

**ORTSGEMEINDE KAPPEL**

**VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

**Begründung  
zur 1. Änderung  
des Bebauungsplanes „Auf dem Harres“**

**1. Änderung Bebauungsplan "Auf dem Harres", Ortsgemeinde Kappel**



Änderung der zulässigen Nutzungen im Plangebietes,  
Anpassung der textlichen Festsetzungen

FASSUNG FÜR DAS VERFAHREN § 3 (2) UND § 4(2) BAUGB

**Stand: 02.04.2024**

## **Inhaltsverzeichnis:**

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Anlass zur 1. Änderung**
- 3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**
- 4. Wasserver- und Entsorgung**
- 5. Zusammenfassung**

## 1. Vorbemerkungen

Die Ortsgemeinde Kappel hat beschäftigt sich bereits seit einigen Jahren grundsätzlich mit der weiteren Umsetzung des Gewerbegebietes „Auf dem Harres“. Der Bebauungsplan „Auf dem Harres“ wurde ursprünglich 1985 aufgestellt und erlangte 13.11.1986 Rechtskraft. Derzeit sind im Plangebiet drei Grundstücke genutzt und die restlichen Flächen sind zurzeit nicht bebaut, bzw. nicht erschlossen.

In der Ortsgemeinde Kappel besteht für den Kindergartenbezirk Kappel bedarf für den Neubau einer Kindertagesstätte, diese soll auf den gemeindeeigenen Flächen im Plangebiet „Auf dem Harres“ errichtet werden und die Nutzungen für die restlichen Flächen am tatsächlich erforderlichen Bedarf orientiert werden.

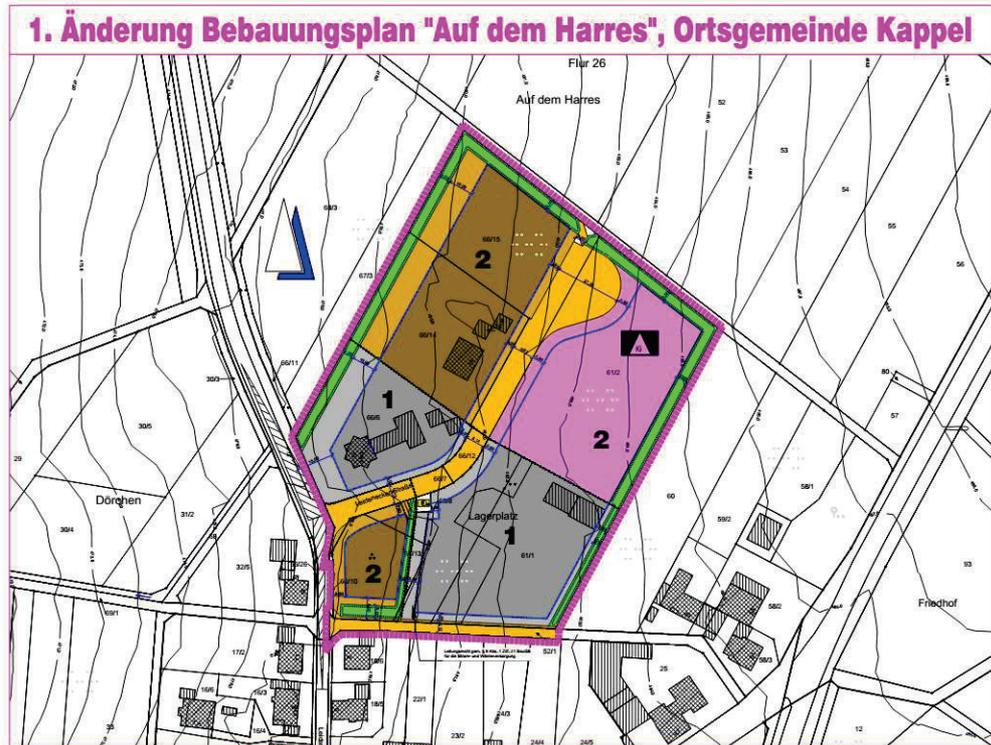
In der rechtskräftigen Fassung umfasste das Plangebiet eine Bruttobauandfläche von ca. 2,14 ha untergliedert in gewerbliche Bauflächen und Mischgebietsflächen. Zurzeit ist die Hälfte des Plangebiets erschlossen. Die nicht erschlossene Bereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Für die weitere Erschließung mit Einplanung einer Gemeinbedarfsfläche für die Nutzung durch eine Kindertagesstätte sowie eine Verringerung des Anteils an Gewerbeflächen und die Änderung der Verkehrsflächen erforderlich ist, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Harres“:



Darstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Harres“, 1. Änderung:



## **2. Anlass zur 1. Änderung**

Wie vorstehend bereits erwähnt möchte die Ortsgemeinde Kappel mit der Erschließung des Plangebietes fortfahren und Flächen für den Neubau einer Kindertagesstätte im Plangebiet integrieren. Zur Resterschließung des Planbereiches ist auch eine Änderung der Verkehrsflächen im Plangebiet erforderlich, so dass eine ausreichende Wendeanlage im Gebiet zur Verfügung steht..

Im Zuge dieser Planänderung sollen ferner in den Bereichen mit nichtstörenden Gewerbegebietsnutzungen, welche auch im Mischgebiet zulässig sind diese Flächen in ein Mischgebiet geändert werden. Die hier betroffenen Eigentümern sind mit dieser geänderten zulässigen einverstanden.

Des Weiteren ist eine Änderung der textlichen Festsetzungen vorgesehen, da insbesondere die Dachform und Dachneigung eingeschränkt ist, so dass moderne Energiesparhäuser mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern nicht zulässig sind. Die bestehenden Festsetzungen orientieren sich an der Bauweise der neunziger Jahre und schränken die Baugrundstücke zur Bebauung mit modernen Gebäuden ein. Daher sollen diese Festsetzungen offener gestaltet werden.

## **3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**

### **3.1 Änderung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet**

Wie bereits vorstehend ausgeführt wurde der ursprüngliche Bebauungsplan 1986 zur Rechtskraft geführt und einen Teilbereich des Plangebiets erschlossen. Auf Grund der nachlassenden Nachfrage konnte die Ortsgemeinde Kappel keine weiteren Gewerbeflächen mehr veräußern.

Da mittlerweile Bedarf für den Neubau einer Kindertagesstätte für den Einzugsbereich Kappel besteht und im Plangebiet ausreichend Flächen verfügbar sind, sollen die nicht bebauten Flächen im Plangebiet einer geänderten Nutzung zugeführt werden. Die Flächen des südöstlichen und des nordwestlichen Gewerbegrundstücks werden weiterhin als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, die restlichen Fläche werden als Mischgebiet fest. Die nordöstliche Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke, hier der Kinderbetreuung- und -erziehung festgesetzt. Sämtliche unbebauten und nicht gewerblich genutzten Flächen befinden sich im direkten Zugriff der Ortsgemeinde Kappel, so dass hier künftig auch Flächen für die Mischnutzung zur Verfügung stehen.

Da die ursprünglich festgesetzten Verkehrsflächen keine ausreichende Wendeanlage vorgesehen haben wurden die Verkehrsfläche entsprechend angepasst, so dass eine verkehrsgerechte Andienung der Gewerbebetrieb und der Kindertagesstätte gewährleistet ist.

Die am südlichen Plangebietsrand gelegene Wegeparzelle wurde bis zum östlichen Plangebietsrand mit in das Plangebiet einbezogen und als Verkehrsfläche festgesetzt, um hier künftigen Entwicklungen der südlich angrenzenden Grundstücke zu ermöglichen.

Die Flächen zur randlichen Eingrünung des Plangebiets wurden entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung der Grundstücke angepasst.

Des Weiteren wurden im Bereich eines im privaten Besitz befindlichen Grundstückes Leitungsrechte von Versorgern festgesetzt, um diese Versorgungstrassen zu sichern.

