

Bebauungsplan
„Auf dem Glasacker“
1. Änderung - Verfahren nach § 13a BauGB



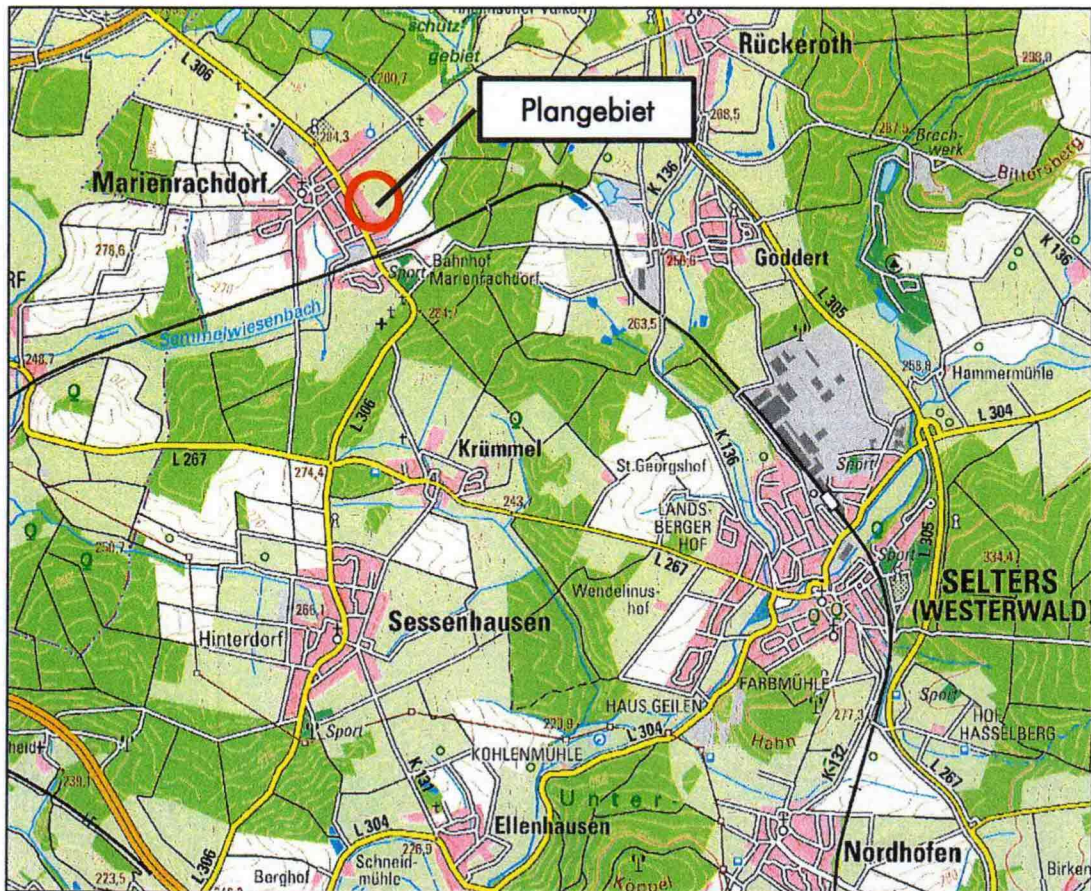
**Ortsgemeinde
Marienrachdorf**

Verbandsgemeinde Selters
Westerwaldkreis
Rheinland-Pfalz

**Textliche Festsetzungen,
Hinweise und Begründung**

in der Fassung für
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 18. Juni 2025
15 Seiten



Lageübersicht (Quelle LANIS)



Luftbild (Quelle LANIS)

Inhaltsverzeichnis

I.	Textliche Festsetzungen und Hinweise	I-1
A.	Inhalte	I-2
B.	Textliche Festsetzungen	I-2
1.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	I-2
C.	Hinweise aus dem Verfahren von 2021	I-3
1.	Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung	I-3
2.	Hinweise für Begrünungsmaßnahmen	I-5
II.	Begründung	II-1
A.	Verfahren	II-2
B.	Derzeitiges Planrecht	II-2
C.	Planungsanlass und Planungsziele	II-4
D.	Erläuterung der Planänderung	II-5
E.	Umweltbelange	II-5
F.	Bearbeitungsvermerk	II-8

