Bebauungsplan „Im Kramm“ Ortsteil Krautscheid

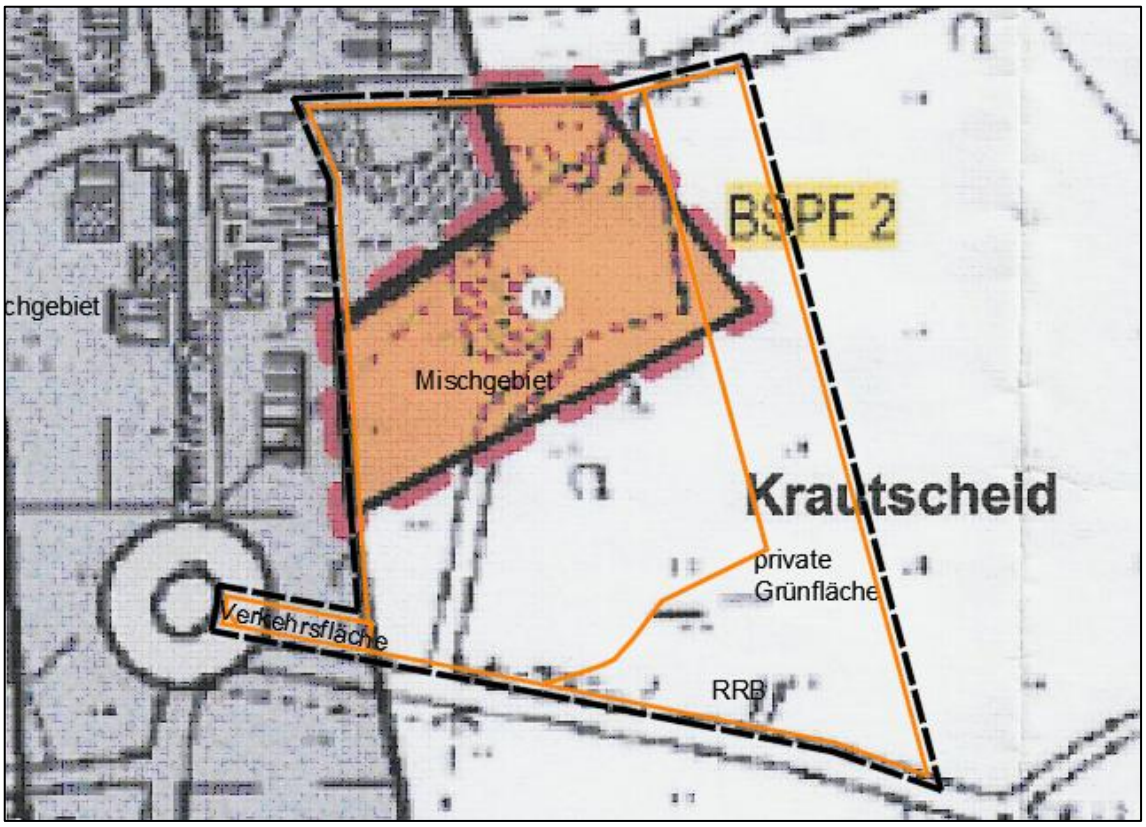
Ortsgemeinde Buchholz
Verbandsgemeinde Asbach
Landkreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Begründung

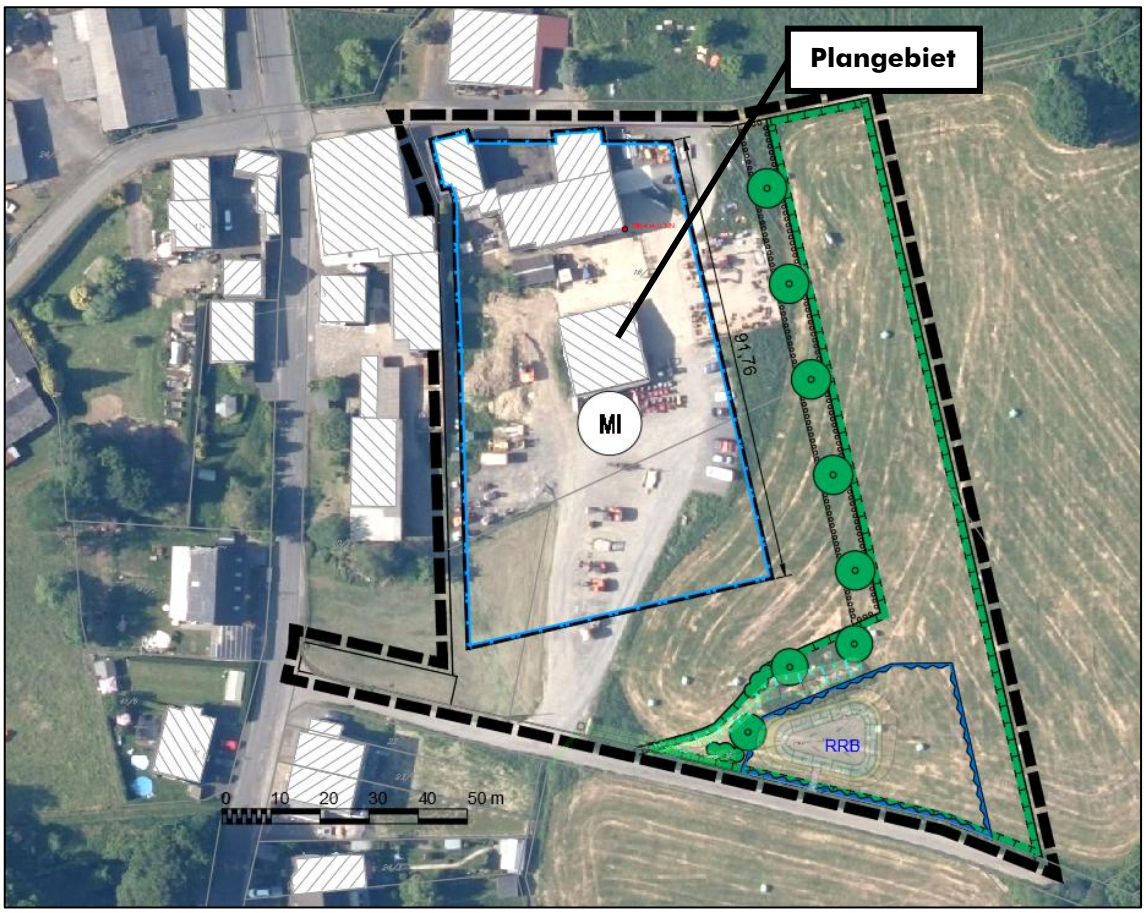
in der Fassung
für die Beteiligungsverfahren
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 16. Oktober 2026

46 Seiten



Auszug aus der 12. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Asbach



Auszug aus dem Luftbild *(Quelle: LVermGeo RLP)*

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise I-1

A. Rechtsgrundlagen I-2

B. Inhalte I-3

1. Bestandteile der Planung I-3
2. Verbindlichkeit I-3

C. Festsetzungen I-4

1. Planungsrechtliche Festsetzungen I-4
a) Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) I-4
b) Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) I-4
(1) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO) I-4
(2) Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO) I-4
(3) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) I-5
c) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) I-5
d) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) I-5
(1) Kompensationsmaßnahmen I-5
(2) Maßnahmen zum Schutz der Versickerungsfunktion des Bodens und Regenrückhaltung I-6
e) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (gem. § 9 Abs. 24 BauGB) I-6