### 3.2 Neufassung der textlichen Festsetzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Harres“ sind die Festsetzungen für die Dachform, Dachneigung und Gestaltung der zulässigen Gebäude eingeschränkt, so dass moderne Energiesparhäuser mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern nicht zulässig sind. Die bestehenden Festsetzungen orientieren sich an der Bauweise der neunziger Jahre und schränken die Baugrundstücke zur Bebauung mit modernen Gebäuden ein. Des Weiteren ergeben sich durch die Laufe der Zeit geänderte gesetzliche Grundlage teilweise geänderte Zuordnungen und Formulierungen für einzelne Festsetzungen.

Daher sollen die textlichen Festsetzungen neu gegliedert und offener gestaltet werden.

### 3.3 Lage und Größe des Plangebietes:

Die Baulandflächen, Stand 1. Änderung des Bebauungsplanes, liegen in den Gemarkung Kappel und umfassen die folgende Flur und Flurstücke:

Flur 26: Flurstücke: 61/1, 61/2, 66/6, 66/7, 66/8, 66/12, 66/13, 66/14, 66/15

Flur 23: Flurstücke: 52/1 tlw.

### 3.4 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg:

Die Baulandflächen sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg als gewerbliche Bauflächen (G) gem. §1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung ausgewiesen, so dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes nur im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB möglich. In der begonnenen 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist eine entsprechende Anpassung vorgesehen (Aufstellungsbeschluss vom 12.07.2023).

Darstellung FNP 3. Teilfortschreibung:



## 3.5 Flächenbilanzierung

### Flächenermittlung nach Planung:

Beim rechtskräftigen Bebauungsplan "Auf dem Harres" ist der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen. Da sich die potentiell zu versiegelnden Plangebietsfläche insgesamt reduzieren besteht kein weiterer Kompensationsbedarf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes siehe hierzu auch die entsprechenden Aussagen im Umweltbericht.

Die Flächenermittlung ergibt folgende Veränderung wieder:

Bruttobaulandfläche (alt):	2,14 ha
Bruttobaulandfläche (neu):	2,18 ha
Nettobaulandfläche (alt):	2,00 ha
Nettobaulandfläche (neu):	1,72 ha
Bebaubare Fläche GE (NBF x 0,80) alt:	0,55 ha
Bebaubare Fläche MI + Gemeinb. (NBF x 0,40) neu:	0,41 ha
Verkehrsfläche (alt):	0,14 ha
Verkehrsfläche (neu):	0,25 ha
Versiegelte Fläche nach Planung (alt):	1,69 ha
Versiegelte Fläche nach Planung (neu):	1,21 ha

## 3.6 Verwendung von Erdaushub

Der vorhandene Oberboden ist bei den weiteren Erschließungsarbeiten so zu behandeln, dass keine Verluste entstehen und eine Verwendung in den Grünflächen vorgenommen werden kann. Sollten überschüssige Erdaushubmassen anfallen, können diese auf der Erdaushubdeponie des Rhein-Hunsrück-Kreises in Sohren entsorgt werden.

## 3.7 Immissionssituation

### **Straßenverkehr:**

Das Plangebiet befindet sich östlich der Kreisstraße K 25.

Die bebaubaren Flächen des Plangebietes befinden sich in einer Entfernung von min. 8,0 m (Mischgebietsfläche innerhalb der OD) und 15,00 m (Gewerbegebietsfläche außerhalb der OD) zum Fahrbahnrand der klassifizierten Straßen K 25. Durch die das Plangebiet tangierenden Straßen sind keine Überschreitungen der zulässigen Immissionspegel innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Für die Kreisstraße K 25 ergab die Straßenverkehrszählung 2015 DTV 426 Kfz/24h mit einem SV-Anteil von 2,00 %.

Durch die das Plangebiet tangierenden Straßen ergaben sich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionspegel nach der 16. BImSchV und der DIN 18005. (Siehe die folgenden Anlagen).

### **Landwirtschaft:**

Im Abstand von ca. 270 m in nordwestlicher Richtung befindet sich eine landwirtschaftliche Biogasanlage. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Anlage und der angrenzenden Flächen kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Lärm- und Geruchsemissionen kommt. Die Emissionen sind hinzunehmen und dem Betrieb dürfen hierdurch keine Nachteile entstehen.

