
INGENIEURBÜRO DILGER GMBH

BERATENDE INGENIEURE FÜR BAUWESEN

Ortsgemeinde Matzenbach



Erweiterung Ergänzungssatzung Reuschbacher-/ Bergstraße

Begründung

August 2026

Gewerbepark Neudahn 3, 66994 Dahn
Telefon: 06391 / 911-0
Telefax: 06391 / 911-150

Marktstraße 1, 66907 Glan-Münchweiler
Telefon: 06383 / 7820
Telefax: 06383 / 579184

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB.....	1
1 Lage des Plangebiets und Planungserfordernis.....	1
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass des Bebauungsplanes	2
1.2.1 Anlass der Planung.....	2
1.2.2 Verfahren und Rechtsgrundlagen	3
2 Planungsvorgaben.....	3
2.1 Regionaler Raumordnungsplan	3
2.2 Flächennutzungsplan.....	4
2.3 Bisheriges Baurecht.....	5
2.4 Öffentliche Interessen, die durch die Planung nicht berührt werden.....	5
3 Planung	6
3.1 Städtebauliches Konzept	6
3.2 Äußere und innere wegemäßige Erschließung des Plangebietes	6
3.3 Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Telekommunikationsdienstleistungen	6
3.3.1 Wasserversorgung	6
3.3.2 Stromversorgung	6
3.3.3 Telekommunikationsdienstleistungen	7
3.4 Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers.....	7
3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung.....	8
3.6 Immissionsschutz	8
4 Begründung der zeichnerischen und textlichen Planfestsetzungen	8
4.1 Zulässigkeit von Bauvorhaben	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9

4.4	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen.....	9
4.5	Rückhaltung von Niederschlagswasser	9
4.6	Bauausführung und Baugrund	9
4.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	11
4.7.1	Beleuchtung	11
4.7.1	Anlage unbebauter Flächen, Zufahrten und Stellplätzen	12
4.7.2	Unbebaute Grundstücksflächen	12
4.7.3	Einfriedungen	12
4.8	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
4.9	Externe Kompensationsmaßnahmen	13
5	Landespflegerische Schutz – und Vermeidungsmaßnahmen	14
6	Auswirkungen der Planung	14
6.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	14
6.1.1	Nutzung	14
6.1.2	Lärm	14
6.1.3	Altlasten	14
6.1.4	Radonvorsorge	15
6.2	Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse.....	15
6.3	Soziale, kulturelle und seelsorgerische Bedürfnisse der Bevölkerung; Erhaltung von Versorgungsbereichen	15
6.4	Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	15
6.5	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	16
6.6	Belange der Wirtschaft und der Infrastruktur	16
6.6.1	Wirtschaft/Arbeitsplätze	16
6.6.2	Land- und Forstwirtschaft	16
6.6.3	Post- und Telekommunikation	16

6.6.4	Sicherung von Rohstoffvorkommen	16
6.7	Belange der Mobilität und des Verkehrs	16
6.7.1	ÖPNV	16
6.7.2	Individualverkehr	16
6.7.3	Sonstige Belange.....	17

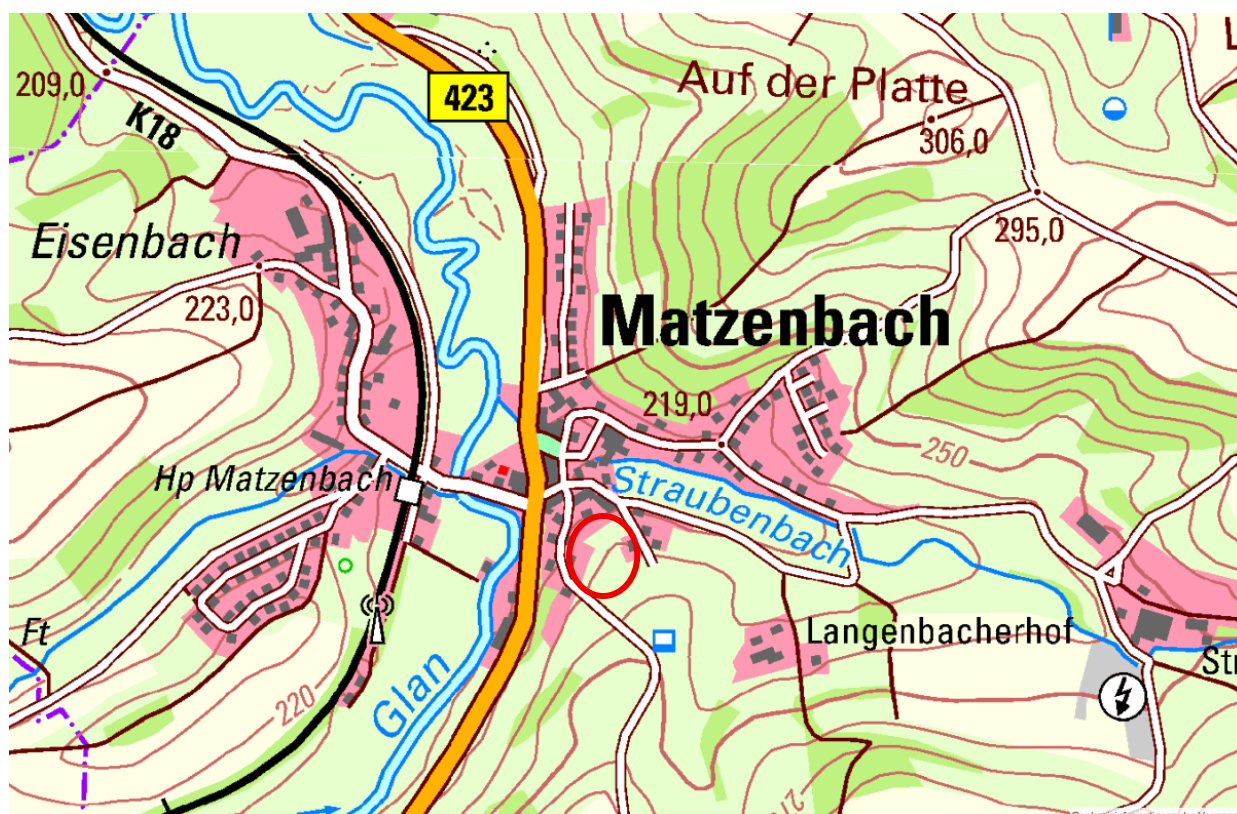
BEGRÜNDUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 BAUGB