2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB) I-7

D. Hinweise I-8

1. Hinweise zu möglichen Kampfmitteln I-8
2. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung I-8
3. Hinweis der Bad Honnef AG I-10
4. Hinweis des Kreiswasserwerks Neuwied I-10

E. Ordnungswidrigkeiten (§ 24 Abs. 5 GemO RLP) I-10

1. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk I-11

II. Begründung II-1

A. Allgemeines II-2

1. Ziel und Zweck der Satzung II-2

B. Übergeordnete Planungsvorgaben II-4

C. Erläuterung der Planung II-6

Erschließung II-6

D. Begründung der Festsetzungen II-8

III. Umweltbericht III-10

A. Einleitung III-11

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes III-11
2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan III-11
a) Fachgesetze III-12
b) Schutzgebiete III-14
c) Biotopkataster III-14
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen III-15
a) Bestandsaufnahme und Bewertung III-15
b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet III-22
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen III-26
5. Planungsalternativen III-28
6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen III-28

B. zusätzliche Angaben III-29

1. Allgemeinverständliche Zusammenfassung III-29
2. Quellen III-29

C. Anerkennungsvermerk III-30

Bebauungsplan „Im Kramm“ Ortsteil Krautscheid

Ortsgemeinde Buchholz
Verbandsgemeinde Asbach
Landkreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. September 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286) 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)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. September 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) 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 Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) 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)

B. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile der Ergänzungssatzung sind
  - Planurkunde und
  - Textliche Festsetzungen.
- Beigefügt ist
  - die Begründung
    mit Umweltbericht
  - Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Im Kramm“ in Buchholz- Ingenieurbüro Pies GbR – 04.05.2026

2. 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.

C. Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Sonstige Gewerbebetriebe

Alle weiteren in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit ausgeschlossen.

b) Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) gilt:

- maximale Gebäudehöhe: 9,85 m

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als Oberkante Attika bei Flachdächern und Firsthöhe bei geneigten Dächern.

Der Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe wird definiert als die Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses.

Zusätzlich wird die maximale Gebäudehöhe auf 196,25 m ü. NHN beschränkt.

(2) Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ist zulässig.

Hinweis: Für die Inanspruchnahme der Überschreitung der Grundflächenzahl über 0,7 hinaus gelten die Anforderungen der Festsetzung Nr. 1 d) (2)

(3) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Außerhalb der Baugrenzen sind den Gebäuden untergeordnete Nebenanlagen wie Zugänge, Zufahrten, Garagen und Stellplätze zulässig.

c) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Baumreihe aus Hochstämmen heimischer Laubbäume 1. oder 2. Ordnung oder alternativ Hochstämmen alter Obstbaumsorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzgröße StU: min. 10 cm, 3 xv.). Die Flächen unter und zwischen den Baumpflanzungen sind extensiv zu pflegen (siehe Hinweise zur Pflege von Extensivgrünland - Mahd 1-2x jährlich, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln).

Im Süden der „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind gem. Eintragung in der Planzeichnung drei heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzgröße StU: min. 10 cm, 3 xv.). Zudem sind gem. Eintragung in der Planzeichnung zwei Gruppen heimischer Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Platzierung der Pflanzungen darf maximal 5 m von der Darstellung in der Planzeichnung abweichen.

d) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Kompensationsmaßnahmen

Für die Fläche mit der Umgrenzung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird eine extensive Grünlandnutzung festgesetzt. Die Nutzung oder Pflege soll gemäß den Auflagen in den Hinweisen (siehe Hinweise zur Pflege von Extensivgrünland) erfolgen. Im Zeitraum vom 15. Juni bis 14. November ist mindestens einmal und höchstens zweimal jährlich eine Mahd (oder Beweidung mit 0,3 - 1,0 RGV/ha) durchzuführen.

Innerhalb der „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ sind Anlagen zur Versickerung, Ableitung,

Rückhaltung oder Verdunstung von Niederschlagswasser zulässig. Die Regenrückhalteeinrichtung ist nach ihrer Fertigstellung mit einer standortgerechten Saatgutmischung einzusäen.

Nordwestlich der „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ ist eine Grabenoffenlegung gem. nachrichtlicher Darstellung in der Planzeichnung vorzunehmen. Der Graben ist nach seiner Fertigstellung mit einer standortgerechten Saatgutmischung einzusäen.

(2) Maßnahmen zum Schutz der Versickerungsfunktion des Bodens und Regenrückhaltung

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl über 0,7 hinaus ist lediglich durch wasserdurchlässig befestigte Flächen (z.B. Rasengittersteine oder Schotter) mit einem mittleren Abflussbeiwert ≤ 0,7 oder begrünte Dachflächen mit einem Substrataufbau von min. 8 cm zulässig.

e) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (gem. § 9 Abs. 24 BauGB)

Für Büroräume gelten die folgenden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen. Diese sind in den in Anhang 6 des Schallschutzgutachtens dargestellten Lärmpegelbereichen einzuhalten:

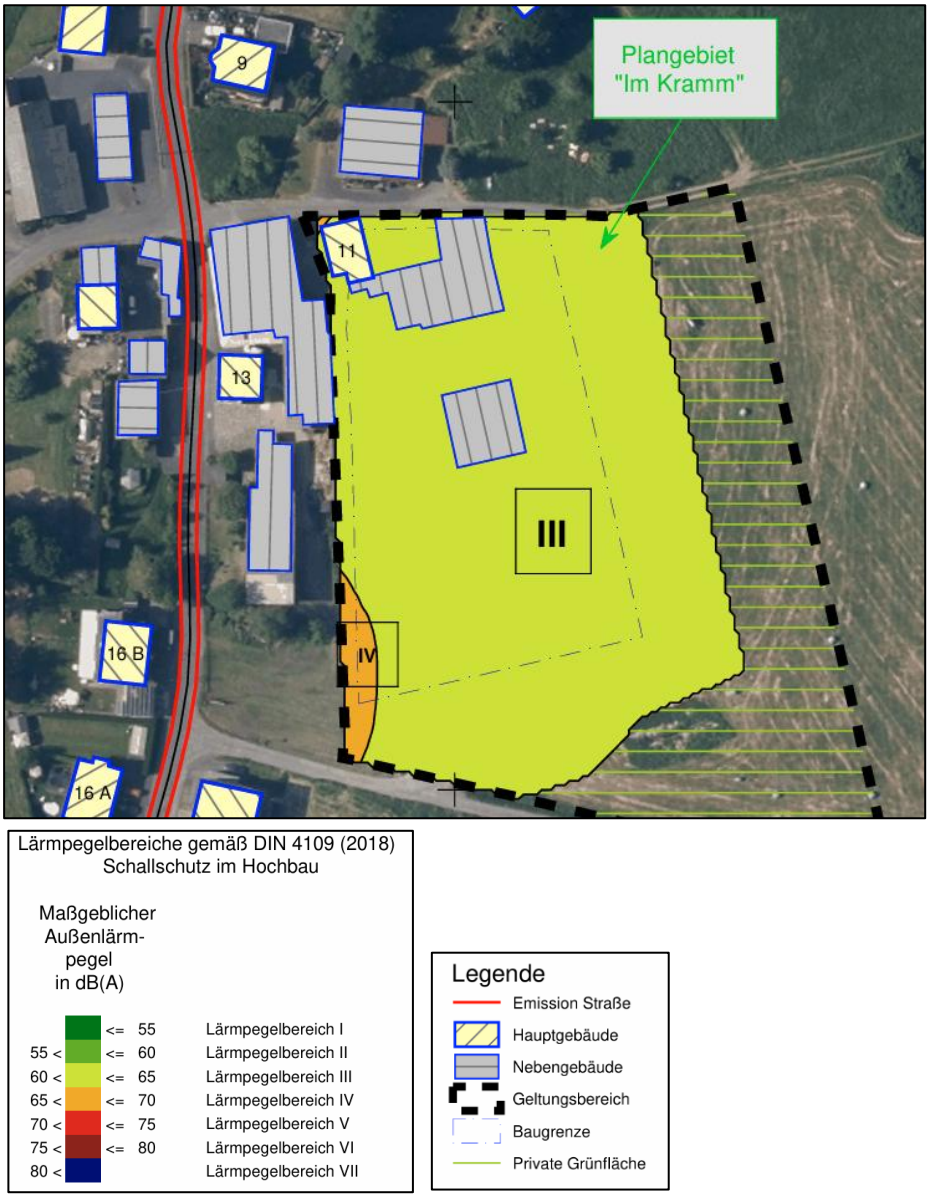
Lärmpegelbereich III $R'_{w.res} \geq 30$ dB

