



**Stadt Bad Marienberg**  
Verbandsgemeinde Bad Marienberg  
Westerwaldkreis

**Bebauungsplan**  
**„Vor dem Kleinen Roten Berg“**

**Begründung**  
**(Teil 1)**

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

**Dezember 2024**

**zuletzt geändert: 18.12.2024**

Hinweis: Änderungen gegenüber der Fassung der frühzeitigen Beteiligungen  
vom Mai 2023 sind im Text blau markiert.

## IMPRESSUM

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

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

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

*Verfahrensstand:*             *Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB*  
*Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger*  
*öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB*  
*Dezember 2024*

## INHALT

## SEITE

### Teil 1 BEGRÜNDUNG

1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	4
2.1.	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.2.	Eigentumsverhältnisse .....	6
3.	Vorgaben zur Planung.....	7
3.1.	Raumordnung und Landesplanung .....	7
3.2.	Flächennutzungsplan der VG Bad Marienberg für die Stadt Bad Marienberg .....	8
3.2.1.	Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan .....	8
3.2.2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....	8
3.3.	Gegenwärtiges Planungsrecht.....	8
3.4.	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne .....	9
3.5.	Natur, Landschaft, Umwelt .....	9
3.6.	Verkehrliche Erschließung.....	10
3.7.	Ver- und Entsorgung .....	11
3.7.1.	Entwässerungstechnische Erschließung .....	11
3.7.2.	Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser .....	12
3.7.3.	Energieversorgung .....	12
3.7.4.	Deutsche Telekom.....	12
3.7.5.	KEVAG Telekom .....	12
3.8.	Denkmalschutz.....	13
3.9.	Wasserschutzgebiete .....	13
3.10.	Fließ- und Oberflächengewässer.....	13
3.11.	Starkregenereignisse.....	13
3.12.	Forstwirtschaftliche Belange.....	13
3.13.	Altlasten .....	13
3.14.	Boden und Baugrund.....	14
3.15.	Bergbauliche Belange .....	14
4.	Planinhalt .....	15
4.1.	Ziele und Zwecke der Planung .....	15
4.2.	Beschreibung und Begründung der Festsetzungen.....	15
4.2.1.	Art der baulichen Nutzung .....	15
4.2.2.	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	15
4.2.3.	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	16
5.	Auswirkungen der Planung .....	17
5.1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	17
5.2.	Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft.....	17
5.3.	Angrenzende Nutzungen.....	17
5.4.	Bodenordnende Maßnahmen .....	17
6.	Flächenbilanz .....	17
7.	Rechtsgrundlagen .....	18

### Teil 2 UMWELTBERICHT (als separates Dokument)

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Verbandsgemeinde Bad Marienberg benötigt als Träger der Feuerwehr einen neuen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus. Der alte Standort an der Jahnstraße ist aus feuerwehrtechnischer Sicht nicht mehr geeignet. Der Bedarf an leistungsfähigen und auch größerer Einsatzfahrzeuge sowie erhöhte Anforderungen an die Bausubstanz lassen eine wirtschaftliche Sanierung des Bestandsgebäudes nicht zu.

Bereits seit 2019 fanden diverse Besprechungen in den entsprechenden Gremien sowie Standortuntersuchungen statt. Nach Auswertung der Untersuchungen und der grundsätzlichen Fragestellung der Wirtschaftlichkeit nach Sanierung des Bestandes oder Errichtung eines Neubaus, hat man sich für einen Neubau ausgesprochen.

Die Verbandsgemeinde plant daher den Neubau des notwendigen Gebäudes zur Unterbringung der Freiwilligen Feuerwehr nördlich des bestehenden Schulgeländes. Seit Mai 2021 wird der gewählte Standort präferiert. Dabei wurden vorher weitere Standorte überprüft und aus diversen Gründen abgelehnt.

Der gewählte Standort liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um Planungsrecht für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses zu schaffen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Stadtrat Bad Marienberg hat in seiner Sitzung am 21.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Kleinen Berg“ beschlossen.

Der Flächennutzungsplan stellt seit der 7. punktuellen Fortschreibung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Gemeinbedarfsflächen dar.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

### 2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet (Geltungsbereich A) befindet sich nördlich des Schulzentrums der Stadt Bad Marienberg und hat eine Größe von ca. 7.240 m<sup>2</sup>. Südwestlich des Plangebietes ist eine Fläche von ca. 4.970 m<sup>2</sup> für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (Geltungsbereich B) sowie für Kompensationsmaßnahmen (Geltungsbereiche C und D, ca. 12.640 m<sup>2</sup>) vorgesehen.