## Schalltechnische Berechnung nach RLS 90

Verfahren: "lange, gerade" Fahrstreifen

Emissionsort: K 25

Immissionsort: Bebauungsplan "Auf dem Harres", Kappel - **Mischgebiet**

Klassifizierte Straße:

Verkehrsbelastung DTV: 426 Kfz/24h aus SVZ: 2015  
 443 Kfz/24h Prognose: 2025  
 Anteil GV: % Anteil SV: 2,00 %

Zul. Höchstgeschwindigkeit: PKW: 50 km/h LKW: 50 km/h

Entfernung s: 8 m Gefälle: 3 %

Höhen: h<sub>ge</sub>: 5 m h<sub>gi</sub>: 7 m  
 h<sub>m</sub>: 6 m

Maßgebende Verkehrsstärke M tags: 25 Kfz/h nachts: 4 Kfz/h

Maßgebende Lkw-Anteile p: tags: 1,59 % nachts: 3,07 %

Mittelungspegel L<sub>m (25)</sub>: tags: 51,81 dB(A) nachts: 44,3 dB(A)

Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit D<sub>v</sub>:

tags: -5,77 dB(A) nachts: -5,24 dB(A)

Korrektur D<sub>stro</sub> für unterschiedliche Straßenoberflächen: 0,00 dB(A)

Zuschlag für Steigung und Gefälle über 5 %, D<sub>stg</sub>: 0 dB(A)

Emissionspegel L<sub>m,e</sub>: tags: 46,04 dB(A) nachts: 39,06 dB(A)

Pegeländerung D<sub>s</sub>: 6,68 dB(A)

Pegeländerung D<sub>bm</sub>: 0 dB(A)

Beurteilungspegel L<sub>r</sub>: tags: 52,72 dB(A) nachts: 45,74 dB(A)

Immissionsgrenzwert: Gebietscharakter: Mischgebiet  
 16. BImSchV tags: 64,00 dB(A) nachts: 54,00 dB(A)  
 DI 18005 tags: 60,00 dB(A) nachts: 50,00 dB(A)

Die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV werden nicht überschritten.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden nicht überschritten.

## Schalltechnische Berechnung nach RLS 90

Verfahren:	"lange, gerade" Fahrstreifen		
Emissionsort:	K 25		
Immissionsort:	Bebauungsplan "Auf dem Harres", Kappel - <b>Gewerbegebiet</b>		
Klassifizierte Straße:			
Verkehrsbelastung DTV:	426 Kfz/24h	aus SVZ:	2015
	443 Kfz/24h	Prognose:	2025
	Anteil GV: %	Anteil SV:	2,00 %
Zul. Höchstgeschwindigkeit:	PKW: 100 km/h	LKW: 60 km/h	
Entfernung s:	15 m	Gefälle: 3 %	
Höhen:	h <sub>ge</sub> : 5 m	h <sub>gi</sub> : 7 m	
	h <sub>m</sub> : 6 m		
Maßgebende Verkehrsstärke M	tags: 25 Kfz/h	nachts: 4 Kfz/h	
Maßgebende Lkw-Anteile p:	tags: 1,59 %	nachts: 3,07 %	
Mittelungspegel L <sub>m (25)</sub> :	tags: 51,81 dB(A)	nachts: 44,3 dB(A)	
Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit D <sub>v</sub> :	tags: -0,17 dB(A)	nachts: -0,25 dB(A)	
Korrektur D <sub>stro</sub> für unterschiedliche Straßenoberflächen:			0,00 dB(A)
Zuschlag für Steigung und Gefälle über 5 %, D <sub>stg</sub> :			0 dB(A)
Emissionspegel L <sub>m,e</sub> :	tags: 51,64 dB(A)	nachts: 44,05 dB(A)	
Pegeländerung D <sub>s</sub> :			3,88 dB(A)
Pegeländerung D <sub>bm</sub> :			0 dB(A)
Beurteilungspegel L <sub>r</sub> :	tags: 55,52 dB(A)	nachts: 47,93 dB(A)	
Immissionsgrenzwert:	Gebietscharakter: Gewerbegebiet		
16. BImSchV	tags: 69,00 dB(A)	nachts: 59,00 dB(A)	
DI 18005	tags: 65,00 dB(A)	nachts: 55,00 dB(A)	

Die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV werden nicht überschritten.  
Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden nicht überschritten.