Lärmpegelbereich IV $R'_{w.res} \geq 35$ dB

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen gelten die folgenden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen. Diese sind in den in Anhang 6 des Schallschutzgutachtens dargestellten Lärmpegelbereichen einzuhalten:

Lärmpegelbereich III $R'_{w.res} \geq 35$ dB

Lärmpegelbereich IV $R'_{w.res} \geq 40$ dB



Auszug Karte Maßgebliche Außenlärmpegel – Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies- 05/2026

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

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

D. Hinweise

1. Hinweise zu möglichen Kampfmitteln

Aus Sicht des Planungsgebers können Funde von Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sollen daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist daher sofort die örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen. Eine präventive Absuche kann auf Kosten des Bauherren durch eine Fachfirma erfolgen. Eine Liste der in Frage kommenden Firmen ist erhältlich beim Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz-Rübenach, Tel. 02606/961114.

2. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Etwa zu Tage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000.

Die Wirtschaftswegeparzelle - Flurstück 189, Flur 18, Gemarkung Krautscheid muss uneingeschränkt für die örtliche Landwirtschaft nutzbar bleiben.

Entlang der Wirtschaftswege müssen nach § 42 Abs. 1 Satz 3 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) Einfriedungen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Derzeit gibt es weder in der EU noch in Deutschland gesetzliche Grenzwerte zur Radon-Belastung. Es bleibt den künftigen Bauherren freigestellt, entsprechende präventive Maßnahmen durchzuführen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Treten bei Bauarbeiten Indizien für Bergbau auf, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Dabei soll der Baugrund insbesondere auf aus dem Bergbau resultierende Bodenkontaminationen (bspw. metallhaltige Aufbereitungsrückstände) untersucht werden.

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

Anfallender Oberboden soll nach Abschluss der Bauarbeiten wieder auf nicht befestigten Grundstücksflächen an gedeckt werden.

Für die Niederschlagsentwässerung der durch die geplante Betriebserweiterung (teil-)versiegelten Flächen liegt eine Entwässerungsplanung vor. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in einen namenlosen Graben südlich des Plangebiets wurde durch die Kreisverwaltung Neuwied am 22. Juli 2026 erteilt.

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.

Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser im Gebäude sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie insbesondere die §§ 14, 17 und 19 TrinkwV zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt.

Außenbeleuchtungen sollen nur soweit angebracht werden, wie sie der Verkehrssicherheit dienen.

Zur äußeren Gestaltung (Dach- und Fassadengestaltung) sollen ortsübliche Materialien und landschaftsangepasste Farben verwendet werden, so dass sich das Gebäude optisch in die Umgebung einpassen kann. Spiegelnde oder reflektierende Außenflächen sollten nicht verwendet werden.

Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Mai 2021) sowie die technische Regel - Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen” sind zu beachten.

3. Hinweis der Bad Honnef AG

Im Bereich des Flurstücks 189, Flur 18, Gemarkung Krautscheid befindet sich eine Gashochdruckleitung, die geschützt ist und nicht überbaut werden darf.

4. Hinweis des Kreiswasserwerks Neuwied

Das KWW Neuwied kann laut der Messung vom Juli 2021 nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 aus dem Trinkwassernetz, max. 48 m^3/h bei einem Restfließdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden zum Grundschutz zur Verfügung stellen. Sollten im Brandfalle mehrere Hydranten gleichzeitig genutzt werden, kann der oben genannte Wert abweichen. Den Objektschutz können wir nicht sicherstellen.

E. Ordnungswidrigkeiten (§ 24 Abs. 5 GemO RLP)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Satzung oder einer auf Grund einer solchen Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, soweit die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die Verweisung ist nicht erforderlich, soweit die Satzung vor dem 1. Januar 1969 erlassen worden ist. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Gemeindeverwaltung. (§ 24 Abs. 5 GemO RLP)

1. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:

Buchholz
Konrad Peuling
Ortsbürgermeisterin

.....
Buchholz, ...

Ausgefertigt:

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und diesem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt:

Buchholz
Konrad Peuling
Ortsbürgermeister

.....
Buchholz, ...

Bebauungsplan „Im Kramm“ Ortsteil Krautscheid

Ortsgemeinde Buchholz
Verbandsgemeinde Asbach
Landkreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

II. Begründung

A. Allgemeines

1. Ziel und Zweck der Satzung

Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der Flurstücke 6/1, 16/1 und 14/1 (tw.) sowie 20/2, Flur 18, Gemarkung Krautscheid schaffen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebietsfläche wird in der 12. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Asbach teilweise als Mischgebiet dargestellt.

Die betroffenen Grundstücke sind derzeit in Teilen dem Außenbereich zugeordnet.

Der vorliegende Bebauungsplan soll zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der Mischgebietsflächen schaffen sowie die bestehende Bebauung des Flurstücks 16/1 planungsrechtlich sichern.

Die Art der Nutzung ist im Wesentlichen beschränkt auf Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetrieben, Tankstellen oder Vergnügungsstätten. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenfalls nicht zulässig.

Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Im Kramm“ wurde am 17.05.2021 durch Aufstellungsbeschluss der Ortsgemeinde Buchholz eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht am 15.07.2021, fand vom 16.07.2021 bis 16.08.2021 statt.

Die Behörden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben der Verwaltung vom 12.07.2021 beteiligt.

Über die während des Vorverfahrens eingegangenen Anregungen hat der Ortsgemeinderat in öffentlicher Sitzung am 12.12.2022 beraten.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung am __.__.__ gefasst und am __.__.__ bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom __.__.__ bis __.__.__ statt.

