

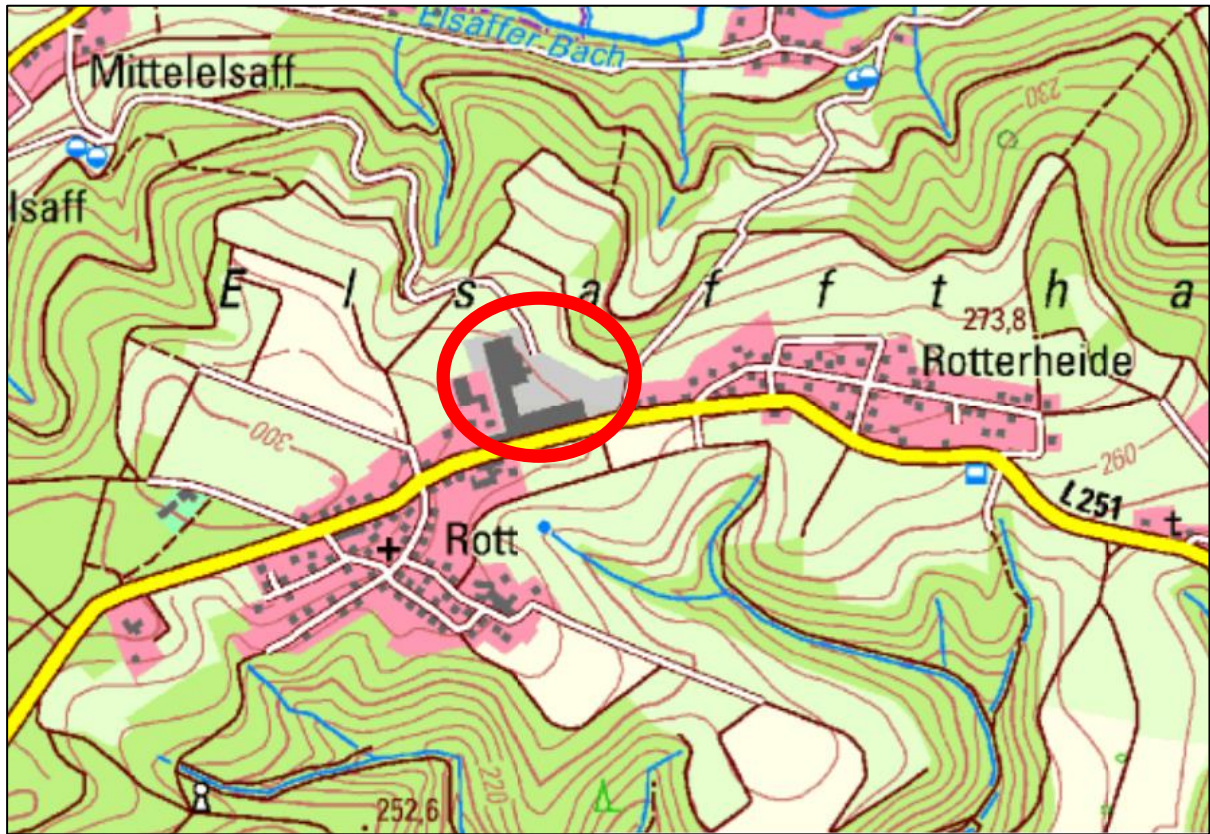
# **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Linzer Straße“**

**Ortsgemeinde Neustadt (Wied)**  
**Verbandsgemeinde Asbach**  
Landkreis Neuwied  
Rheinland – Pfalz

## **Textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht**

in der Fassung für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 08. Februar 2024