1 LAGE DES PLANGEBIETS UND PLANUNGSERFORDERNIS

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Ortsgemeinde Matzenbach liegt in der Verbandsgemeinde Oberes Glantal, ca. 5 Autominuten von Glan-Münchweiler und dem Autobahnanschluss entfernt. Neben der guten Verkehrsanbindung verfügt Matzenbach auch über einen hohen landschaftlichen Wert. Der Ort hat sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt, der trotz der bescheidenen Einwohnerzahl von ca. 630 (vgl. Internetauftritt OG Matzenbach, www.matzenbach.de), einiges zu bieten hat. Aus diesem Grund besteht nach wie vor eine Nachfrage nach Wohnraum, die durch die Änderung der Ergänzungssatzung bedient werden soll.

Abb. 1: Lage des Plangebiets



Datengrundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz;
geodaten.naturschutz.rlp.de; Stand März 2026

Abb. 2: Plangebiet



Quelle Luftbild: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz; geodaten.naturschutz.rlp.de; Stand März 2026

Das Plangebiet liegt im Südosten des Dorfes zwischen der Reuschbacher und der Bergstraße. Es handelt sich bei dem unbebauten Bereich um Grünflächen, das Gelände steigt nach Südwesten hin an. Zurzeit lagern dort zum Teil L-Steine und es finden sich Schürfgruben.

1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass des Bebauungsplanes

1.2.1 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Matzenbach liegt in der Verbandsgemeinde Oberes Glantal.

Landschaftlich attraktiv liegt das Dorf in der Potzberg-Königsberg-Gruppe und dem Kuseler Bergland. Der Ort hat ca. 630 Einwohner (<https://www.matzenbach.de>, Stand März 2026).

Gerade für sehr kleine Ortschaften ist es erforderlich in verträglichem Maße Wohnbauflächen auszuweisen, um Bevölkerung am Ort zu halten. Für das Eingriffsgebiet besteht bereits eine Ergänzungssatzung von 2018, die mit diesem Verfahren erweitert wird. Vorgesehen ist die Schließung einer Baulücke durch die Errichtung von vier Wohnhäusern.

1.2.2 Verfahren und Rechtsgrundlagen

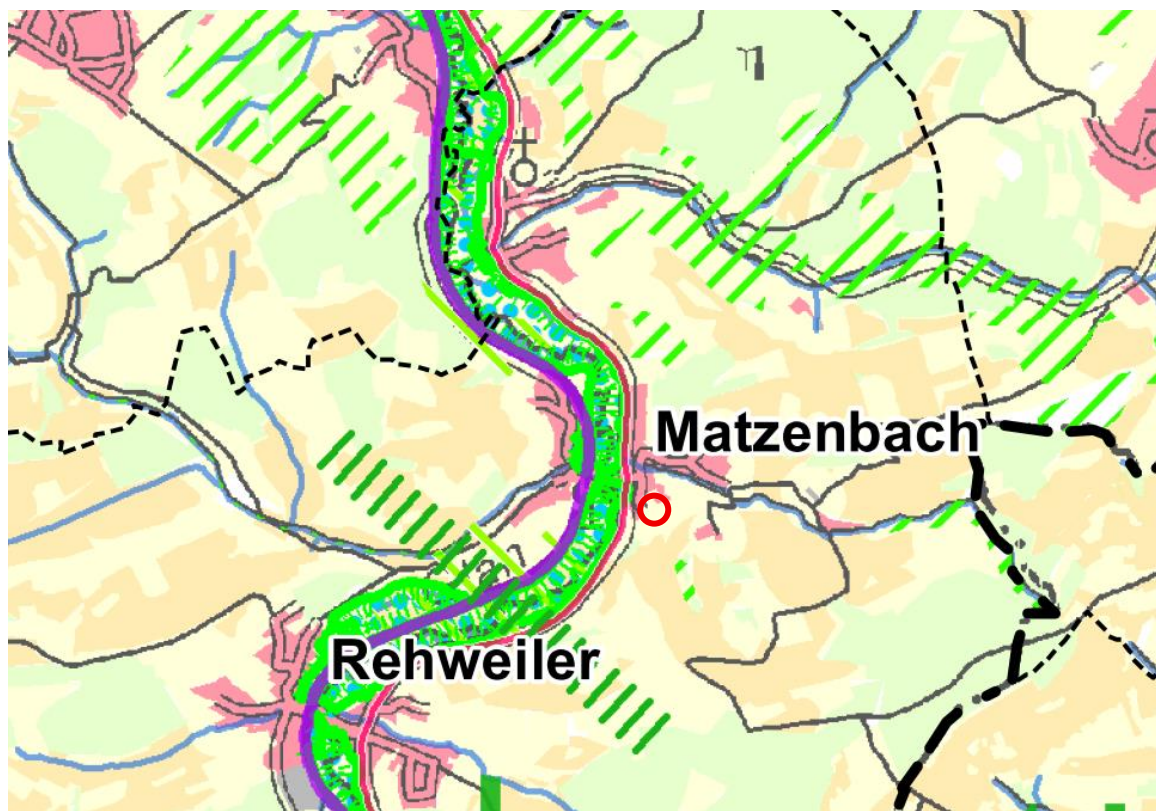
Da für das Plangebiet bereits eine Ergänzungssatzung besteht, wird diese dem Bedarf entsprechend erweitert. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist für den Geltungsbereich daher nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Oberes Glantal stellt für den Geltungsbereich bereits Wohnbauflächen dar. Die Ergänzungssatzung wird gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB aufgestellt. Die Flächen im Geltungsbereich werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil überführt. Gem. § 2a werden eine Begründung sowie ein Fachbeitrag Naturschutz beigelegt.