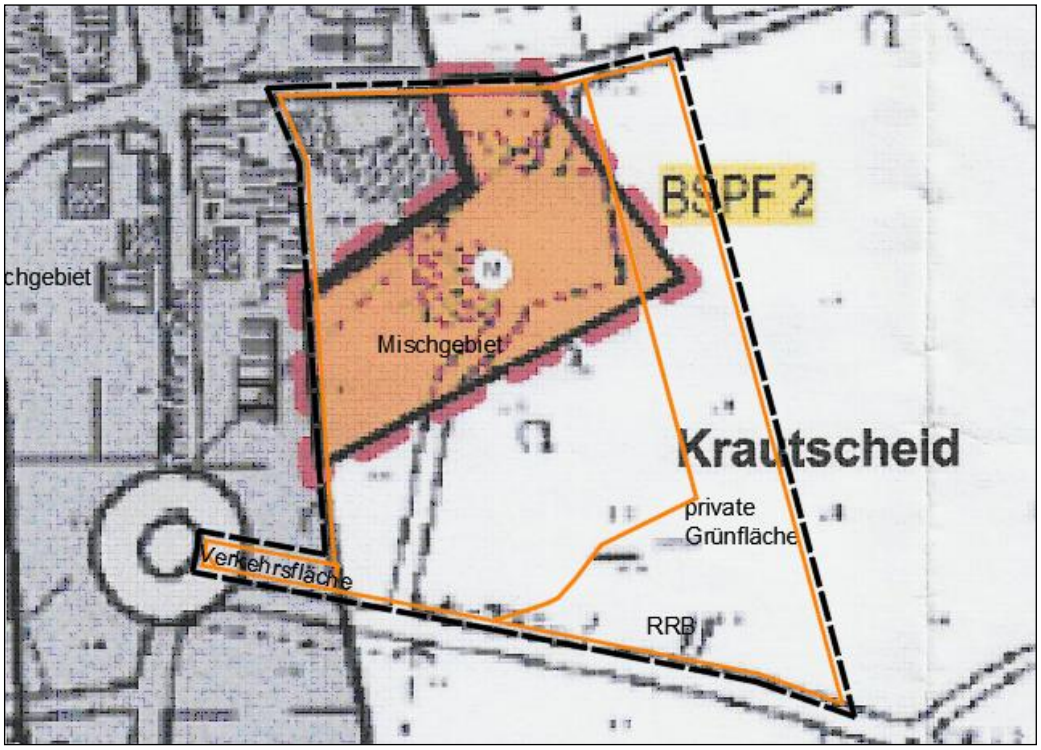
Die Behörden wurden davon mit Schreiben vom __.__.__ in Kenntnis gesetzt.

Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen hat der Ortsgemeinderat in öffentlicher Sitzung am __.__.__ beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss gefasst.

(… Ergänzung im weiteren Verfahren)

B. Übergeordnete Planungsvorgaben

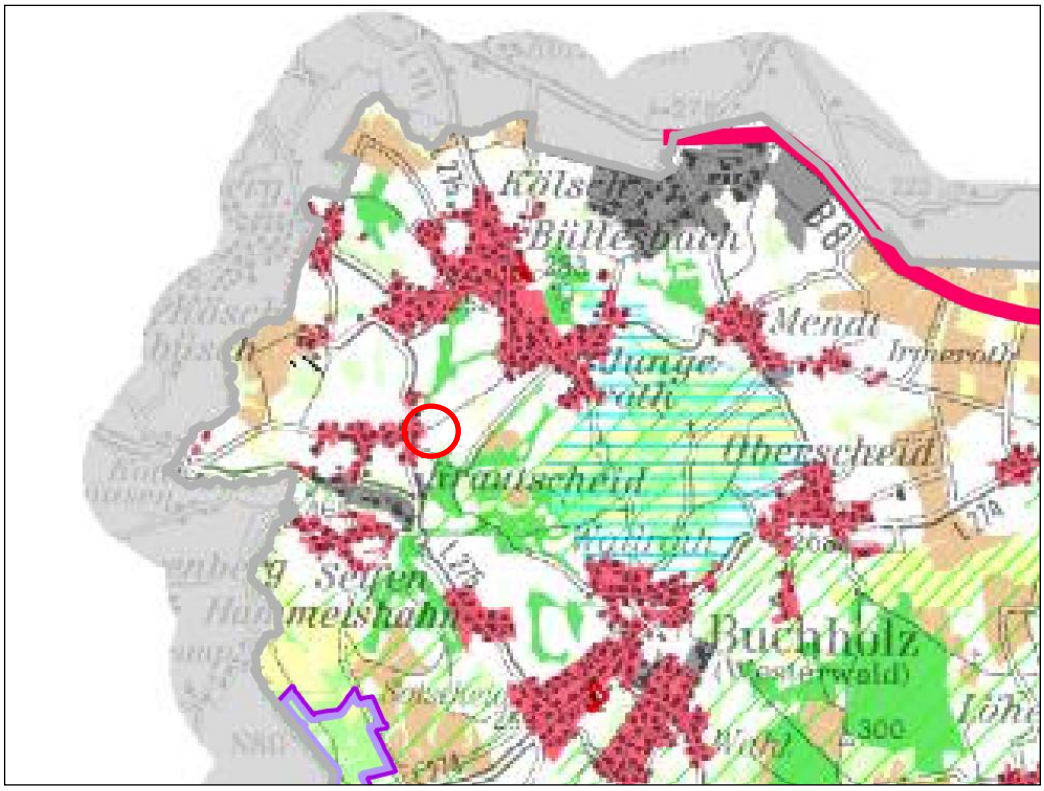
Flächennutzungsplan



Auszug aus der 12. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Asbach, schwarz: Geltungsbereich Plangebiet

Die 12. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Asbach stellt das Plangebiet in Teilen als Mischgebietsfläche dar.

Raumordnungsplan



Auszug aus dem regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Der regionale Raumordnungsplan der Region Mittelrhein-Westerwald stellt in der Plankarte für die betroffene Fläche keine Ziele oder Grundsätze der Raumordnung dar. Im Nordwesten des Plangebiets sowie nordwestlich und westlich werden Siedlungsflächen dargestellt.

C. Erläuterung der Planung

Planzeichnung

In der Planzeichnung wird die neu auszuweisende Baufläche als „Mischgebiet“ festgesetzt.

Im Osten und Südosten des Plangebiets wird eine private Grünfläche dargestellt, auf der zur Kompensation des Eingriffs im Rahmen des Verfahrens Kompensationsmaßnahmen (Extensivierung der Grünlandnutzung, Gehölzpflanzungen, Offenlegung eines wasserführenden Grabens) umzusetzen sind. Im Süden der Grünfläche werden zudem „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt, innerhalb derer das geplante Regenrückhaltebecken errichtet wird.

Zum Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen wird im Südwesten des Plangebiets eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die den Anschluss an die L 275 bildet. Zudem werden ca. 6 m² des Flurstücks 189, Flur 18, Gemarkung Krautscheid im Bereich des Anschlusses an die L 275 als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Flächenbilanz

Gesamtfläche	**13.881 m²**
Mischgebiet	9.334 m²
Private Grünfläche	4.356 m²
Private Straßenverkehrsfläche	185 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	6 m²

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das Flurstück 20/2, Flur 18, Gemarkung Krautscheid, welches den Anschluss an die L275 bildet.