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

unmaßstäblich, eingenordet

Datengrundlage:

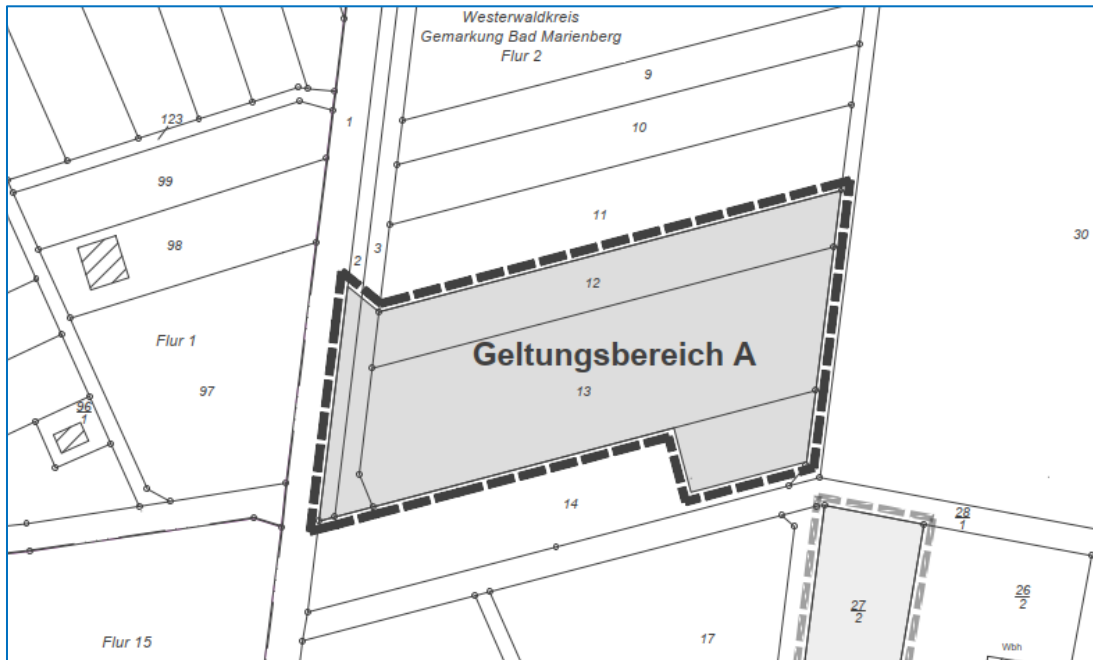
Geobasisinformationen der

Vermessungs- und

Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

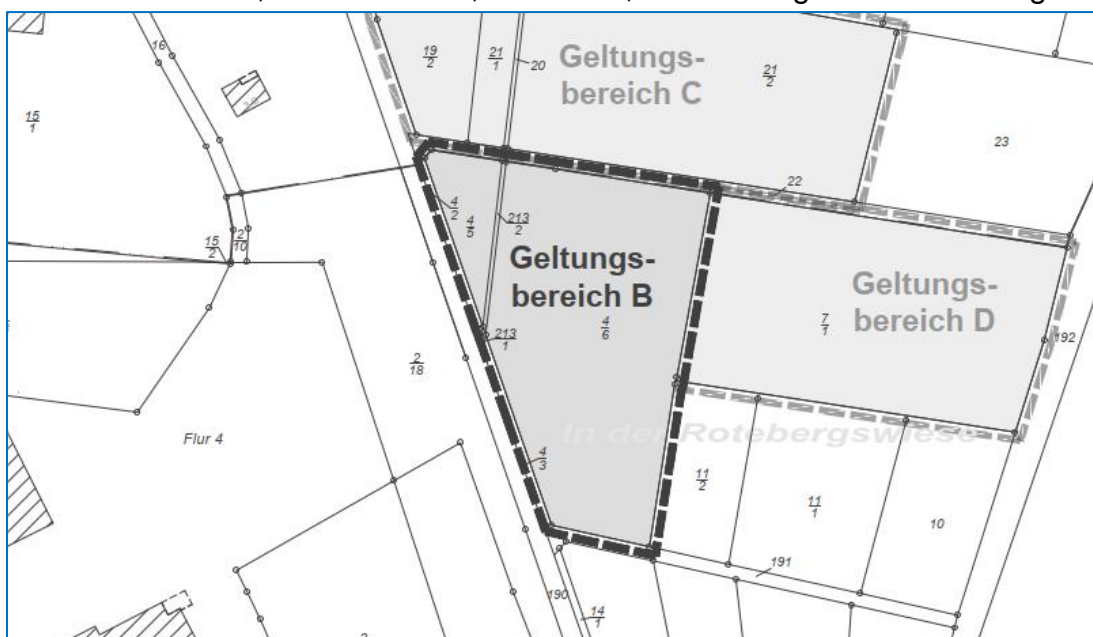
(Zustimmung vom 15.10.2002)

Das Plangebiet (Geltungsbereich A) umfasst folgende, in der nachfolgenden Karte grau hinterlegten Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Bad Marienberg, Flurstücke 2 tlw., 3 tlw., 12, 13 und 14 tlw.