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

Bebauungsplan

„Auf dem Glasacker“

1. Änderung - Verfahren nach § 13a BauGB



**Ortsgemeinde
Marienrachdorf**

Verbandsgemeinde Selters
Westerwaldkreis
Rheinland-Pfalz

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

A. Inhalte

Bestandteile der Planung

Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist

- Planurkunde

beigefügt ist

- Begründung

Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

B. Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen des rechtwirksamen Bebauungsplanes von 2021 bleiben von der vorliegenden 1. Änderung unberührt. Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die zeichnerischen Festsetzungen.

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes werden in der Planurkunde durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

C. Hinweise aus dem Verfahren von 2021

1. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft sie den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

Brandschutz

Für die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können z.B. folgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222 (Abstand untereinander max. 150m)
- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210
- unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230
- offene Gewässer mit Löschwasser Entnahmestellen gemäß DIN 14210

Artenschutz

Die allgemeinen Anforderungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Dazu gehört, dass Beleuchtungen artenschutzverträglich sind. Hierzu sollten Beleuchtungsanlagen mit einem nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (z.B. Einsatz von sog. Kofferleuchten) und einer Sicherung gegen das Eindringen von Insekten errichtet werden. Beleuchtungsmittel sind so zu wählen, dass das abgegebene Lichtspektrum etwa 590 nm bzw. eine maximale Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) aufweist. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort, wo es möglich ist, kann die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Schaffung von Möglichkeiten der Beleuchtungsregulierung (Dimmer) weiter gefördert werden.

Sonstige Hinweise

Bei der Gemarkung von Marienrachdorf handelt es sich um eine landwirtschaftlich geprägte Region. Landwirtschaftlich bedingte Emissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Der südöstliche Teil des Planungsgeländes liegt innerhalb einer Bachaue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Bach- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Im restlichen Teil des Plangebietes wird der geologisch nahe Untergrund von quartären Deckschichten gebildet. Beide vorgenannten Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf. Im Südostteil wird von der Planung von Versickerungsanlagen abgeraten.

Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 1973-1 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschieben und in Erdmieten zu lagern.

Der Leitfaden „Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung“ (Ausgabe Mai 1998) ist zu beachten und anzuwenden.

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser soll durch Dachbegrünungsmaßnahmen zurückgehalten, als Brauchwasser gesammelt und genutzt oder versickert werden. Die Entsorgung des als Brauchwasser genutzten Regenwassers erfolgt entsprechend der ortsüblichen Abwasserentsorgung.

2. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

Auswahl heimischer Gehölzarten

Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuchen	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weissdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Traubenholunder	Sambucus racemosa

Es sollen grundsätzlich nur standortgerechte, möglichst einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.

Bebauungsplan

„Auf dem Glasacker“

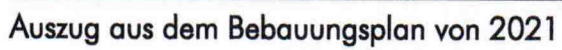
1. Änderung - Verfahren nach § 13a BauGB

Ortsgemeinde Marienrachdorf
Verbandsgemeinde Selters

Westerwaldkreis
Rheinland-Pfalz

II. Begründung

in der Fassung für
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB



C. Planungsanlass und Planungsziele

Der Kindergartenzweckverband hat im März 2024 den geplante Anbau des Kindergartens und die negativen Auswirkungen auf die Parkplatzsituation diskutiert. Durch die Erweiterung des Gebäudes fallen neben ursprünglich geplanten Außenanlagen/Spielflächen auch Parkplatzzflächen auf dem Gelände weg. Daher wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Glasacker“ vorgeschlagen, mit dem Ziel, auf dem Flurstück 3/6 anstatt der bisher festgesetzten Wohnbebauung (WA) eine Parkplatzzfläche für den Kindergarten festzusetzen.



betroffenes Flurstück 3/6

Um eine möglichst gute tatsächliche Ausnutzbarkeit der Flächen zu gewährleisten, soll auf eine Parkplatzaufteilung innerhalb der Fläche verzichtet werden.