2 PLANUNGSVORGABEN

2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz zeigt für Matzenbach Siedlungsflächen, sowie für das Plangebiet sonstige Freiflächen. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, insbesondere für die Landwirtschaft sind nicht betroffen.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan IV



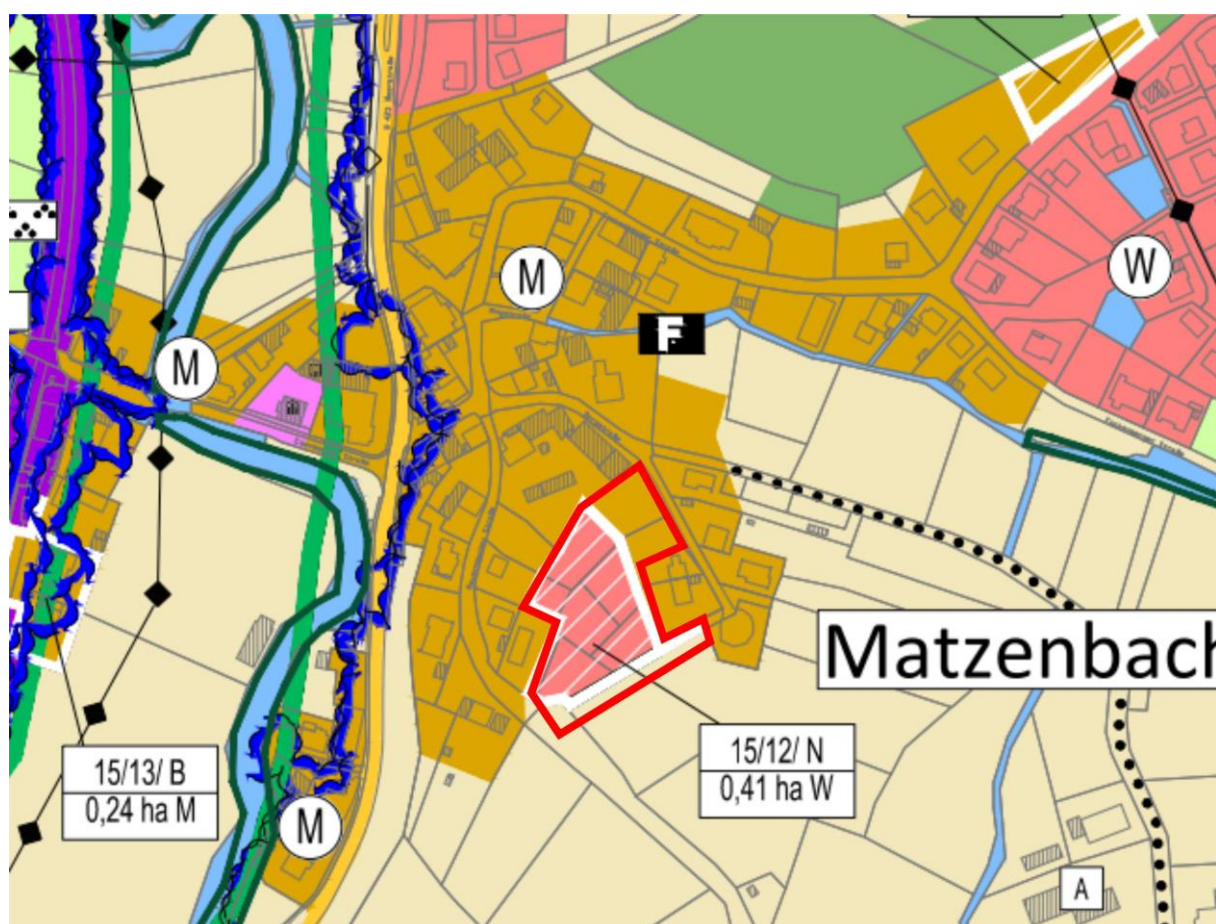
Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz, Regionaler Raumordnungsplan IV, 2020

Laut Planungsgemeinschaft Westpfalz verfügt Matzenbach über einen zugewiesenen Bedarfswert von 1,1 ha Bruttobaulandfläche. Durch die Ergänzungssatzung werden ca. 1.755 m² Wohnbaufläche entstehen. Durch die Ergänzungssatzung kann eine Baulücke innerhalb des Ortes geschlossen werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Matzenbach zeigt für den Geltungsbereich der Satzung Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft.

Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

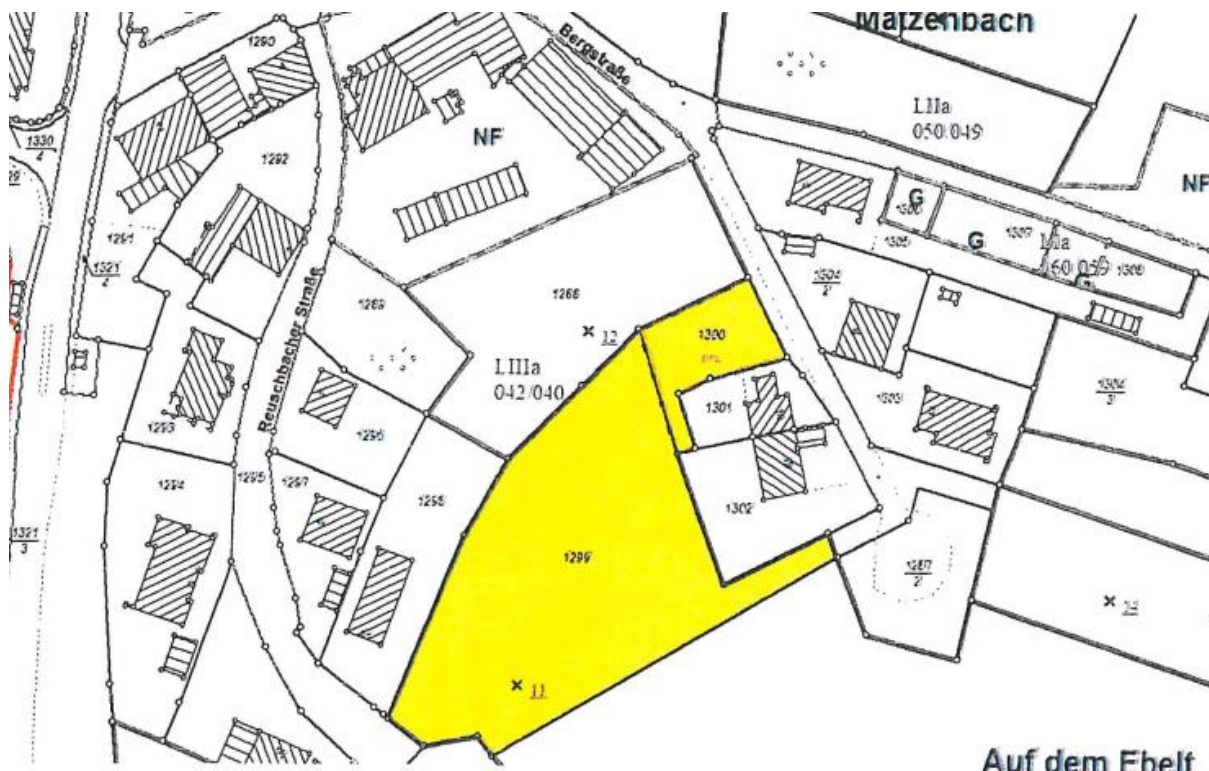


Quelle: Verbandsgemeinde Oberes Glantal

2.3 Bisheriges Baurecht

Für Teile des Plangebiets besteht bisher eine Ergänzungssatzung, die durch das jetzige Verfahren erweitert wird. Nachfolgende ist der bisherige Geltungsbereich dargestellt.

Abb. 5: Ergänzungssatzung Reuschbacher - / Bergstraße



Quelle: Verbandsgemeinde Oberes Glantal, Ergänzungssatzung Reuschbacher- / Bergstraße; 2018

2.4 Öffentliche Interessen, die durch die Planung nicht berührt werden

Im Plangebiet sind Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Stätten von Altablagerungen im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Oberes Glantal weder nachrichtlich ausgewiesen, noch gibt es Erkenntnisse oder Hinweise auf deren Vorkommen im Gebiet. Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Bauverbotszonen klassifizierter Straßen. Störende Gewerbebetriebe, die negative Umwelteinflüsse ausüben könnten, sind in der Nachbarschaft zum Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß Bodenkarte Rheinland-Pfalz vom Landesamt für Geologie und Bergbau liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, in dem Rutschungen verzeichnet sind. Eine Stellungnahme zum Thema ist anzufordern.

3 PLANUNG

3.1 Städtebauliches Konzept

Die vorliegende Ergänzungssatzung ermöglicht die Einbeziehung eines kleinflächigen Bereichs im Südöstlichen Teil der Ortsgemeinde als Baufläche im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets und Mischgebiets. Die Erweiterung der Ergänzungssatzung betrifft Flächen, auf denen zunächst eine Ausgleichspflanzung vorgesehen war. Diese wurde bisher aber nicht umgesetzt. Der erforderliche Ausgleich wird auf Flurstück 1313 realisiert.

Durch die Ergänzungssatzung wird eine größere Baulücke im unbeplanten Innenbereich überplant. Für einen harmonischen Übergang der Bebauung in die offene Landschaft wird der Geltungsbereich am südlichen Rand eingegrünt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt, bisher war nur eine GRZ von 0,3 zulässig. Trotzdem sollen nördlich und südlich des Wohngebietes Pflanzungen realisiert und das Gebiet somit eingegrünt werden.

Der Rest richtet sich nach § 34 BauGB und dem Einfügen des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung.

3.2 Äußere und innere wegemäßige Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird über die Reuschbacher Straße verkehrlich mit dem Ort verbunden. Die innere Erschließung des allgemeinen Wohnbaufläche wird über eine Stichstraße erfolgen. Die Stichstraße bleibt ein Privatweg. Die Mischbauflächen werden über die Bergstraße angebunden.

3.3 Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Telekommunikationsdienstleistungen

3.3.1 Wasserversorgung

Anschlüsse für Wasser werden während der Erschließung des Wohngebietes, vor dem Bau der Straße und noch vor der Bebauung der Grundstücke verlegt.

3.3.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes wird durch Anschlusspunkte an bestehende Leitungen möglich sein. Stromleitungen werden im Zuge der Erschließung des Wohngebietes durch den Versorgungsträger bis auf die Baugrundstücke gelegt.