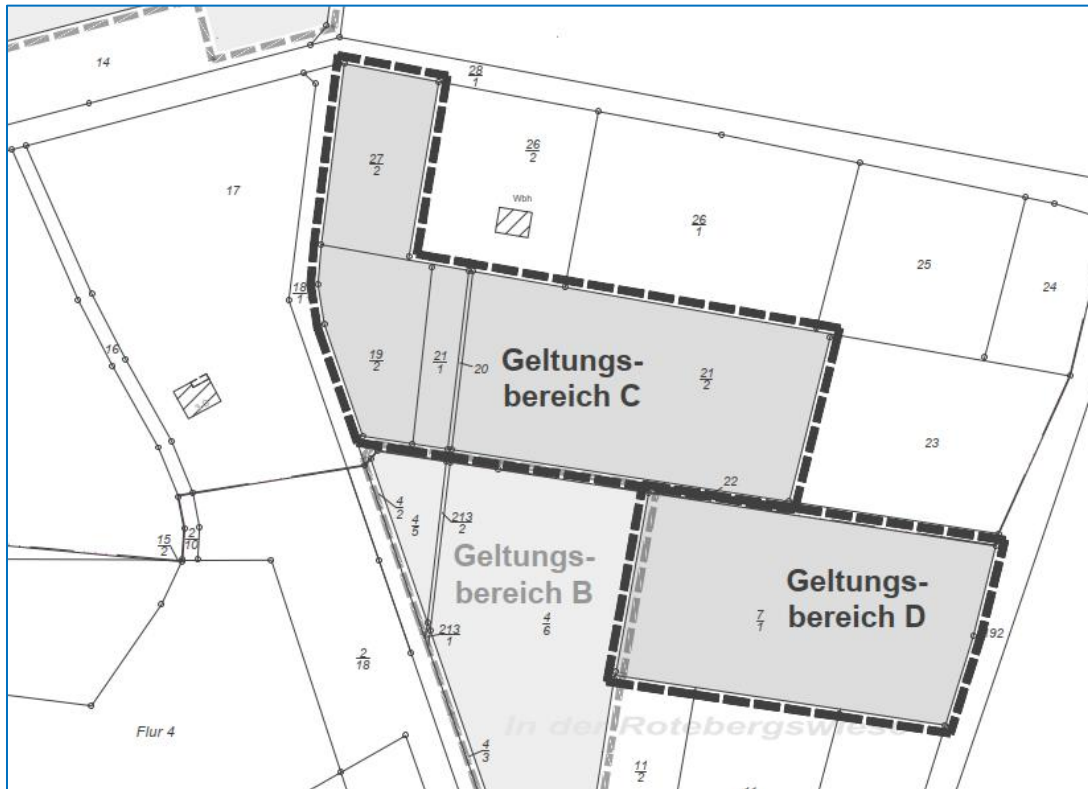
Planbereich (Geltungsbereich A), unmaßstäblich, genordet; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Der Geltungsbereich B (RRB) umfasst die in der nachfolgenden Karte grau hinterlegten Flurstücke Nr. 4/5, 4/6 und 213/2, der Flur 4, Gemarkung Bad Marienberg.



Geltungsbereich B, unmaßstäblich, genordet; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Die Geltungsbereiche C und D beinhalten die festgesetzten Kompensationsflächen und umfassen die in der nachfolgenden Karte grau hinterlegten Flurstücke Nr. 19/2, 20, 21/1, 21/2 und 27/2 der Flur 2, Gemarkung Bad Marienberg und das Flurstück Nr. 7/1 der Flur 4, Gemarkung Bad Marienberg.



Geltungsbereiche C und D, unmaßstäblich, genordet; [Datengrundlage](#): Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

## 2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes (Geltungsbereich A) befindet sich nahezu vollständig im Besitz der Verbandsgemeinde Bad Marienberg.

Die Flächen der Geltungsbereiche B (RRB) sowie C und D (Kompensationsmaßnahmen) befinden sich, abgesehen von der städtischen Grabenparzellen, im Besitz der Verbandsgemeinde Bad Marienberg.