**Lageübersicht** (Quelle LANIS RLP)

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Textliche Festsetzungen und Hinweise</b> .....	I-1
<b>A. Rechtsgrundlagen</b> .....	I-2
<b>B. Inhalte</b> .....	I-3
1.Bestandteile der Planung .....	I-3
2.Verbindlichkeit.....	I-3
<b>C. Textliche Festsetzungen und Hinweise</b> .....	I-4
1.Planungsrechtliche Festsetzungen .....	I-4
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	I-4
1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-4
1.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO) .....	I-4
1.2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO).....	I-4
1.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	I-4
1.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	I-5
1.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	I-5
2.Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	I-5
2.1. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (...) sowie über die Höhe von Einfriedungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO) .....	I-5
3.Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB) .....	I-5
<b>D. Hinweise</b> .....	I-6
1.Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung .....	I-6
2.Hinweise für die Auswahl von heimischen Gehölzen zur Verwendung im Bebauungsplangebiet .....	I-7
3.Hinweise zur Pflege von Extensivgrünland.....	I-7
<b>E. Ordnungswidrigkeiten (§ 24 Abs. 5 GemO RLP)</b> .....	I-8
<b>F. Anerkennungsvermerk</b> .....	I-9
<b>II. Begründung</b> .....	II-1
<b>A. Planungsanlass und Planungsbelange</b> .....	II-2
<b>B. Übergeordnete Planungsvorgaben</b> .....	II-5
1.Flächennutzungsplan .....	II-5
2.Raumordnungsplan .....	II-6
<b>C. Bestand</b> .....	II-8
<b>D. Erläuterungen zur Planung</b> .....	II-9

1. Planzeichnung .....	II-9
2. Textliche Festsetzungen .....	II-10
3. Flächenbilanz .....	II-12
4. Ver- und Entsorgung .....	II-12
5. Natur- und Artenschutz .....	II-12

### **III. Umweltbericht .....** III-1

#### **A. Einleitung .....** III-2

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	III-2
2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan III-2	
a) Fachgesetze .....	III-2
b) Schutzgebiete .....	III-3

#### **B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....** III-5

1. Bestandsaufnahme und Bewertung .....	III-5
2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet .....	III-7
3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ...	III-11
4. Planungsalternativen .....	III-13
5. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen .....	III-13

#### **C. zusätzliche Angaben .....** III-14

1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	III-14
2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	III-14
3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	III-14

#### **D. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk .....** III-15

# **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Linzer Straße“**

**Ortsgemeinde Neustadt (Wied)**  
**Verbandsgemeinde Asbach**  
Landkreis Neuwied  
Rheinland – Pfalz

## **I. Textliche Festsetzungen und Hinweise**

in der Fassung für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 08. Februar 2024

## A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

## **B. Inhalte**

### **1. Bestandteile der Planung**

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- die Planurkunde
- Textliche Festsetzungen

Als Anlage beigefügt sind

- Begründung
- Umweltbericht gem. § 2a BauGB

### **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. Textliche Festsetzungen und Hinweise**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einrichtungen von Verkaufsflächen der im Gebiet produzierenden/weiterverarbeitenden Handwerksbetriebe auf einem untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Flächen (max. 3 %).

#### **1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **1.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist durch waserdurchlässig befestigte Freiflächen bis 0,85 zulässig.

##### **1.2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**

Das senkrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Rohfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses („Firsthöhe“) darf 13,50 m nicht überschreiten.

Die Rohfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses darf eine Höhe von 284,8 m ü. NHN nicht überschreiten.

#### **1.3. 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.



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

Für die Fläche mit der Umgrenzung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird als Entwicklungsziel 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.

#### **1.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „A1“ ist eine min. einreihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen (min. Pflanzgröße 60 cm) mit einem Pflanzabstand von max. 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **2.1. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (...) sowie über die Höhe von Einfriedungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

##### **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Baulich nicht genutzte Grundstücksflächen sind flächendeckend zu begrünen. Als Begrünung sind jegliche Formen von Ansaaten (z.B. Rasen, Wildblumenwiese) oder Bepflanzungen (z.B. Kräuter- oder Blumenbeete, Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen) zulässig. Je 1000 m<sup>2</sup> baulich genutzter Grundstücksfläche ist innerhalb der baulich nicht genutzten Grundstücksflächen mindestens ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten; vorhandene Gehölzpflanzungen können hierauf angerechnet werden.