Zudem wird im Bereich der Einfahrt/Ausfahrt ein Teil des Flurstücks 189 (ca. 6 m²) als öffentliche Verkehrsfläche genutzt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in einer unterirdischen Rückhaltung (50 m^3) sowie einem Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebiets gesammelt und anschließend gedrosselt in den namenlosen Bach im Bereich des Flurstücks 203, Flur 18, Gemarkung Krautscheid eingeleitet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über das örtliche Leitungsnetz.



Verkehrserschließung über FS 20/2, Flur 18, Gemarkung Krautscheid

D. Begründung der Festsetzungen

Art der Nutzung

Für das neue Baugebiet setzt der Bebauungsplan entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest.

Es sind grundsätzlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Das entspricht dem Charakter des von einer Mischung aus Wohnbebauung, landwirtschaftlichen Betrieben und kleineren Gewerbebetrieben geprägten nördlichen Teil der Ortslage von Krautscheid.

Maß der Nutzung

Im Baugebiet wird die maximale Gebäudehöhe auf 9,85 m festgesetzt, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe.

Zusätzlich wird die maximale Gebäudehöhe gemäß dem nördlichen Bestandsgebäude auf 196,25 m ü. NHN beschränkt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen ist bis 0,8 zulässig, wobei eine Überschreitung über eine GRZ von 0,7 hinaus lediglich durch wasserdurchlässig befestigte Flächen mit einem Abflussbeiwert ≤ 0,7 oder begrünte Dachflächen mit einem Substrataufbau von min. 8 cm zulässig ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der Baugrenzen sind den Gebäuden untergeordnete Nebenanlagen wie Zugänge, Zufahrten, Garagen und Stellplätze zulässig.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Osten der Mischgebietsfläche ist eine Baumreihe aus heimischen Laubäumen oder alter Obstbaumsorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen zwischen den Baumpflanzungen sind durch eine Mahd 1-2x jährlich extensiv zu pflegen.

Zudem sind randlich des offenzulegenden Grabens im Süden des Plangebiets drei heimische Laubbäume sowie zwei 3er Gruppen heimischer Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölzpflanzungen dienen sowohl der Eingrünung des Plangebiets in Richtung freier Landschaft als auch der Aufwertung der Biotopfunktion der Flächen im Osten des Plangebiets.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zusätzlich zu den Pflanzvorgaben wird auf den privaten Grünflächen eine extensive Grünlandnutzung zur Entwicklung von artenreichem Grünland festgesetzt.

Im Süden des Plangebiets sind innerhalb der „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ Anlagen zur Versickerung, Ableitung, Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagwasser zulässig.

Im Süden des Plangebiets ist zudem ein teils verrohrter Graben offenzulegen.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Gemäß dem Schallschutzgutachten des Büros Pies Ingenieure sind folgende Bauschalldämmmaße der Außenbauteile erforderlich:

Für Büroräume:

Lärmpegelbereich III $R'_{w.res} \geq 30$ dB

Lärmpegelbereich IV $R'_{w.res} \geq 35$ dB

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen:

Lärmpegelbereich III $R'_{w.res} \geq 35$ dB

Lärmpegelbereich IV $R'_{w.res} \geq 40$ dB

Die Einhaltung der Bauschalldämmmaße der Außenbauteile dient der Einhaltung der zulässigen Lärmpegel in den schutzbedürftigen Räumen im Plangebiet.

Bebauungsplan „Im Kramm“ Ortsteil Krautscheid

Ortsgemeinde Buchholz
Verbandsgemeinde Asbach
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

III. Umweltbericht

gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

in der Fassung für
die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des im Plangebiet ansässigen Betriebs geschaffen werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Nutzung im sowie in der Umgebung des Plangebiets ein Mischgebiet festgesetzt.

Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB ist es geboten, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Dazu gehört auch, wie im vorliegenden Fall, bereits weitgehend erschlossene Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen, bevor neue Bauflächen mit zusätzlichem Eingriff in Grund und Boden vollständig neu erschlossen werden.

Die durch die Kompensationsmaßnahme im Osten des Plangebiets bedingte Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen beschränkt sich auf ein vertretbares Maß und stellt eine weitere Nutzung der Flächen in Form einer extensiven Beweidung oder Mahd nicht in Frage.

Zusätzlich zu den als bereits im Bestand genehmigt zu wertenden 3.642 m² vorhandener Flächenversieglung/Teilversieglung schafft der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für eine weitere bauliche Nutzung auf ca. 4.010 m².

Im Osten des Plangebiets werden 4.356 m² derzeit intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

a) Fachgesetze

u.a.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Denkmalschutzgesetz

Der Bebauungsplan wird auf Basis der geltenden Gesetze erstellt.

Grundsätzlich sind nach § 1a BauGB folgende Belange besonders planungsrelevant.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Zum Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gehört auch, wie im vorliegenden Fall, bereits weitgehend erschlossene Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen, bevor neue Bauflächen mit zusätzlichem Eingriff in Grund und Boden vollständig neu erschlossen werden.

Die Flächen im Plangebiet werden in Teilen bereits als Betriebsgelände genutzt.

Es handelt sich um eine bedarfsgerechte Erweiterung für den bestehenden Gewerbebetrieb.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Kompensation des Eingriffs im Plangebiet erfolgt unmittelbar östlich der Mischgebietsflächen. Auf 4.980 m² führt eine extensive Grünlandnutzung in Kombination mit randlichen Gehölzpflanzungen sowie einer Offenlegung eines teilweise verrohrten Grabenabschnitts zur Aufwertung der Biotopfunktion und Kompensation des Eingriffs auf den zusätzlich baulich nutzbaren Mischgebietsflächen.

(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

FFH- oder Vogelschutzgebiet sind von der Planung nicht betroffen.

(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Es sind keine Nutzungen geplant, die besondere Auswirkungen auf den Klimawandel haben können oder besonders empfindlich gegenüber Auswirkungen des Klimawandels sind. Die Gehölzpflanzungen im Osten des Plangebiets tragen zu einer Beschattung der westlich angrenzenden Mischgebietsflächen bei. Durch die Festsetzung der Nutzung von teilweise versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen bei einer Überschreitung

der GRZ von 0,7 bis 0,8 sowie die gedrosselte Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers werden zudem die Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt gemindert.