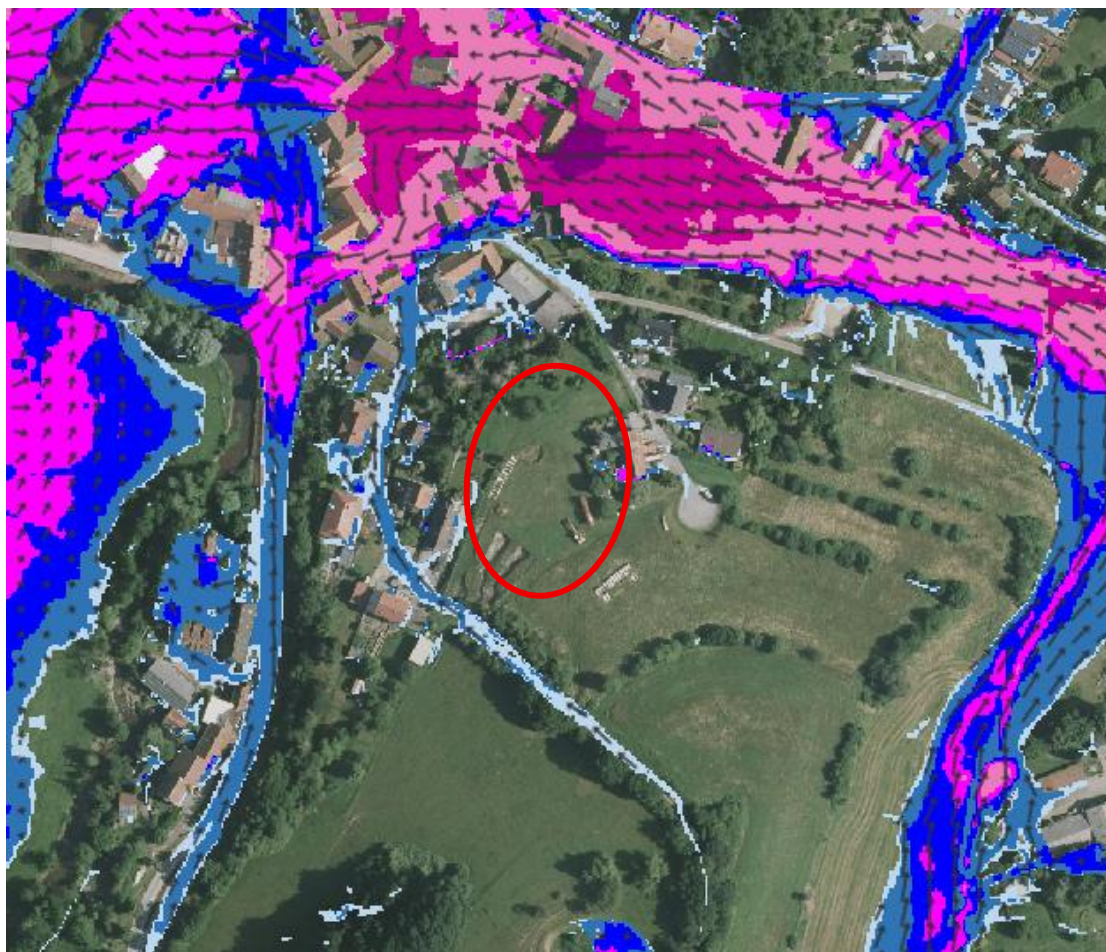
3.3.3 Telekommunikationsdienstleistungen

Anschlussmöglichkeiten an Telekommunikationsleitungen sind in der umgebenden Nachbarschaft gegeben. Für einen Anschluss an die Telekommunikation sind die Bauherren selbst in der Pflicht mit den jeweiligen Dienstleistern in Kontakt zu treten.

3.4 Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers

Im Plangebiet selbst bestehen aufgrund der Topografie keine Probleme mit Sturzfluten. Allerdings kann sich durch die Bebauung die Situation verändern und ggf. für Unterlieger verschärfen. Der Mehrabfluss durch die Bebauung ist auszugleichen. Als Bemessungsjährlichkeit der Rückhaltung wird auf Hinblick potentieller Gefahren für Unterlieger ein 20-jährliches Niederschlagsereignis vorgeschlagen ($T \geq 20a$).

Abb. 6: Auszug aus der Sturzflutkarte



Quelle: Landesamt für Umwelt, Wasserportal Rheinland-Pfalz, Stand März 2026

Grundsätzlich sollten, für dem Straßenkörper zugewandten Gebäudeöffnungen, die niveaugleich oder tiefer als die Straßenoberkante liegen, Schutzmaßnahmen

(Dammbalken, Sandsäcke, Geländemodellierung, etc.) gegen zufließendes Oberflächenwasser im Starkregenfall vorgehalten werden.

Schmutzwasser wird über die jeweilige Erschließungstraße entsorgt.

3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Im Zuge des Satzungsverfahrens wird gem. § 2a BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse werden in einem Fachbeitrag Naturschutz beschrieben und bewertet. Dort integriert ist auch die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Der Fachbeitrag ist als Anlage Teil der Begründung.

3.6 Immissionsschutz

Bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben sind die Vorschriften zum Immissionsschutz, insbesondere über die schalltechnischen Grenzwerte in den ausgewiesenen Gebieten, zu berücksichtigen.

4 BEGRÜNDUNG DER ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN PLANFESTSETZUNGEN

4.1 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Festsetzungen (textlich und zeichnerisch) sowie nach § 34 BauGB.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 a BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet (WA und MI) sind eine einheitliche Grundflächenzahl (0,4) sowie Geschossflächenzahl (0,8) festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden. Trotzdem soll eine angemessene bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der Topographie werden für Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet unterschiedliche Höhenfestsetzungen getroffen. Im Mischgebiet wird die Höhe über die

Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Unterer Bezugspunkt stellt die anliegende Bergstraße dar.

Für das allgemeine Wohngebiet und der Bauweise im Hang werden die Trauf- sowie die Firsthöhe festgesetzt. So ist die Höhe der Bauten leichter nachzuvollziehen und zu prüfen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass bergseits nur ein Vollgeschoss sowie das Dachausbau aus dem Gelände ragen und sichtbar sein dürfen. Dadurch sollen die Höhenentwicklung und das gesamte Erscheinungsbild des allgemeinen Wohngebietes gesteuert werden.

