufnahme nicht erfasst. Offensichtliche, dem Planvorhaben unüberwindbar gegenüberstehende artenschutzrechtliche Konflikte wurden ebenfalls nicht erkannt.

Da sich die Plangebietsfläche in direktem Siedlungsanschluss befindet, sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ebenfalls nicht zu erwarten. Dies ist u.a. auf die internen Kompensationsmaßnahmen zurückzuführen. Die getroffenen Festsetzungen - insbesondere zur max. zulässigen Höhenentwicklung - sichern ebenfalls eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Plangebietes.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen mit anderen Planungen sind gemäß Ausführungen in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes ebenfalls nicht zu erwarten.

Der Planentwurf in der vorliegenden Fassung spiegelt den planerischen und gestalterischen Willen der Ortsgemeinde Landkern wider. Durch die gewählte Erschließungskonzeption erfolgt eine effektive und effiziente Gebietserschließung und damit - unter Berücksichtigung des Planungsziels eine Minimierung der Erschließungswege - eine Minimierung der Versiegelungsflächen. Alternativen zur vorgesehenen Erschließungsstraßenführung und Aufteilung der Baugrundstücke haben in etwa die gleichen umweltrelevanten Eingriffsfolgen. Die Unterschiede sind dabei nicht so wesentlich, dass eine andere städtebauliche Alternative zwingend gewählt werden müsste.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Ortsgemeinde Landkern steht. Sie ist rechtlich auch nicht zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, sondern im Gegenteil die vorhandenen Ressourcen besser ausgenutzt werden und so schwerwiegendere Umweltauswirkungen vermieden werden.

Durch die getroffenen Ausführungen wird deutlich, dass zum jetzigen Planungszeitpunkt keine erheblich negativen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Das Ergebnis der Plan-Umweltprüfung unterliegt der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

Die Umweltprüfung ergibt keine erheblichen negativ zu wertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Umweltgesichtspunkten Abstand zu nehmen. Das Ergebnis des Umweltberichts ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB zu beachten.

14 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Übergeordnete Pläne

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kaisersesch

Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Planungsgesellschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der wirksamen Fassung 2017

Kartengrundlagen und Online-Kartendienste

Artensteckbriefe (2026): Blindschleiche *Anguis fragilis* LINNEAUS, 1758. URL: <https://artensteckbrief.de/85/anguis-fragilis-blindschleiche/deutschland> [zuletzt 12.05.2026]

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

GDA Wasser (o.J.): Grundwasserneubildung 2003 bis 2024. URL: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, [letzter Zugriff: 11.05.2026]

GDA Wasser (o.J.): Sturzflutkarte/Hochwassergefahrenkarten. URL: <https://gda-test.rlp-umwelt.de/gdawasser-public-client/?applicationId=46083> [letzter Zugriff: 13.05.2026]

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9, [letzter Zugriff: 11.05.2026]

Landschaften in Rheinland-Pfalz (o.J.): 27 Großlandschaft Osteifel 271.42 Müllenbacher Riedelland. URL: https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=271.42, [letzter Zugriff: 11.05.2026]

NABU (o.J.): Der Gartenschläer (*Eliomys quercinus*). URL: <https://www.nabu-kreisgg.de/tiere-pflanzen-lebensr%C3%A4ume/tier-portraits/gartenschl%C3%A4fer/> [zuletzt 12.05.2026]

NABU (o.J.): Versteckt lebende Schneckenvertilgerin. Die Blindschleiche ist Reptil des Jahres 2017. URL: <https://www.nabu.de/news/2016/11/21551.html> [zuletzt 12.05.2026]

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem. URL: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, [letzter Zugriff: 11.05.2026]

Rauminformationssystem RIS, abrufbar unter URL: <https://extern.ris.rlp.de/>, [letzter Zugriff: 11.05.2026]

Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), in der derzeit geltenden Fassung.

28. Mai 2026

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87), in der derzeit geltenden Fassung.

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473), in der derzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473), in der derzeit geltenden Fassung.

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305), in der derzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.



28.05.2026 heu-liu-ho Landkern, den

Projektnummer: 12 936

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser

 M. Sc. Yihan Liu

 B. Eng. Maren Hoffmann

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Ewald Mattes (Ortsbürgermeister)

Anhang

- *Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan*
- *Pflanzenempfehlungslisten*
- *Hinweise aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Landkreises Cochem-Zell (- Wasserversorgung – Abfallwirtschaft – Energie) vom 17.02.2017*
- *Hinweise aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Landkreises Cochem-Zell (Brandschutz-technische Hinweise) vom 17.02.2017*
- *Hinweise aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Landkreises Cochem-Zell (Gesundheitsamt) vom 17.02.2017*


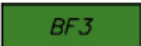

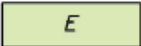
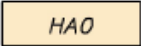

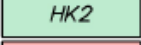
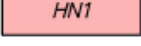
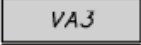
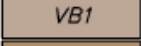

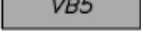



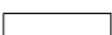

Separate Anlagen

- *Biotop- und Nutzungstypenplan, M. 1:1000*
- *Städtebaulicher Gestaltungsentwurf; M. 1:1.000*
- *Prognose der gewerblichen Schallimmission für den Bebauungsplan „Unterer Berg“ in Landkern, Berichtsnummer: G22062-1, MUUT Meß- und Umwelttechnik GmbH, Sinzig / Rhein, Stand: Entwurf, 7. Juli 2022*
- *Immissionsprognose Geruchsstoffe/Stäube, Bebauungsplan „Unterer Berg“, Gemeinde Landkern, VG Kaisersesch, Berichts-Nr.: MU202109-10120/1, Meodor Borken UDL UG (haftungsbeschränkt), Stand: 10.05.2022*