Der Gemeinderat Marienrachdorf hat am 11.03.2024 einen Aufstellungsbeschluss für eine 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Glasacker“ gefasst, mit dem Ziel, das Flurstück 3/6 in Flur 6 als Parkfläche für den Kindergarten Marienrachdorf auszuweisen.

D. Erläuterung der Planänderung

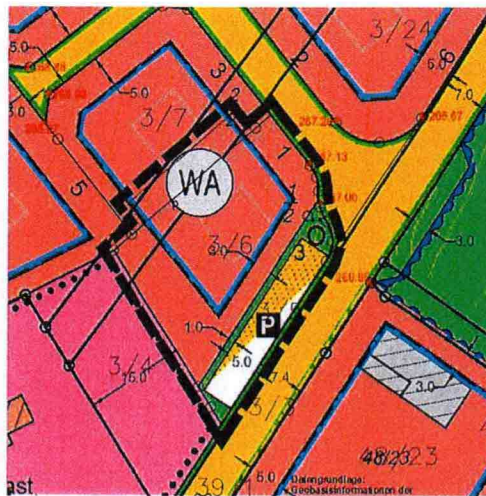
Wie in Kapitel C erläutert, benötigt der Kindergartenzweckverband auf Grund der geplanten Erweiterung des Gebäudebestandes zwingend zusätzliche Parkplatzflächen für Personal und Eltern, die ihre Kinder mit dem Pkw zum Kindergarten bringen. Die in der Planung von 2021 vorgesehenen Parkplatzflächen haben sich zwischenzeitlich als nicht ausreichend erwiesen.

Zusätzlich Stellplätze können auf dem Flurstück 3/6 errichtet werden, das für einen solchen Zweck zur Verfügung steht. Die bisherige Ausweisung des Flurstücks als Teil des Allgemeinen Wohngebietes soll entfallen.

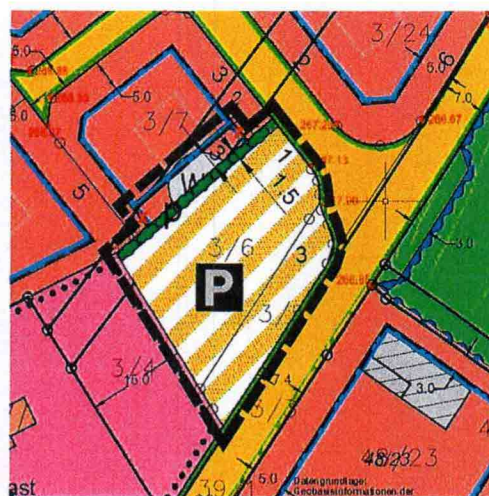
Um weiterhin eine angemessene Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung zu wahren, soll auf einer Breite von 1,50 m entlang der nördlichen Grenze eine einreihige Hecke gepflanzt werden. Da die Fläche dem Kindergartenzweckverband gehört, wird diese als private Grünfläche festgesetzt.

Im Gegenzug sollen Gebäude auf dem nördlich angrenzenden Baugrundstück einen angemessenen Abstand von 3 m zur Hecke wahren. Dazu werden dort die Baugrenzen entsprechend angepasst.

Die öffentliche Grünfläche um die Parkplätze aus der Planung von 2021 kann entfallen.



Planzeichnung von 2021



Planzeichnung der 1. Änderung

E. Umweltbelange

Bei Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft grundsätzlich als bereits zulässig. Zudem sind Umweltbelange nicht relevant betroffen. Eine angemessene Abschirmung zur Nachbarbebauung bleibt gewahrt. Die potenzielle Versiegelung gegenüber einem Wohnbaugrundstück kann sich maximal um etwa 250 qm erhöhen.

Die Belange des Arten- und Naturschutzes bleiben unberührt. Die Frage des Schallschutzes ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Bezogen auf das Thema Pauschalschutz der bisherigen Grünlandflächen bleibt festzuhalten, dass es einen rechtswirksamen Bebauungsplan aus dem Jahre 2021 gibt, der für den Änderungsbereich rechtsverbindlich eine bauliche Nutzung als Parkplatz und Wohnbaufläche vorsieht und zulässt. Die angesprochene „Vertrauens“-Frist von 7 Jahren nach § 42 BauGB ist noch wirksam.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes von 2021 waren die Informationen aus der Grünlandkartierung noch nicht verfügbar und es wurde seitens der Fachbehörden auch nicht darauf hingewiesen, dass diese zu beachten sind.