Um die Höhenentwicklung zu steuern wird der untere Bezugspunkt des fertigen Erdgeschossfußbodens auf 229,19 m über NHN definiert.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

Vorgesehen ist die Bebauung mit Einzelhäusern, daher ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern zulässig.

4.4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in einem Wohnhaus wird die städtebauliche Dichte geregelt und gemäß der dörflichen Prägung der Ortsgemeinde Matzenbach entsprechend niedrig gehalten.

4.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Der Mehrabfluss durch die Bebauung ist auszugleichen. Die kann durch Rückhaltung mit Versickerung oder über eine gedrosselte Ableitung erfolgen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist dafür nachzuweisen. Die Bemessungsjährlichkeit für die Retention ist bei ≥ 20-jährliches Ereignis festzusetzen. Die Entwässerung ist im Zuge der Baugenehmigung festzulegen und nachzuweisen. Die Versickerung gewährleistet die Zuführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf.

4.6 Bauausführung und Baugrund

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in einem Gebiet, in dem gemäß Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rutschungen verzeichnet sind. Bei Massenbewegungen im Plangebiet können dadurch Gefährdungen hervorgerufen werden. Im Juni 2026 wurde das Landesamt für Geologie und Bergbau um Stellungnahme gebeten. Hier konnte die Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit des Bodens und rutschungsgefährdete Hänge in ähnlicher Position in der Umgebung des Plangebietes bestätigt werden. Aufgrund der Gegebenheiten wurde empfohlen einen Baugrundgutachter Ingenieurbüro Dilger GmbH

(Geotechniker) einzubeziehen und die Prüfung der Hangstabilität und Bebaubarkeit zu prüfen. Vorab hat das Landesamt prinzipielle Hinweise gegeben, die durch die Untersuchung des Baugrundes und die Erstellung eines Gutachtes verifiziert werden könnten.

Die genannten Hinweise lauteten:

- In entsprechend hängigem Gelände ist die Anschnittshöhe zu begrenzen (z.B. <1,5 m Höhe).
- Durch die Bebauung sind keine nennenswerten zusätzlichen Lasten aufzubringen (Kräftegleichgewicht).
- Neubauten sollten in setzungsunempfindlicher Bauweise und mit einer ausgesteiften Gründung ausgeführt werden.

Durch die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau wurde die Erstellung eines Baugrundgutachtens angeregt, das im August 2026 von *Peter Hack Geotechnik & Konfliktmanagement* vorgelegt wurde.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass keine negativen Auswirkungen auf die geplante Bebauung auf die Stabilität des Geländes abzuleiten sind. „Bergseitig entstehen Hanganschnitte in einer Höhe von etwa 2 – 3 m. Dieser Anschnitt erfolgt allerdings nicht nur im Bereich der Gebäude, sondern auch dazwischen, wo das Gelände im Endzustand mit Winkelstützwänden gesichert wird. [...] Damit entsteht ein Hanganschnitt über eine Länge von rd. 70 m, der allerdings im Festgestein erfolgt.“

Gem. Gutachten zeigen auch die 1,5 m tiefen Anschnitte im Bereich der vorhandenen Furchen keine Hinweise auf Instabilitäten. Es wird davon ausgegangen, dass die Gründung auf Festgestein erfolgt, weshalb weder die Gefahr eines Geländesbruchs noch die eines Grundbruchs bestünde.

Es wird trotzdem empfohlen die Gebäude auf elastisch gebetteten Platten zu gründen. Im Gutachten werden außerdem zu Bauausführung einzuhaltende Parameter für Einschnitte, Gründungen und Winkelstützwände genannt und weitere Hinweise gegeben. Es wird empfohlen bei der Herstellung der Anschnitte einen Fachgutachter zur Einsicht der Baugrubenböschungen hinzuzuziehen. Ggf. ergeben sich daraus Änderungen in der Böschungsneigungen oder weitere Ausführungshilfen.

Die vollständige Geotechnische Stellungnahme ist Bestandteil der Satzung und ist als Anlage beigelegt.

4.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c, 20 und Nr. 25a BauGB)

Durch die landespflegerischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB wird dem zwingend zu beachtenden Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung getragen. Durch begrünte, unversiegelte Grundstücksflächen können Hitzeinseln gemindert werden. Grünstrukturen heizen sich zum einen weniger auf als befestigte Flächen. Zum anderen kühlen sie ihre Umgebung durch den Verdunstungseffekt. Die folgenden Festsetzungen sollen die negativen Auswirkungen der Bebauung auf Natur, Landschaft sowie den Menschen minimieren.

4.7.1 Beleuchtung

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung an Gebäuden nur energiesparende Lampen, zum Beispiel LED-Lampen (keine oder möglichst geringe Blauanteile), mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum zulässig. Ebenso ist festgesetzt, dass eine Ausstrahlung der Lampen nach oben oder auch eine flächige Abstrahlung von Wänden zu vermeiden ist. Die Leuchtmittel sind nach dem aktuellen Stand der Technik zu wählen.

Zu viel nächtliche Beleuchtung kann dazu führen, dass nachtaktive Tiere, wie z. B. Fledermäuse später erwachen und dadurch weniger Zeit für die Nahrungsaufnahme haben. Fledermäuse sind eine besonders gefährdete Ordnung der Säugetiere. Sämtliche hier vorkommenden Fledermausarten stehen unter Artenschutz. Künstliche Lichtquellen ziehen insbesondere Insekten an, die sich beim Aufprall mit den Leuchtgehäusen verletzen oder getötet werden. Eine starke Beleuchtung von Wohngebieten kann außerdem Zugvögel irritieren. Künstliches Licht hat nachweislich negative Auswirkungen auf den Menschen und stört dessen Hormonhaushalt. Häufig hat die künstliche Beleuchtung Schlafstörungen zur Folge. Zusätzlich nimmt durch die Lichtverschmutzung die Zahl der sichtbaren Sterne ab. Die Festsetzung zur Beleuchtung wurde getroffen, da sie dazu beiträgt, schädliche Auswirkungen auf Menschen und Tiere zu minimieren. Außerdem werden durch Energiesparlampen CO₂ und Kosten eingespart, neben der Nachhaltigkeit auch bei den steigenden Energiepreisen ein wichtiger Faktor.