28. Mai 2026



Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan

<u>A WÄLDER</u>	
	Sonstiger Laubwald aus einer einheimischen Laubbaumart
<u>B KLEINGEHÖLZE</u>	
	Einzelbaum
	Obstbaum
<u>E GRÜNLAND</u>	
	Grünland
<u>H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>	
	Acker
	Ziergarten
	Streuobstwiese
	Gebäude
<u>V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE</u>	
	Gemeindestraße
	Feldweg, befestigt
	Feldweg, unbefestigt
	Rad-, Fussweg
<u>SONSTIGE DARSTELLUNGEN</u>	
	Plangebietsgrenze
<u>SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN</u>	
	§ 30 BNatSchG – Biotop
	Schutzgebiete : -
	Prioritätsraum VBS : -
	Biotopkartierung : -

28. Mai 2026



PFLANZENLISTE:

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume I. Größenordnung

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher: Pflanzempfehlung des BUND:

Lateinischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe (in m)	Standort/ Boden	Bedeutung für Vögel	
				Insekten	
<i>Berberis vulgaris</i> *	Berberitze	8-15	normal/trocken	mittel	hoch
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe	5-10	normal	mittel	hoch
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2-4	normal/trocken	mittel	hoch
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	4-6	normal	hoch	mittel
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	1-2	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Ligustrum vulgare</i> *	Gewöhnlicher Liguster	1-3	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Lonicera xylosteum</i> *	Heckenkirsche	1-3	normal	hoch	hoch
<i>Prunus mahaleb</i> *	Steinweichsel	4-8	normal/trocken	hoch	hoch
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	8-12	normal/feucht	hoch	hoch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	2-3	normal	sehr hoch	sehr hoch
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	2-4	normal/feucht	mittel	mittel
<i>Ribes alpinum</i> *	Alpen-Johannisbeere	1-2	normal	mittel	mittel
<i>Rosa canina</i>	Wildrose	2-3	normal/trocken	sehr hoch	sehr hoch
<i>Rosa rubiginosa</i>	Zaunrose	2-3	normal/trocken	hoch	sehr hoch
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	1-2	normal	hoch	hoch
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	1-2	normal	hoch	hoch
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	4-6	feucht	mittel	mittel
<i>Salix caprea</i>	Salweide	4-8	normal/feucht	hoch	mittel
<i>Salix cinerea</i> *	Grauweide	4-6	feucht	mittel	mittel
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	2-8	feucht	mittel	mittel
<i>Salix purpurea</i> *	Purpurweide	2-3	trocken-feucht	mittel	mittel
<i>Sambucus nigra</i> *	Schwarzer Holunder	2-4	normal	mittel	hoch
<i>Sambucus racemosa</i>	Rote Holunder	2-4	normal	mittel	hoch
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	2-4	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	2-4	normal/feucht	mittel	hoch

* für Pflanzungen im Straßenbereich geeignet

28. Mai 2026



**Hinweise aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Landkreises Cochem-Zell
(-Wasserversorgung – Abfallwirtschaft – Energie) vom 17.02.2017**

Anlage 1

Kreiswerke Cochem-Zell

Wasserversorgung - Abfallwirtschaft - Energie

Hinweise und technische Ausführungsbestimmungen

1. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/- 0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
2. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA – M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von unseren Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit mit uns abgestimmt werden.
3. Wir beantragen, bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von unserer Hauptversorgungsleitung. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
4. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch unsere Mitarbeiter erfolgen. Zuständig sind unsere Bezirksleiter.
5. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von **13,4 l/s** zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggf. Anlegung eines Löschwasserteiches).
6. Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser **im Haushalt** zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich **nicht** zugestimmt.
Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (BI-A 507/92).
7. Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
8. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.

28. Mai 2026



Hinweise aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Landkreises Cochem-Zell (Brand-
schutztechnische Hinweise) vom 17.02.2017

Anlage 2

Brandschutztechnische Hinweise

1. Die bereitzustellende Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt **W 405** des DVGW-Regelwerkes, Ausgabe 1978, zu bestimmen. Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens **800 l / min** über einen Zeitraum von **2 Stunden** angesehen.
Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:
 - an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222
 - Löschwasserteiche gemäß DIN 14 210
 - Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14 220 (mind. Kennzahl 800)
 - große unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14 230
 - offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN 14 210
2. Bei der Anordnung/Bemessung der Löschwasserentnahmestellen dürfen nur vorhandene Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m (um das jeweilige Objekt) angerechnet werden.
3. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt bzw. überparkt werden und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf maximal **140 m** betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.

28. Mai 2026

Hinweise aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Landkreises Cochem-Zell (Gesundheitsamt) vom 17.02.2017

Anlage 3

Gesundheitsamt des Landkreises Cochem-Zell

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Dachablaufwasser/Verwendung im häuslichen Bereich

Gemäß des § 3 Nr. 2 der am **21.05.2001** in der Fassung vom **05.12.2012** (BGBl. I S 2562) in Kraft getretenen **Trinkwasserverordnung (TrinkwV)** ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. **Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.**

Anzeigepflichten

Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)

Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen **nicht** verbunden sein.

Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis **"Kein Trinkwasser"** zu kennzeichnen.