### 3. Vorgaben zur Planung

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

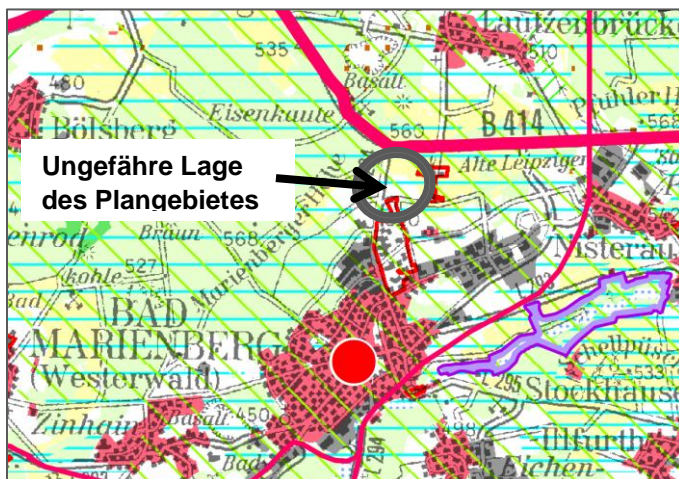
Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) ist seit dem 11.12.2017 in Kraft getreten und beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion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

Im RROP 2017 werden die Verbandsgemeinde Bad Marienberg und damit der Planbereich dem „Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet.

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

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes liegen im Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz (G 66). In den Vorbehaltsgebieten Grundwasserschutz sollen nachteilige Veränderungen der Wasserressourcen in quantitativer oder qualitativer Hinsicht vermieden werden. Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist hierzu den Belangen des Grundwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Durch die vorgesehene Nutzung wird der Grundsatz G 66 nicht nachteilig beeinflusst.

Vorranggebiete sind von der Planung nicht betroffen.



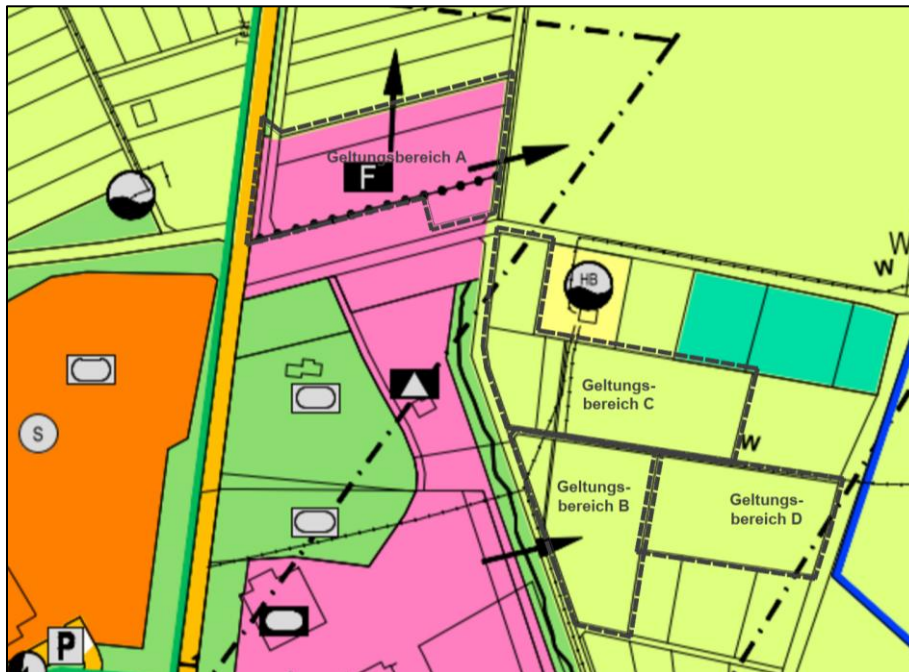
Auszug aus dem RROP 2017,  
Gesamtkarte

(Quelle:  
Planungsgemeinschaft  
Mittelrhein-Westerwald)

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

#### 3.2.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg sind für den Planbereich (Geltungsbereich A) Gemeinbedarfsflächen und für den Geltungsbereich B (RRB) ebenso wie für die Geltungsbereiche C und D (Kompensationsflächen) Grünlandflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem  
wirksamen FNP der  
Verbandsgemeinde Bad  
Marienberg  
unmaßstäblich, genordet  
(Quelle: Bauamt VG Bad  
Marienberg)

#### 3.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg ist in der Fassung der 7. Punktuellen Fortschreibung wirksam.

Der Bebauungsplan „Vor dem Kleinen Roten Berg“ ist im Bereich des Geltungsbereiches A als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Eine Abweichung ergibt sich lediglich im Bereich des Geltungsbereiches B, der neben Flächen für Kompensationsmaßnahmen auch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorsieht. Die Darstellung der Flächen soll im Zuge der 8. Punktuellen Fortschreibung angepasst werden.

Der Bebauungsplan bedarf aufgrund der Abweichung vom Flächennutzungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung. Diese wird zu gegebener Zeit beantragt und die dringenden Gründe für eine Genehmigung dargelegt.