Auszug aus der Grünlandkartierung

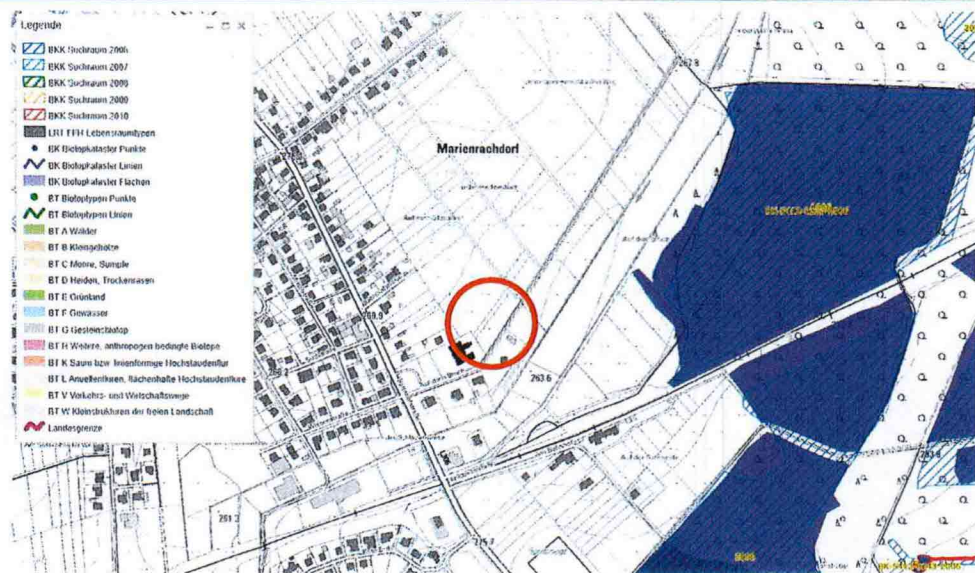
(Anlage zur Stellungnahme der Kreisverwaltung vom 28.04.2025)

Folglich wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes von 2021 seitens der Fachbehörden nicht thematisiert, dass ggf. eine Ausnahmegenehmigung von den Pauschalschutzbestimmungen der § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG RLP erforderlich sein könnte.

Auf der Basis der Informationen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes von 2021 wurde das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt und abgeschlossen.

Insofern überplant die vorliegende 1. Änderung planungsrechtlich keine Grünlandflächen, sondern Parkplatz-, Grün- und Wohnbauflächen. Ein Ausgleich hätte folglich Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplanes von 2021 sein müssen. In einem Verfahren nach § 13b BauGB war das jedoch nicht vorgesehen. Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes zur Zulässigkeit von Verfahren nach § 13b BauGB lag zum Abschluss und der Bekanntmachung des Bebauungsplanes nicht vor und kommt rückwirkend nicht zur Geltung.

Ungeachtet dessen ist sogar aktuell im offiziell verfügbaren Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz der Änderungsbereich weder als kartiertes noch als pauschal nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop erfasst und dargestellt, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.



Auszug aus dem Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

Auch bei der Kartierung zum Bebauungsplan vor 2021 haben sich auf Grund der intensiven Nutzung keine Hinweise auf einen potenziellen Pauschalschutz der Grünlandflächen ergeben.

Grundsätzlich ist es zutreffend, dass die bauleitplanerische Überplanung von pauschalgeschützten Biotopen mit einem Erhaltungszustand C grundsätzlich möglich ist und als Voraussetzung für die Bekanntmachung und das in Kraft setzen eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Eine Befreiung der Oberen Naturschutzbehörde ist in der Regel bei einem höheren Erhaltungszustand (A/B) erforderlich. Bei der vorliegenden Planung besteht jedoch bereits Baurecht, mit dem der Fortbestand des Grünlandes bei Ausübung des Baurechts ausgeschlossen wird.

F. Bearbeitungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0

Telefax: 02683/9850-99

www.pd-dittrich.de

info@pd-dittrich.de