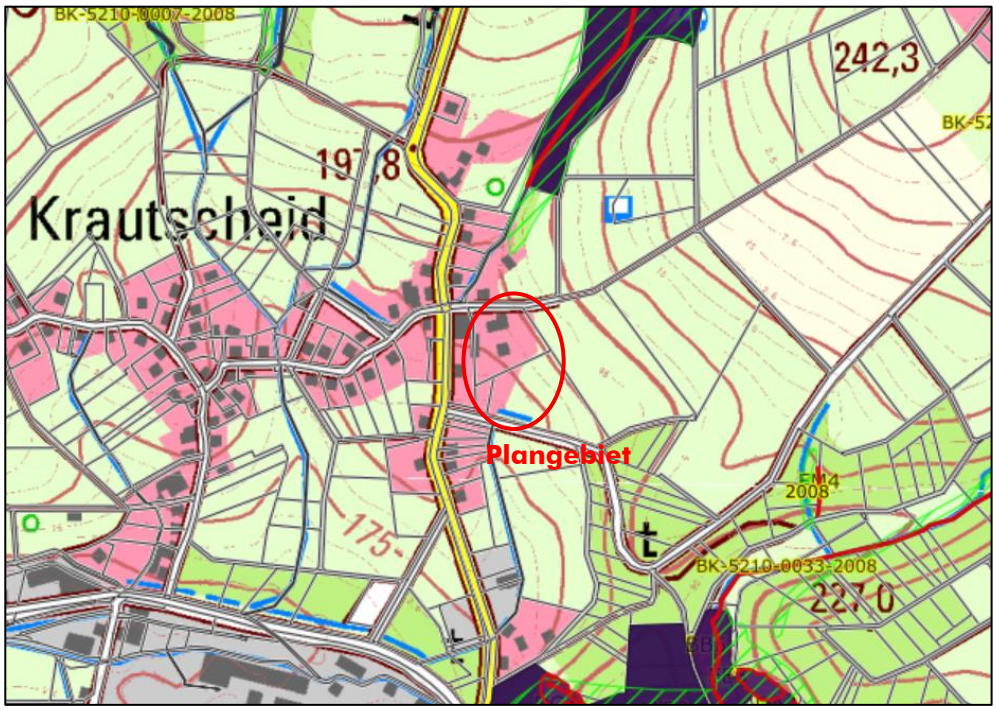
b) Schutzgebiete

Natura 2000, FFH- und Vogelschutz-Gebiete, Naturschutz-Gebiete, geschützte oder kartierte Biotope sowie Wasserschutzgebiet sind von der Planung nicht betroffen.

c) Biotopkataster

Kartierte, gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene geschützte oder schützenswerte Biotop liegt ca. 130 m nordöstlich des Plangebiets (BT-5210-0073-2008 Bachtal südlich Kölsch-Büllesbach) und 275 m südöstlich des Plangebiets (Wälder und Heiden auf dem Gelände der ehemaligen „Grube Louise“ nordöstlich Buchholz). Diese stehen funktional jedoch in keiner direkten Verbindung zum Plangebiet.



Biotopkataster *(Quelle LANIS RLP)*

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird derzeit vornehmlich durch die Nutzung des ortsansässigen Betriebs geprägt. Im Norden des Plangebiets besteht zudem ein Wohngebäude.

Im Osten des Plangebiets bestehen intensiv genutzte Grünlandflächen.

Vom Plangebiet gehen derzeit Emissionen durch die Nutzung des ansässigen Betriebs sowie an wenigen Tagen im Jahr durch die landwirtschaftliche Nutzung aus. Es entstehen Schallemissionen durch den Verkehr in das Plangebiet sowie die Nutzung der betriebseigenen Werkstatt.

Das Plangebiet hat keinen hohen Wert für die Freizeit- und Erholungsnutzung in der umliegenden Landschaft. Die bereits im Plangebiet vorhandene Bebauung und gewerbliche Nutzung können bereits im Ausgangszustand als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes empfunden werden.

Schutzgut Flora und Fauna

Von der Ausweisung der Mischgebietsfläche sind bereits als Betriebsgelände genutzte Flächen (Gebäude, Lagerplatz, Schotterwege) und Wiesenfläche (Intensivgrünland) betroffen.

Auf Grund der intensiven Nutzung handelt es sich nicht um hochwertige und schützenswerte Lebensräume und Biotope. Die Nutzung lässt nur eine stark eingeschränkte Artenvielfalt zu, die sich im Wesentlichen auf die Pflanzen- und Tierarten beschränkt, die an die regelmäßigen Störungen im Rahmen der Bewirtschaftung angepasst sind.

Im Plangebiet bestehen zudem keine Gehölze, welche als Brutplatz für Vögel dienen könnten. § 24 LNatSchG zum Nestschutz gilt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, lässt sich derzeit weder absehen, ob künftig in den Gebäudebestand eingegriffen wird, noch wann ein solcher Eingriff gegebenenfalls erfolgen könnte. Nach der aktuellen Planung des Vorhabenträgers ist der Erhalt des bestehenden Gebäudebestands vorgesehen.

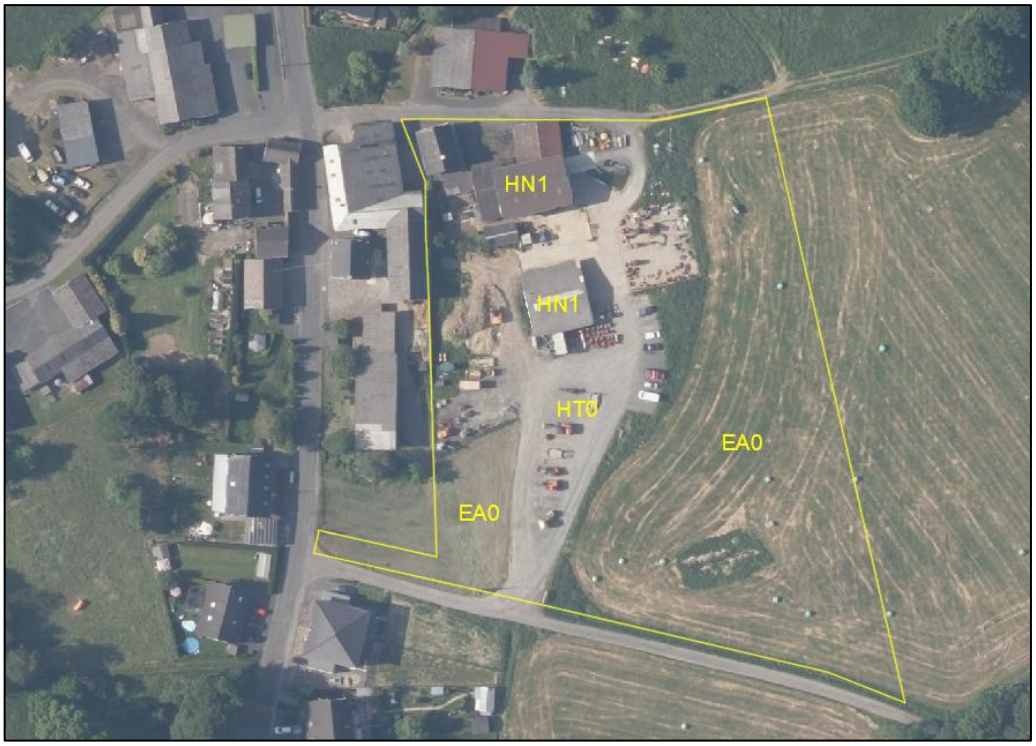


Plangebiet im Oktober 2022, Blick Richtung Norden/Nordosten



Plangebiet im Oktober 2022, Blick Richtung Nordosten

Die von der Planung betroffenen Biotoptypen (Gebäude, Hofplatz/Lagerplatz sowie Fettwiese/ Intensivgrünland) sind grundsätzlich von geringer Wertigkeit



Luftbild Plangebiet

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist durch die gewerbliche und intensive Landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.