### **3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)**

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

## **D. Hinweise**

### **1. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung**

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB zu beachten.
- Treten bei Bauarbeiten Indizien für Bergbau auf, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.
- Es sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 39 u. 44 BNatSchG) zwingend zu beachten. Diese sehen insbesondere für Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (hierzu zählen alle europäischen Vogelarten aber auch Fledermausarten) weitgehende gesetzliche Verbote vor. So ist es z. B. generell verboten, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten aber auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenfalls verboten ist die erhebliche Störung von Tieren der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
- Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser im Gebäude sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie § 17 VI TrinkwV zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt.
- Es liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die fachgerecht untersucht werden müssen, bevor sie ggf. bei den weiteren Bauarbeiten beeinträchtigt/zerstört werden. Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie (Tel. 0261-6675 3032, Mail erdgeschichte@gdke.rlp.de) zwei Wochen vorher abzustimmen. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16-21 DSchG RLP wird hingewiesen. Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden.
- Es liegen keine Daten zum Radonpotenzial vor.

## 2. Hinweise für die Auswahl von heimischen Gehölzen zur Verwendung im Bebauungsplangebiet

### Bäume I. Ordnung

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*,  
Rotbuche - *Fagus sylvatica*,  
Stieleiche - *Quercus robur*,  
Winterlinde – *Tilia cordata*

### Bäume II. Ordnung

Eberesche - *Sorbus aucuparia*,  
Feldahorn - *Acer campestre*,  
Hainbuche - *Carpinus betulus*,  
Salweide - *Salix caprea*,  
Vogelkirsche - *Prunus avium*,

### Heimische Sträucher

Gewöhnliche Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*,  
Hasel - *Corylus avellana*,  
Hundsrose - *Rosa canina*,  
Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*  
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*,  
Traubenholunder - *Sambucus racemosa*,  
Weißdorn-Arten - *Crataegus spec.*

## 3. Hinweise zur Pflege von Extensivgrünland

- Beweidung und/oder Mahd mindestens 1-mal und maximal 2-mal jährlich  
Zeitraum: 15. Juni bis 14. November (in Höhenlagen ab 400 m ü. NN vom 01. Juli bis 14. November)
- Entfernung des Mähgutes frühestens am auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen
- Viehbesatz:
- Bei Beweidung durchschnittlicher Viehbesatz von mindestens 0,3 und maximal 1,0 RGV/ha im Durchschnitt des Jahres
- Ganzjährige Beweidung mit Robustrindern, Ziegen und Schafen bei Einhaltung des zulässigen Viehbesatzes möglich
- Grünlandpflege:
- Vom 01. November eines Jahres bis 15. April des Folgejahres möglich
- Ausbesserung der Grasnarbe nur umbruchlos
- Verzicht auf jegliche Düngung

- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel

- Unterlassung von Maßnahmen, die den Naturschutzzielen entgegenstehen

- Sonstige Vorgaben:

- Keine sonstigen Flächennutzungen (z. B. Mieten oder Lagerplätze)
- Kein Umbruch, keine Veränderung des Bodenreliefs
- Keine Entwässerungsmaßnahmen oder Beregnungen
- Keine Zufütterung mit Ausnahme von Mineralstoffen

## **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).

## F. Anerkennungsvermerk

**Anerkannt:**

Ortsgemeinde Neustadt (Wied)

Thomas Junior

Ortsbürgermeister

.....

Neustadt (Wied), .....