## 4. Wasserver- und Entsorgung

### 4.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes kann durch die direkte Anbindung an das Rohrleitungsnetz der Verbandsgemeinde Kirchberg im Plangebiet erfolgen.

Die Löschwasserversorgung ist für den sog. Einfachen Brandschutz von 48 m<sup>3</sup>/h aus dem Leitungsnetz gesichert. Höherer objektbezogener Brandschutz ist jeweils vom Bauherrn auf dem Grundstück durch entsprechende Löschwasservorhaltung zu gewährleisten.

### 4.2. Abwasserbeseitigung

#### Allgemeines:

Im bereits erschlossenen Bereiche des Plangebietes wird eine Trennsystem vorgehalten. Aufgrund der geringen Bebauung wurde bisher auf die Anlage einer Retentionsanlage und die getrennte Ableitung der Abwässer verzichtet, die anfallenden Abwässer wurden zusammengeführt und dem vorhandenen Mischsystem zugeführt.

Mit der weiteren Erschließung des Plangebietes ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit gedrosselter Einleitung der Niederschlagswässer in den benachbarten namenlosen Vorfluter vorgesehen. Entsprechende Flächen stehen bereits westlich des Plangebiets zur Verfügung (Flur 25, Flurstück 30/4). Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen vor der weiteren Erschließung des Plangebiets eingeholt werden.

#### Schmutzwasser

Das geplante Gebiet entwässert mit der bestehenden Bebauung bereits in die Anlagen der VG-werke Kirchberg. Der noch nicht erschlossene Bereich wird über eine neu zu errichtende Schmutzwasserleitungen an die vorhandenen Anlagen VG-werke Kirchberg angeschlossen und der Kläranlage Oberes Kyrbachtal, zugeführt.

#### Niederschlagswasser

Im Plangebiet sind die Erschließungsanlage für die Abwasserbeseitigung im Trennsystem hergestellt, jedoch zurzeit noch zusammengeführt und an das bestehenden Mischsystem der Ortslage angeschlossen. Mit dem nun folgenden letzte Erschließungsabschnitt wird die Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem umgesetzt.

Die erforderlichen Kapazitäten für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet sind im namenlosen Vorfluter westlich des Plangebiets vorhanden. Westlich des Plangebiet wird das rohrgebunden abgeleitete Niederschlagswasser in ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken (Flur 25, Flurstück 30/4) eingeleitet werden um dort zurückgehalten und gedrosselt dem angrenzenden Entwässerungsgraben mit finalem Abfluss in den Bingerbach zugeführt zu werden. Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird durch die VG-werke Kirchberg rechtzeitig vor der Erschließung im Rahmen der Entwässerungsplanung beantragt und nach den geltenden Bestimmungen und Regelwerke ausgeführt. Da der ableitenden Bingerbach die Schutzzone II des Wasserschutzgebietes „Kludenbach/Kappel“ durchfließt sind die qualitativen Vorgaben für die Einleitung in den Bingerbach gemäß dem ATV-DVWK Merkblatt M 153 zwingend einzuhalten.

Es wird angeregt die Nebenanlagen wie Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z. B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien. Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Sollte die Speicherkapazität dieser Anlagen bedingt durch einen schlechten Durchlässigkeitswert des Bodens zu gering sein, bzw. durch die Hängigkeit des Geländes nicht realisierbar sein, werden die überschüssigen, nicht verwert- und versickerbaren Niederschlagswässer über den westlich gelegenen Regenrückhaltebecken zugeleitet und gedrosselt dem Gewässer wieder zurückgeführt.