Das Plangebiet gehört zur Bodenformengesellschaft der Böden aus solifluidalen Sedimenten – „Pseudogley aus löss- und grussführendem Schluff (…)“ innerhalb der Bodengrosslandschaft der „Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm“. Die Standorttypisierung gibt für das Plangebiet „Standorte mit potenziell starkem Stauwassereinfluss“ an.

Seltene oder besonders schützenswerte Böden sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Böden im Plangebiet sind durch den baulichen Bestand in Teilen bereits versiegelt und teilversiegelt.

Im Osten des Plangebiets führt die landwirtschaftliche Nutzung mit einer regelmäßigen Befahrung des Geländes mit Maschinen sowie dem Eintrag von Nährstoffen durch eine regelmäßige Düngung ebenfalls zu einer Eingeschränkten Bodenfunktion.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Südosten des Plangebiets ist ein verrohrter Grabenabschnitt vorhanden, dessen Offenlegung Teil der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ist.

Südlich des Flurstücks 189, Flur 18, Gemarkung Krautscheid beginnt der offene Grabenabschnitt eines namenlosen Gewässers.

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegen im Plangebiet nicht vor.

Grundwasser

Das Plangebiet gehört dem Grundwasserkörper „Hanfbach“ der Grundwasserkörpergruppe „Sieg“ an.

Im Plangebiet liegen Kluftgrundwasserleiter mit einer geringen bis äußerst geringen Durchlässigkeit vor.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 39 mm/a sehr niedrig.

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird im Plangebiet als „mittel“ eingestuft. (https://mapclient.lgb-rlp.de/)

Da im Plangebiet bereits versiegelte und teilversiegelte Flächen vorliegen, ist der Wasserhaushalt und die Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Bereichen bereits erheblich beeinträchtigt.

Auf den Wiesenflächen im Osten des Plangebiets versickert das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone.

Schutzgut Klima/Luft

Die Onlinekarte https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung macht folgende Angaben zur klimatischen Situation im Plangebiet:

Die Klimatopkarte stellt im Bereich des baulichen Bestands ein Stadtklima mit mittlerem Versieglungsgrad dar. Im Bereich des Grünlands im Osten des Plangebiets wird eine Freilandklima dargestellt.

Die thermische Situation wird im Norden des Plangebiets als „sehr warm“ und im Süden als „warm“ dargestellt. (Quelle: https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#17/50.69988/7.37995)

Die Grünlandflächen im Osten des Plangebiets dienen grundsätzlich der Kaltluftproduktion.

Die mittlere Jahrestemperatur im Kreis Neuwied liegt bei 10,1°C und der mittlere Niederschlag liegt bei 797 mm/Jahr (1996-2025) (https://www.klimawandel.rlp.de/kwis/).

Die Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen im Plangebiet stellt bereits im Ausgangszustand eine gewisse Beeinträchtigung des Schutzguts Klima und Luft dar. Versiegelte Flächen erwärmen sich bei Sonneneinstrahlung schneller und stärker als begrünte Flächen und speichern die aufgenommene Wärme. Diese wird insbesondere während der Nachtstunden wieder an die Umgebung abgegeben, wodurch die nächtliche Abkühlung vermindert werden kann.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die vorhandene Bebauung und Nutzung, insbesondere als Betriebsgelände des ansässigen Betriebs geprägt.

Die Wirtschaftswege nördlich und südlich des Plangebiets werden grundsätzlich auch durch Erholungssuchende genutzt, durch die bestehende Nutzung und Bebauung des Plangebiets liegt jedoch keine besondere Erholungsfunktion oder hohe Wertigkeit des Landschaftsbildes vor.



Plangebiet 2021, Blickrichtung Nordosten



Plangebiet 2021, Blickrichtung Südwesten

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Über Kultur- oder sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen keine Informationen vor.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Maßgebend für die Wechselwirkungen im derzeitigen Zustand des Plangebietes ist die bestehende Bebauung und die landwirtschaftliche Nutzung im Osten des Plangebiets. Im Bereich des Betriebsgeländes sind keine natürlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vorhanden.

Die landwirtschaftliche Nutzung führt insbesondere auf den intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen zu einer Verdichtung des Bodengefüges durch das regelmäßige Befahren mit landwirtschaftlichen Maschinen. Darüber hinaus kommt es durch die Düngung zu einem regelmäßigen Eintrag von Nährstoffen in den Boden. Die intensive Bewirtschaftung kann zudem die Lebensraumfunktion des Bodens und der Vegetationsbestände für Tiere und Pflanzen beeinträchtigen.

b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Beschreibung – soweit möglich – insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Belange § 1 Abs. 6, Nr. 7 L a) bis i) BauGB und Nichtdurchführung der Planung

Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, lässt sich derzeit weder absehen, ob künftig in den Gebäudebestand eingegriffen wird, noch wann ein solcher Eingriff gegebenenfalls erfolgen könnte. Nach der aktuellen Planung des Vorhabenträgers ist der Erhalt des bestehenden Gebäudebestands vorgesehen.

Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

<u>Fläche / Boden</u>

Zusätzlich zu den als bereits im Bestand genehmigt zu wertenden 3.642 m² vorhandener Flächenversieglung/Teilversieglung schafft der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für eine weitere bauliche Nutzung auf ca. 4.010 m.

Die Nutzung bereits weitestgehend erschlossener Bauflächen und die bauliche Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes tragen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Versieglung, Abgrabung und Aufschüttungen führen zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, indem das Bodengefüge zerstört, die Infiltrationsfähigkeit des Wassers in den Boden beeinträchtigt und die Lebensraumfunktion des Bodens für Tiere und Pflanzen gemindert wird.

Die Kompensation des Eingriffs in die Bodenfunktion auf ca. 4.000 m² erfolgt durch die Festsetzung einer Extensivierung der Grünlandnutzung im Osten des Plangebiets.

Wasser

Durch die Versieglung von Bodenflächen kann anfallendes Niederschlagswasser nicht weiterhin breitflächig über die belebte Bodenzone versickern. Das auf Dachflächen und versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und über die Regenrückhalteinrichtung im Südosten des Plangebiets gedrosselt in den namenlosen Graben südlich des Plangebiets eingeleitet.

Im Südosten des Plangebiets erfolgt zudem die Offenlegung einer bestehenden Verrohrung.

Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Die Wiesenflächen im Plangebiet weisen eine gewisse Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere auf, die durch die Erweiterung der Bauflächen in östliche Richtung beeinträchtigt wird.

Der Eingriff in die Lebensraumfunktion im Bereich der Wiesenflächen wird durch die Extensivierung der Grünlandnutzung und Gewässeroffenlegung im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Eingrünung des Plangebiets durch eine Baumreihe im Osten der Mischgebietsflächen kompensiert.

Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

Durch die Planung gehen im Osten des Plangebiets ca. 3.000 m² Grünlandfläche durch die Überpalnung als Mischgebiet verloren. Auf weiteren 4.356 m² wird eine extensive Grünlandnutzung, eine Gewässeroffenlegung sowie Flächen für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

In der näheren Umgebung des Plangebiets stehen vergleichbare Flächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Eine erhebliche Beeinträchtigung eines landwirtschaftlichen Betriebs ist durch den Wegfall der Grünlandfläche nicht zu erwarten.