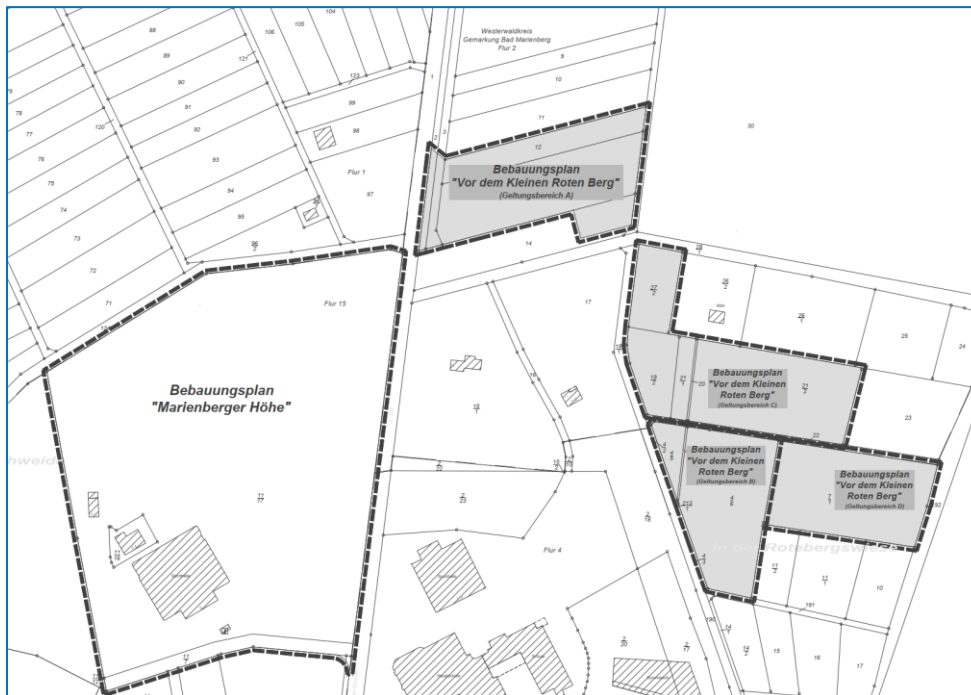
### 3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes sind derzeit nicht überplant.



### 3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Festgesetzte oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne grenzen an das Plangebiet nicht unmittelbar an. Westlich der Landesstraße findet sich aber der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Marienberger Höhe“, der ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Schulgebiet“ begründet.



Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Darstellung der Geltungsbereiche „Vor dem Kleinen Roten Berg“ sowie umliegender Bebauungspläne; unmaßstäblich, genordet; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002)

### 3.5 Natur, Landschaft, Umwelt

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

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

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

Das Plangebiet liegt nördlich der Stadt Bad Marienberg. Schutzgebiete und -objekte sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von der Planung nicht betroffen. Unmittelbar westlich angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet „Marienberger Höhe“.

In der Grünlandkartierung des Landesamtes für Umwelt (LfU) konnten die betroffenen Flächen nicht als geschütztes Grünland identifiziert werden.

### 3.6 Verkehrliche Erschließung

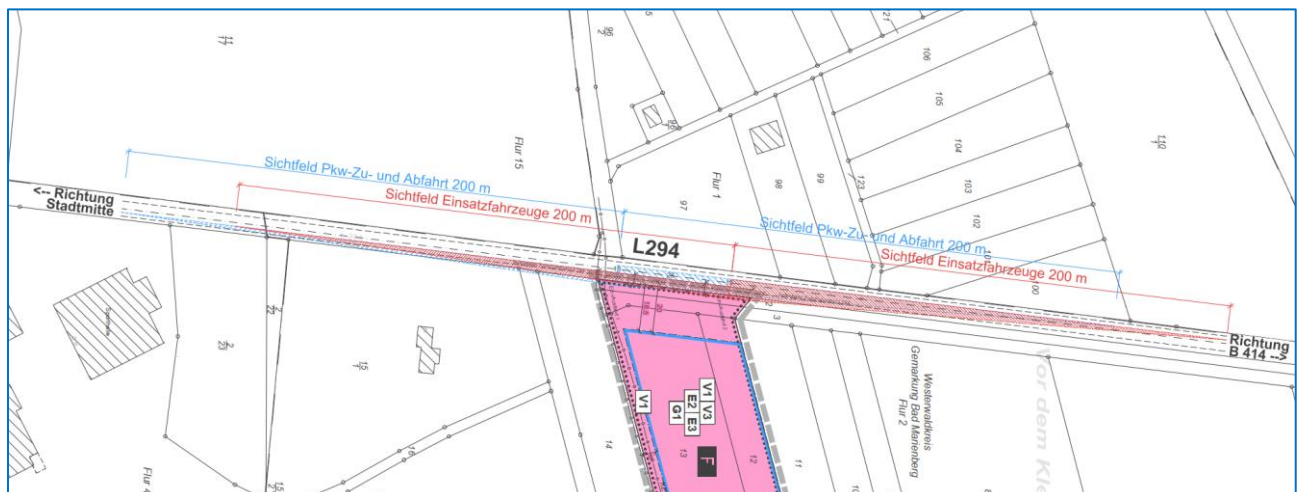
#### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung der Gemeinbedarfsflächen erfolgt über die Landesstraße Nr. 294 (L 294), die wiederum an die Bundesstraße Nr. 414 (B 414) an das übergeordnete Straßennetz angebunden ist.