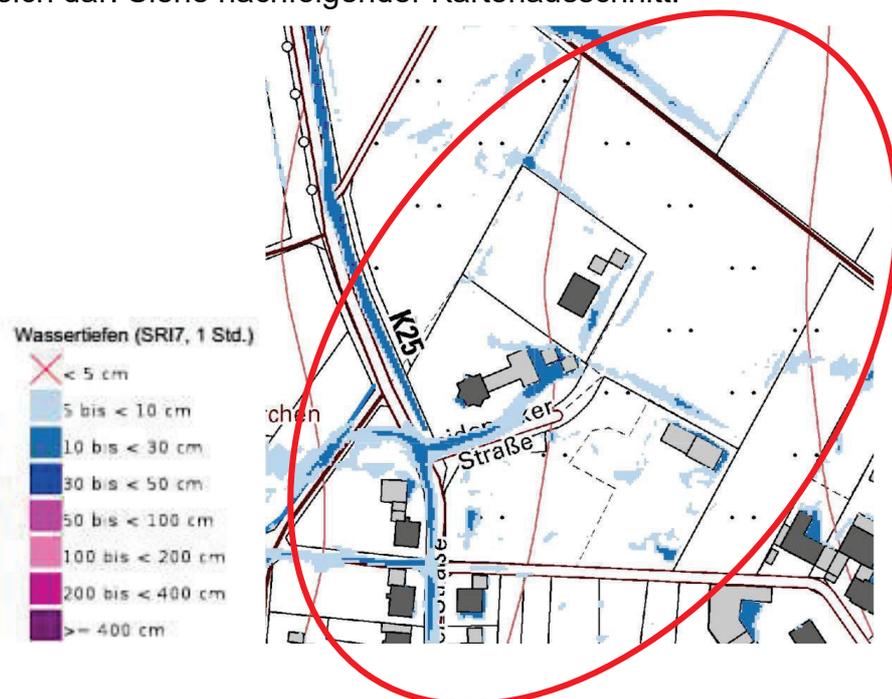
### Landwirtschaftliche Bodenentwässerung

Anlagen der landwirtschaftlichen Bodenentwässerung sind im Plangebiet nicht bekannt.

### Starkregenvorsorge

Das Plangebiet befindet sich oberhalb an der nordöstlichen Ortsrandlage. Außengebietswässer können dem Plangebiet nicht zufließen, der schadlose Abfluss von Wasser bei Starkregenereignissen muss über den öffentlichen Verkehrsraum erfolgen (siehe auch Bestandssituation in unten abgebildeter Karte). Die geforderten Nachweise zum schadlosen Abfluss von Wasser aus Starkregenereignissen werden im Rahmen der Entwässerungsplanung erbracht.

Laut Inhalt der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40-47 mm (bzw.  $l/m^2$ ) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und 30 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0-1 m/s erreicht. Wie vor bereits beschrieben, eher einen Entstehungsbereich für Starkregenabflüsse dar. Der westlich des Plangebiets gelegenen Vorfluter zum Bingerbach stellt den Abflussweg für diesen Bereich dar. Siehe nachfolgender Kartenausschnitt:



Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. 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. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. 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.

Es wird festgestellt, dass das Plangebiet nicht in einem „potenziell überflutungsgefährdeten Bereich entlang von Tiefenlinien außerhalb von Auenbereichen“, also einem „Wirkbereich für Sturzfluten nach Starkregenereignissen“ liegt.

## 5. Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Harres“ der Ortsgemeinde Kappel erfolgt eine Änderungen der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets. Diese Änderungen verringern die potentiell zulässige Versiegelung im Plangebiet.

Die Veränderung der Verkehrsflächen sowie die Reduzierung der Gewerbegebietsbereiche zu Gunsten einer Mischgebietsnutzung und der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) stellen den aktuellen Nutzungsbedarf der Ortsgemeinde Kappel dar.

**INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
JAKOBY + SCHREINER**

Kirchberg, den 06.02.2024



.....

Unterschrift

**Ortsgemeinde Kappel**

Kappel, den .....

.....

Markus Marx

Ortsbürgermeister