4.7.1 Anlage unbebauter Flächen, Zufahrten und Stellplätzen

Der Bebauungsplan sieht vor, dass unbebaute Flächen, Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit versickerungsfähigen Materialien angelegt werden. Je niedriger der Versiegelungsgrad, desto mehr Wasser kann versickern und zur Grundwasserneubildung dienen. Zudem ist die Verdunstung auf unversiegelten Flächen möglich, was ebenfalls einen natürlichen Wasserkreislauf unterstützt.

4.7.2 Unbebaute Grundstücksflächen

Die Festsetzung dient der Reduzierung der Versiegelung im Gebiet und sichert einen Anteil des Gebiets als Grünfläche. Um Hitzeinseln zu minimieren und die Biodiversität zu unterstützen sind flächenhafte Stein-/Kies-/Split und Schottergärten oder -schüttungen nicht zulässig.

4.7.3 Einfriedungen

Damit die Einfriedungen sich in das Landschaftsbild einfügen und Verletzungen an Kleinsäugetieren unterbleiben, sind Zäune mindestens 10 cm vom Boden abzusetzen, um die Bewegungsfreiheit von Kleinsäugetieren, vor allem Igel, zu gewährleisten. Auf durchgehende Sockel ist zu verzichten. Zäune sind nur in Kombination mit Hecken zulässig.

Für die Einfriedungen sind ausschließlich heimische Strauchgehölze zu nutzen. Pflanzungen von Kirschlorbeer oder Thuja sind nicht erlaubt, diese haben absolut keinen Nutzen für die Biodiversität, sind giftig und breiten sich aggressiv aus.

Hierdurch können die Einfriedungen Funktion als Teillebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger erfüllen.

4.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Verringerung der Auswirkungen des Eingriffs und zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Eingriffstatbeständen sind die Festsetzungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern usw. getroffen worden.

Die Festsetzungen sollen die Auswirkungen des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft minimieren. Hierzu werden Maßnahmen zur Beleuchtung, Flächenbefestigungen, Versiegelung und Begrünung getroffen. Die Beleuchtung sowie die Oberflächenbefestigung sollen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu wählen. Damit die Lichtverschmutzung reduziert wird, darf kein Streulicht entstehen. Zudem ist permanente Außenbeleuchtung verboten. Oberflächenbeläge sind wasserdurchlässig zu gestalten, sodass der Oberflächenabfluss vermindert wird und der natürliche

Wasserhaushalt gefördert wird. 20 % der nicht bebauten Grundstückflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Zusätzlich ist pro Gebäude ein Hochstamm zu pflanzen.

Nicht zulässig sind sogenannte „Steingärten“. Durch die Festsetzungen zur Begrünung und Versiegelung soll die Biodiversität erhalten und Hitzeinseln im Plangebiet vermieden werden. Auf der Fläche zwischen Fahrweg und Flurstücken 1298 und 1288/2 sind Sträucher gem. Pflanzliste B) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist im Übergang zur freien Landschaft ein Gehölzstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es wird zudem vorgeschlagen, Niederschlagswasser als Brauchwasser oder für die Bewässerung zu nutzen. Nebengebäude und Garagen sind extensiv zu begrünen um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und Hitzeinseln zu reduzieren.

Grundsätzlich ist der Gehölzbestand aus Gründen der Biodiversität und des Landschaftsschutzes zu erhalten und zu pflegen. Zudem sollen die nahe des Plangebiets abgelagerten Erdmassen modelliert und Saumvegetation entwickelt werden (M4 mit Planeintrag). Die bestehende Eingrünung vor Flurstück 1313 wird zusätzlich zur Erhaltung noch durch Hochstämme oder Feldgehölze ergänzt (M5 mit Planeintrag). Das Flurstück 1313 darf während der Bauphase nicht in Anspruch (z. B. als Lager- und Verkehrsfläche) genommen werden. Dies würde einen vermeidbaren Eingriff darstellen.

4.9 Externe Kompensationsmaßnahmen

Als externe Kompensationsfläche steht das Flurstück 1313 zur Verfügung. Das Flurstück wird überwiegend von einem klassisch bewirtschafteten Magergrünland (ED1) eingenommen. Es wurde im Rahmen der Bodenschätzung als Ackerland klassifiziert. Flurstück 1313 weist durch Befahren mit Baufahrzeugen bereichsweise Schäden an der Vegetationsdecke auf.

Zur Aufwertung werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

E1 Entfernung von Baustoffen und Rekultivierung der Fläche durch Integration in umliegende Magerwiese (HW -> ED1) (58m²).

E2 Nutzungsextensivierung Magergrünland (ED1) durch Einstellung der Düngung und 1. Mahd nach dem 15. Juni (6.323m²).

E3 (siehe M4) Beseitigung des Landschaftsschadens (Auffüllung, Vegetationsverlust) durch Modellierung und Entwicklung eines Gras-/Kräuter-/Staudensaums (HW -> KB1) (90m²).

E4 Pflanzung von vier hochstämmigen Laub- oder Obstgehölzen (BF3a) in vorhandenen Lücken entsprechend Plandarstellung (4x15m²).