Die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr erhält nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität, Diez (LBM Diez) zwei neue Ein- und Ausfahrten im Bereich der freien Strecke der L 294. Die Fläche für sportliche Zwecke ist über den bereits vorhandenen Parkplatz an das Straßennetz angeschlossen. Weitere Zu- und Abfahrten auf die freie Strecke der Landesstraße werden seitens des LBM Diez nicht geduldet.

Für die verkehrstechnische Umgestaltung des Einmündungsbereiches L 294 / Zufahrten ist durch den Vorhabenträger bzw. durch ein durch den Vorhabenträger beauftragtes Ingenieurbüro eine Entwurfsplanung mit entsprechenden Planunterlagen zu erstellen und mit dem LBM Diez abzustimmen. Die im Einmündungsbereich zur L 294 freizuhaltenden Sichtflächen sind nach den Kriterien der RAL 2012 zu ermitteln und betragen 200 m vom 3-Meter-Punkt in beide Richtungen. Die Sichtfelder sind in den Planunterlagen darzustellen.

Die Anlegung und Nutzung der Zufahrten zur freien Strecke für die verkehrliche Erschließung der Gemeinbedarfsflächen stellt eine Sondernutzung im Sinne der §§ 41, 43 LStrG dar, die der Erlaubnis der Straßenbaubehörde bedarf. Die Erlaubnis wird in der Regel im Zuge der Beteiligung an einem Bauantragsverfahren erteilt. Sofern eine Beteiligung nicht erfolgt, muss der Vorhabenträger die Erteilung der Sondernutzungserlaubnis beim Landesbetrieb Mobilität Diez beantragen.



### Innere Erschließung

Die innere Erschließung der Gemeinbedarfsflächen „Feuerwehr“ erfolgt im Zuge der Objektplanungen zum Feuerwehrgerätehaus. Im Bebauungsplan werden dazu keine weiteren Verkehrsflächen festgesetzt. Die Zuwegungen und Pkw-Stellflächen kommen auf der Gemeinbedarfsfläche zum Liegen.

Eine innere Erschließung für die Gemeinbedarfsflächen „Sportliche Zwecke“ ist aufgrund der bestehenden örtlichen Situation und der geringen Flächengröße entbehrlich.

### Angrenzende klassifizierte Straßen

Für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke der L 294 ist der in § 22 Abs. 1 des Landesstraßengesetzes (LStrG) zwingend vorgeschriebene Abstand von mindestens 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße einzuhalten (Bauverbotszone). Diese Abstände gelten auch für Werbeanlagen (§ 24 LStrG).

Für eventuell geplante Stellplätze ist ein Mindestabstand von 10 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 294 einzuhalten. Insofern wird die gemäß § 22 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 LStrG erforderliche Ausnahme vom Anbauverbot erteilt.

## **3.7 Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung mit Trinkwasser, Elektrizität und Telekommunikationsanlagen sowie die Abwasserbeseitigung sind über die bestehenden Anlagen gesichert. Hier sind die neuen Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen.

Änderungen an den bestehenden Anlagen sind frühzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

### 3.7.1 Entwässerungstechnische Erschließung

Die Gemeinbedarfsflächen sollen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden.

#### *Schmutzwasser*

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann über bestehende Anschlusspunkte der örtlichen Kanalisation zugeführt werden. Die Details hierzu sind im Rahmen der Objektplanungen mit den Verbandsgemeindewerken Bad Marienberg abzustimmen. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Bad Marienberg zugeführt. Diese kann als ausreichend leistungsfähig angesehen werden, zumal vermutlich kein realer Mehranfall von Abwasser durch die vorgesehene Nutzung erfolgen wird.

#### *Niederschlagswasser*

Das anfallende Niederschlagswasser wird getrennt gesammelt und in einem Regenrückhaltebecken gepuffert. Südöstlich des Plangebietes wird im Geltungsbereich B eine Fläche für die Rückhaltung des Regenwassers bereitgestellt. Die Regenrückhaltung ist nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Dazu gehört auch die Vorbehandlung des Regenwassers. Dazu soll dem RRB eine Regenwasserbehandlung vorgeschaltet werden.

Nach Rückhaltung wird das Regenwasser gedrosselt dem nach Süden verlaufenden, vorhandenen Graben zugeführt.

Rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn wird für die Einleitung des Niederschlagswassers bei der Kreisverwaltung des Westerwaldkreis, untere Wasserbehörde, die wasserrechtliche Erlaubnis beantragt und entsprechende Planunterlagen zur Genehmigung vorgelegt. Hierzu haben bereits Abstimmungsgespräche zwischen den Verbandsgemeindewerke, der Kreisverwaltung und dem beauftragten Planungsbüro stattgefunden.