Art und Menge an Emissionen

Schadstoffe

Durch die geplante Betriebserweiterung sind keine relevanten Schadstoffemissionen zu erwarten. Es entstehen im Wesentlichen nur für eine solche Nutzung übliche Abgas-Emissionen von nutzungsbedingtem Verkehr.

Lärm

Durch die geplante Betriebserweiterung sind Lärmemissionen in einem ähnlichen Ausmaß wie die von den bestehenden Betriebsflächen ausgehenden Emissionen zu erwarten.

Gemäß Art der baulichen Nutzung sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an angrenzenden schutzbedüftigen Nutzungen einzuhalten.

Erschütterungen

Relevante Erschütterungen sind durch die geplante Betriebserweiterung nicht zu erwarten. Bei den Bauarbeiten können kurzzeitig Erschütterungen entstehen, welche jedoch nicht als erheblich zu bewerten sind.

Licht

Relevante Licht-Emissionen sind durch die geplante Betriebserweiterung nicht zu erwarten.

Das Betriebsgelände wird bedarfsgerecht beleuchtet.

Wärme

Relevante Emissionen von Wärme sind unter Beachtung der allgemein geltenden Wärmeschutzvorschriften (DIN 4108, Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden, Gebäudeenergiegesetz (GEG)) durch die Erweiterung des Betriebsgeländes nicht zu erwarten.

Strahlung

Relevante Strahlungen sind durch die Betriebserweiterung nicht zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Durch die Betriebserweiterung in Form der Errichtung einer neuen Werkhalle mit angrenzenden Büros und Ausstellungsflächen sowie der Befestigung von Hofflächen fallen die für ein solches Vorhaben üblichen Abfälle an. Bauabfälle sind von den verursachenden Firmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Abfälle aus dem Betrieb der neuen Werkhalle werden über die bestehende Abfallbeseitigung ordnungsgemäß entsorgt.

Risiken

für die menschliche Gesundheit

Durch die vorliegende Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten.

für das kulturelle Erbe

Risiken für das kulturelle Erbe sind durch die Errichtung und den Betrieb einer neuen Werkhalle und die künftige Nutzung des Plangebiets nicht zu erwarten.

für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Relevante Risiken für die Umwelt sind durch die Errichtung und den Betrieb der neuen Werkhalle und die künftige Nutzung des Areals nicht zu erwarten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Erhebliche Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung sind auch unter Berücksichtigung des Umfeldes und der bestehenden Nutzung der angrenzenden Siedlungsflächen derzeit nicht zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die vorliegende Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Die Versieglung bisher offener Bodenflächen hat jedoch Auswirkungen auf das Mikroklima im Plangebiet. Die versiegelten Bodenflächen heizen sich gegenüber begrünten Flächen stärker auf und geben diese Wärme wieder an die Umgebungsluft und die umgebenden Bodenbereiche ab. Durch die Festsetzung einer Baumreihe im Osten der Mischgebietsflächen wird zur Beschattung der versiegelten und teilversiegelten Flächen und somit Minderung der Erwärmung bei Sonneneinstrahlung beigetragen.

eingesetzte Techniken und Stoffe

Es kommen die für ein solches Vorhaben üblichen Bauverfahren, Bauabläufe und Baustoffe zu Einsatz. Besondere Auswirkungen auf Umweltbelange sind dabei nicht zu erwarten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase

<u>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</u>

Schutzgut Mensch

Im Hinblick auf den Menschen gilt es, nachteilige Auswirkungen auf die umliegende Landschaft östlich des Plangebiets zu begrenzen. Die Festsetzungen zur Begrünung des Plangebiets tragen zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie die Auswirkungen auf das Lokalklima bei.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Osten des Plangebiets werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzung einer Baumreihe heimischer Laubgehölze in Richtung freier Landschaft
- Extensive Grünlandnutzung
- Gewässeroffenlegung im Südosten des Plangebiets

Diese Kompensationsmaßnahmen dienen der Verbesserung der Lebensraumfunktion, der Verbesserung der Bodenfunktionen sowie der Minderung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft.

Schutzgüter Boden, Wasser

Die o.g. Kompensationsmaßnahmen dienen neben der Verbesserung der o.g. Lebensraumfunktion ebenfalls der Kompensation und Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Zudem wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ über 0,7 hinaus lediglich wasserdurchlässig befestigte Flächen (z.B. Rasengittersteine oder Schotter) mit einem mittleren Abflussbeiwert ≤ 0,7 oder begrünte Dachflächen mit einem Substrataufbau von min. 8 cm möglich ist.

Schutzgüter Klima/Luft

Die Pflanzung einer Baumreihe heimischer Laubgehölze in Richtung freier Landschaft sowie die extensive Grünlandnutzung dienen ebenfalls der Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Schutzgut Landschaft

Durch den bestehenden Betrieb besteht bereits eine Vorbelastung des Plangebiets hinsichtlich des Schutzguts Landschaft/Landschaftsbild.

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf max. 9,85 m über EFH sowie 196,25 m ü NHN sowie die Eingrünung des Plangebiets in Richtung freier Landschaft durch eine Baumreihe heimischer Laubgehölze dient der Minderung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft.

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Durch die Erweiterung der Mischgebietsflächen wird die Errichtung baulicher Anlagen auf ca. 4.000 m² bislang offener bzw. dem Außenbereich zuzuordnenden Bodenflächen ermöglicht.

Die bislang als Grünland genutzten Flächen im Osten des Plangebiets werden überprägt und versiegelt und stehen dann nicht mehr zur Versickerung von Niederschlagswasser oder als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung. Das lässt sich bei einer Umsetzung der Planung nicht vermeiden.

Zudem ergeben sich durch die bauliche Nutzung kleinräumige klimatische Auswirkungen (höhere Lufttemperatur und geringere Luftfeuchte über versiegelten Flächen).

Die Kompensation erfolgt unmittelbar vor Ort im Osten des Bebauungsplangebiets.

Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

Die Kompensation erfolgt im Flächenverhältnis von ca. 1:1,2. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf ca. 4.010 m² wird durch die extensive Grünlandnutzung mit randlicher Pflanzung von 7 heimischen Laubbäumen auf ca. 4.980 m² inkl. Gewässeroffenlegung auf ca. 300 m² kompensiert.

Überwachungsmaßnahmen

Die Überwachung der Maßnahmen erfolgt durch die Verwaltung der Orts- und Verbandsgemeinde sowie durch die zuständigen Genehmigungs-/ Fachbehörden des Kreises Neuwied.

5. Planungsalternativen

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffenen Wahl

Der Standort ist durch die Nutzung des ansässigen Betriebs sowie die Wohnnutzung im Norden des Plangebiets etabliert.

Durch die starke Standortbindung und bestehende Erschließungsanlagen stellt die vorliegende Erweiterung im direkten Anschluss an die Ortslage von Krautscheid eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung des Standorts dar.

Ein Alternativstandort steht nicht zur Verfügung.

6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die geplante Nutzung als Mischgebiet hat selbst keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Vorhaben liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

B. zusätzliche Angaben

1. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren…

2. Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

Ergänzung im weiteren Verfahren…

C. Anerkennungsvermerk

Anerkannt:

Buchholz
Konrad Peuling
Ortsbürgermeister

.....
Buchholz,.....