Die Berechnung des Kompensationsbedarfes für den erfolgenden Eingriff erfolgt mit dem Kalkulator zur Berechnung von Kompensationsbedarf und Kompensationswert in der

integrierten Biotopbewertung (BWKalk). Bei Durchführung der vorgenannten Maßnahmen ergibt sich ein rechnerischer „Überschuss“ von 7.501 Biotopwertpunkten, was bedeutet, dass der Eingriff vollständig kompensiert ist.

5 LANDESPFLEGERISCHE SCHUTZ – UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Die Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sollen dazu dienen die negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu vermeiden, bzw. Flora und Fauna soweit möglich zu schützen. Die getroffenen Festsetzungen leiten sich vom Bundesnaturschutzgesetz her

Durch die Maßnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG, (vermeidbare Tötung, Verletzung, Gefährdung von Individuen, Entwicklungsstadien) eintritt und die Störwirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Vogelarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) reduziert werden.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gem. § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans entsprechend dem Stand des Verfahrens darzulegen.

6.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

6.1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Durch die zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich und im angrenzenden Baugebiet sind wechselseitig keine störenden Einflüsse zu befürchten, da es sich bei beiden um Wohnnutzung handelt.

6.1.2 Lärm

Im Plangebiet sind Wohnnutzung sowie Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sodass sich dadurch keine störenden Emissionen ergeben. Auch in der Nachbarschaft sind keine lärmintensiven Anlagen und Nutzungen zulässig, die sich negativ auf den Geltungsbereich auswirken könnten.

6.1.3 Altlasten

Altlasten sind der Ortsgemeinde im Plangebiet nicht bekannt. Es sind keine Altlasten im Flächennutzungsplan dargestellt.

6.1.4 Radonvorsorge

Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird auf ein, laut Radonprognosekarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz, Radonpotenzial von 31,8 kBq/cbm und auf eine Radonkonzentration von 30,8 kBq/cbm in der Bodenluft hingewiesen (Stand März 2026). Es wird darauf hingewiesen und empfohlen, projektbezogene Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes durchführen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, um den Eintritt von Radon ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht außerdem die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung. Das Landesamt für Umwelt hat eine entsprechende Beratungsstelle eingerichtet (Radon-Informationsstelle, Kaiser-Friedrich-Straße 7, 55116 Mainz, Radon@lfu.rlp.de).

6.2 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse

Durch die Ergänzungssatzung werden die Voraussetzungen für die Erschließung neuen Wohnraumes geschaffen. Die Festsetzungen zielen darauf ab, gesunde Wohnverhältnisse, mit ausreichenden Grünflächen und Abständen, zu gewährleisten.

6.3 Soziale, kulturelle und seelsorgerische Bedürfnisse der Bevölkerung; Erhaltung von Versorgungsbereichen

Durch die geplanten Bauplätze kann eine zusätzliche Nachfrage an sozialen, kulturellen und seelsorgerischen Einrichtungen entstehen. Die vorhandenen Versorgungsbereiche können die steigende Nachfrage abdecken und werden durch sie gestärkt.

6.4 Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind nicht betroffen. Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Bauwerke im Plangebiet. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt. Sollten während der Bauphase Funde zutage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur unverzüglichen Meldung bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, verwiesen.

6.5 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Zuge des Verfahrens wird ein Fachbeitrag Naturschutz inkl. Kompensationsberechnung erarbeitet. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen wurden in den Bebauungsplan integriert sowie auch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

6.6 Belange der Wirtschaft und der Infrastruktur

6.6.1 Wirtschaft/Arbeitsplätze

Durch die Schaffung neuer Wohnflächen und somit einer möglichen Zunahme an Einwohnern sowie der daraus resultierenden höheren Nachfrage bei der Nahversorgung werden Arbeitsplätze in Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie gesichert und Wertschöpfung generiert.

6.6.2 Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft sind durch die Planung nicht berührt. Die Realisierung des Bebauungsplanes betrifft Grünflächen.

6.6.3 Post- und Telekommunikation

Das Plangebiet schließt an bereits vorhandene Bebauung an und kann problemlos mit Telekommunikation erschlossen werden.

6.6.4 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Im Plangebiet sind keine Rohstoffvorkommen verzeichnet.

6.7 Belange der Mobilität und des Verkehrs

6.7.1 ÖPNV

Die Ortsgemeinde wird vom Verkehrsverbund Rhein-Neckar, der Linie 282 bedient. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Moorstraße, ca. 105 m Luftlinie entfernt.

6.7.2 Individualverkehr

Die gemischten Bauflächen werden über die Bergstraße angefahren. Das allgemeine Wohngebiet wird über die öffentliche Straße „Reuschbacher Straße“ erschlossen. Auf den Baugrundstücken müssen ausreichend Stellplätze für die Nutzung von Pkws vorgesehen

werden, sodass der ruhende Verkehr im Plangebiet minimiert werden kann. Da die verkehrliche Erschließung nicht als Verbindungstraße dient, ist nur mit Verkehr durch Anlieger zu rechnen. Die Straße wird nur in einer Straße von 3 m geplant, das bedeutet, im Straßenraum kann künftig nicht geparkt werden.

6.7.3 Sonstige Belange

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, des Hochwasserschutzes sowie besondere Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sind durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Aufstellungsvermerk

Bearbeitung

Ingenieurbüro Dilger GmbH
Gewerbepark „Neudahn 3“
66994 Dahn

Dahn, im August 2026
Projektbearbeitung

Ingenieurbüro Dilger GmbH



Dipl.-Ing. K. Leßmeister

Dipl.-Ing. (FH) M. Breitsch

Ausfertigungsvermerk

Das Verfahren zur Aufstellung dieser Satzung ist abgeschlossen. Die Satzung stimmt mit den Beschlüssen des Ortsgemeinderates überein.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Matzenbach

Matzenbach, den
(Ort, Datum)

(Andreas Willig)
Ortsbürgermeister