Es ist derzeit davon auszugehen, dass die Entwässerung des Plangebietes grundsätzlich gesichert ist.

#### *Außengebietswasser*

Das von Norden auf das Plangebiet einwirkende Außengebietswasser wird über einen Graben, der am nördlichen Plangebietsrand innerhalb der Gemeinbedarfsflächen angelegt wird, aufgefangen und dem östlich des Plangebietes verlaufenden Grabensystem für Oberflächenwasser wieder zugeleitet.

### 3.7.2 Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser soll über die bestehenden Anlagen der Verbandsgemeindewerke Bad Marienberg sichergestellt werden.

Für die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche ist die Erweiterung des Trinkwassernetzes in Abstimmung mit den VG-Werken vorzunehmen.

### 3.7.3 Energieversorgung

Die Ausführungsart des Stromanschlusses richtet sich nach dem elektrischen Leistungsbedarf der Gemeinbedarfsanlagen. Den Bauherren wird empfohlen, sich in dieser Angelegenheit frühzeitig mit der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG, 56068 Koblenz in Verbindung zu setzen.

### 3.7.4 Deutsche Telekom

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Sportanlagen“ sowie unmittelbar südlich der Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Die Leitungstrasse ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Es handelt sich um eine ausschließlich Glasfaserkabel führende Schutzrohranlage. Vor Beginn der Realisierungsphase zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist frühzeitig eine Abstimmung der Planung mit der Deutschen Telekom herbeizuführen.

### 3.7.5 KEVAG Telekom

Am südlichen Rand des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufen Telekommunikationsleitungen der KEVAG Telekom GmbH in Form von LWL-Kabeln und -Rohre. Die Trasse darf nicht überbaut werden und muss zu

jeder Zeit zwecks Störungsbeseitigung zugänglich sein. Sofern im Bereich der Trasse Bauwerke geplant sind, muss die Rohrtrasse vor Baubeginn verlegt werden.

Bei den weiteren Planungen wird geprüft, ob das geplante Bauvorhaben und die Rohrleitungstrasse im Widerspruch stehen. Der Verlauf der Leitungstrasse wurde in der Planzeichnung zum Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Die Detailplanung für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses ist noch nicht erstellt. Dennoch wird aufgrund des absehbar notwendigen Höhenausgleichs des Geländes und dem damit verbundenen Bau einer Stützwand derzeit davon ausgegangen, dass die LWL-Kabel verlegt werden müssen.

### **3.8 Denkmalschutz**

Unter Denkmalschutz stehende Bauten oder Kulturdenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planbereich nicht vorhanden.

### **3.9 Wasserschutzgebiete**

Trinkwasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

### **3.10 Fließ- und Oberflächengewässer**

Fließ- und Oberflächengewässer, deren Ufer oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **3.11 Starkregenereignisse**

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes sind entlang der West- und Ostgrenze des Plangebietes (Geltungsbereich A) nach einem Starkregen Sturzfluten wahrscheinlich. Die Abflusskonzentrationen sind als gering bis hoch eingestuft worden.

Die bebaubare Fläche wurde daher von der östlichen Plangebietsgrenze abgerückt, um hier bei der Umsetzung der Objektplanung eine Grünfläche anzulegen.

Des Weiteren sind die vorliegenden Ergebnisse der Starkregenanalyse im Entwässerungskonzept bzw. in der Objektplanung zwingend zu verifizieren.

### **3.12 Forstwirtschaftliche Belange**

Forstwirtschaftliche Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

### **3.13 Altlasten**

Ausweislich des Altlastenkatasters haben sich keine Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes ergeben. Eine absolute Unbedenklichkeit kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.



Sollten bei künftigen Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das weitere Vorgehen mit den zuständigen Bodenschutzbehörden abzustimmen.

### 3.14 Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

### 3.15 Bergbauliche Belange

Die Geltungsbereiche A und B des Bebauungsplanes „Vor dem Kleinen Roten Berg“ werden von den bereits erloschenen Bergwerksfeldern „Eisenkaute“ (Eisen, Braunkohle, Mangan) und „Neuehoffnung“ (Braunkohle) überdeckt.

In den Bergwerksfeldern erfolgte ehemals umfangreicher Abbau von Rohstoffen, jedoch ist im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert.

Im Plangebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

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

Dem Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB), Mainz, liegen Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Umgebung vor. Die Roherze wurden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. -schächte zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminierungsbereiche, Schadstoffspektren u. ä. liegen dem LGB nicht vor. In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Daher wird empfohlen, bei anstehenden Bodenuntersuchungen auch die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

## 4. Planinhalt

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist vorrangig die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche zur Unterbringung der freiwilligen Feuerwehr Bad Marienberg. Da diese Flächen derzeit noch nicht überplant sind, hat die Stadt Bad Marienberg zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen.

Zudem soll für die bereits bestehende sportliche Anlage die Möglichkeit geschaffen werden, einen Unterstand für die hier benötigten Spielgeräte zu errichten.

### 4.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

#### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang festgesetzt.

Auf solchen Flächen sind regelmäßig nur Anlagen oder Einrichtungen zulässig, die der Allgemeinheit und der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben dienen.

Allein die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche genügt jedoch nicht dem Grundsatz der Planbestimmtheit, sodass hier konkretisierend die Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ bzw. „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt werden.

Die planerischen Vorgaben werden jedoch zurückhaltend gefasst, um Details zur Ausgestaltung der konkreten Nutzungsanforderung und besonderen Anforderungen in der Ausführung der Bauvorhaben noch der Umgebung anpassen zu können.

Das Plangebiet dient vorliegend der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses sowie der sonstigen mit diesen Nutzungszwecken einhergehenden baulichen Anlagen und Nutzungen.

#### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung und sind damit von den Bestimmungen des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst. Es werden dennoch im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern.

#### Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Somit ist zwingend mindestens 20 % der Gemeinbedarfsfläche als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.

### Höhe der baulichen Anlagen

Um aber unabhängig von der Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit die absolute Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb der Baugrenzen steuern zu können, wird hier eine maximal zulässige Gebäudehöhe [GH] von 549 Metern über Normalhöhennull (NHN) für die Gebäude der Feuerwehr bzw. 542 Metern über Normalhöhennull für die Flächen mit sportlichen Anlagen festgesetzt, wobei das Höhensystem DE\_DHHN2016\_NH zugrunde gelegt ist.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird zudem die maximale (absolute) Gebäudehöhe mit 11 m bzw. 5 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt der GH gilt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF EG), oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die obere Dachbegrenzungslinie. Die maximalen Gebäudehöhen gelten auch für Werbeanlagen.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Überschreitungen der angegebenen Höchstgrenzen der Gebäudeoberkante mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten oder für untergeordnete Bauteile (wie Schornsteine, Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Windräder) von der Ortsgemeinde Eichelhardt im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

### Baugrenzen

Um bereits im Rahmen der Bauleitplanung den Standort des Feuerwehrgerätehauses auch im Hinblick auf die benachbarte freie Strecke der L 294 räumlich vorzugeben, wurden Baufenster in der Planzeichnung mit Baugrenzen festgesetzt.

### Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, **jedoch nur innerhalb der Gemeinbedarfsflächen**, sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

## 4.2.3 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### Hinweise zum Baugrund

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

### Archäologische Funde

Ähnliches gilt für etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.). Diese unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und

-pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht. Solche Funde sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz unverzüglich anzuzeigen. Die Generaldirektion ist zudem rechtzeitig (2 Wochen vorher) mittels Baubeginnanzeige über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

## 5. Auswirkungen der Planung

### 5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Im Plangebiet werden sich Auswirkung in der Form ergeben, dass zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen zukünftig als Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen mit Pflanzbindung genutzt werden können.

### 5.2 Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft

Die Neuversiegelungen und Neubauten werden eine gewisse Beeinträchtigung von Natur, Boden und Landschaft hervorrufen, die jedoch erfahrungsgemäß durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können.

### 5.3 Angrenzende Nutzungen

An das Plangebiet grenzen unterschiedliche Nutzungen an. Darunter befinden sich neben öffentlichen Straßenverkehrsflächen auch Flächen für die Landwirtschaft sowie Gemeinbedarfsflächen für schulische und sportliche Zwecke.

### 5.4 Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich überwiegend auf Flächen der Verbandsgemeinde Bad Marienberg. Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig bzw. erfolgen privatrechtlich auf Grundlage des Bebauungsplanes.

## 6. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m <sup>2</sup>
<u>Geltungsbereich A</u>	
Gemeinbedarfsflächen "Feuerwehr"	6.670 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsflächen "Sportanlagen"	610 m <sup>2</sup>
Fläche Geltungsbereich A	7.280 m <sup>2</sup>
<u>Geltungsbereich B</u>	
Flächen für Versorgungsanlagen "RRB"	4.970 m <sup>2</sup>
Fläche Geltungsbereich B	4.970 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Plangebiet A und B</b>	<b>12.250 m<sup>2</sup></b>
Geltungsbereich C und D	12.640 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>24.890 m<sup>2</sup></b>

## 7. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
6. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023
7. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
8. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
9. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977, zuletzt geändert durch §84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
10. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
11. Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG) vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)
13. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283)
14. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2024 (BGBl. I S. 151) m.W.v. 16.05.2024
15. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)

Hachenburg, **Dezember 2024**

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