# **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Linzer Straße“**

**Ortsgemeinde Neustadt (Wied)**  
**Verbandsgemeinde Asbach**  
Landkreis Neuwied  
Rheinland - Pfalz

## **II. Begründung**

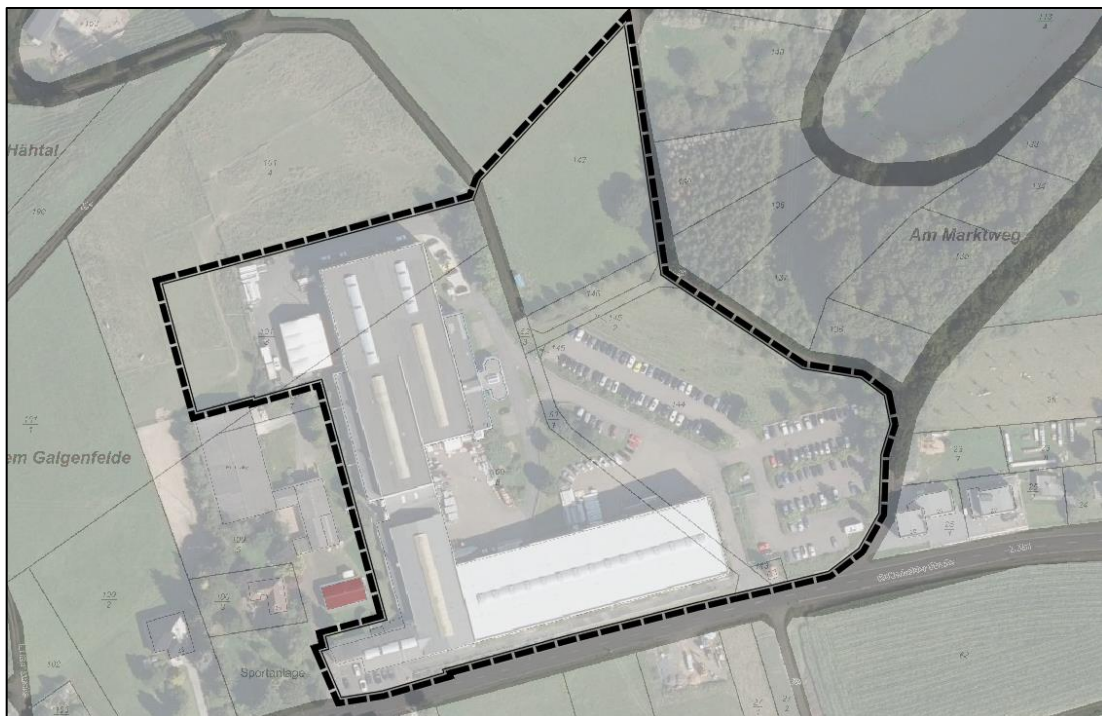
in der Fassung für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 08. Februar 2024

## A. Planungsanlass und Planungsbelange

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Linzer Straße“ umfasst das Firmengelände eines ortsansässigen Maschinenbauunternehmens sowie angrenzende Flächen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan, womit bei Erweiterungen oder Änderungen am Bestand die §§ 34 und 35 BauGB als Genehmigungsgrundlage heranzuziehen sind. Um die planungsrechtliche Situation eindeutig zu regeln und für Bauvorhaben eine mit den Fachbehörden abgestimmte Genehmigungsgrundlage zu schaffen, plant die Ortsgemeinde Neustadt (Wied) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Linzer Straße“.



**Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Linzer Straße“, Luftbild (Quelle: LVermGeo RLP)**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha und überplant größtenteils das Betriebsgelände des ortsansässigen Maschinenbauunternehmens (ca. 2,4 ha). Im Westen des Flurstücks 101/3, Flur 6 sowie im Nordosten des Flurstücks 144, Flur 4, Gem. Elsaffthal werden die Gewerbegebietsflächen geringfügig erweitert. Das derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flurstück 147, Flur 4, Gem. Elsaffthal soll als Fläche für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen dienen.

Aus Richtung Norden führt ein Wirtschaftsweg ins Plangebiet (FS 52/4, Flur 4, Gem. Elsaffthal), welcher an der südlichen Flurstücksgrenze endet.

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Tankstellen, welche gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, werden aufgrund des Konfliktpotenzials durch eine hohe Verkehrsbelastung ausgeschlossen. Verkaufsflächen von im Gebiet produzierenden/weiterverarbeitenden Handwerksbetrieben werden auf max. 3% der durch die Betriebsgebäude bebauten Flächen begrenzt um die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie die Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu verhindern.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der Ergebnisse des schalltechnischen Prognosegutachtens ergänzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird auf 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung durch wasserdurchlässig befestigte Freiflächen (z.B. Schotterparkplatz) ist bis 0,85 zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 13,5 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe begrenzt, welche wiederum eine Höhe von 284,80 m ü. NHN nicht überschreiten darf.

Das Flurstück 147, Flur 4 Gem. Elsassthal ist zur Kompensation des Eingriffs im Plangebiet als Extensivgrünland zu pflegen.

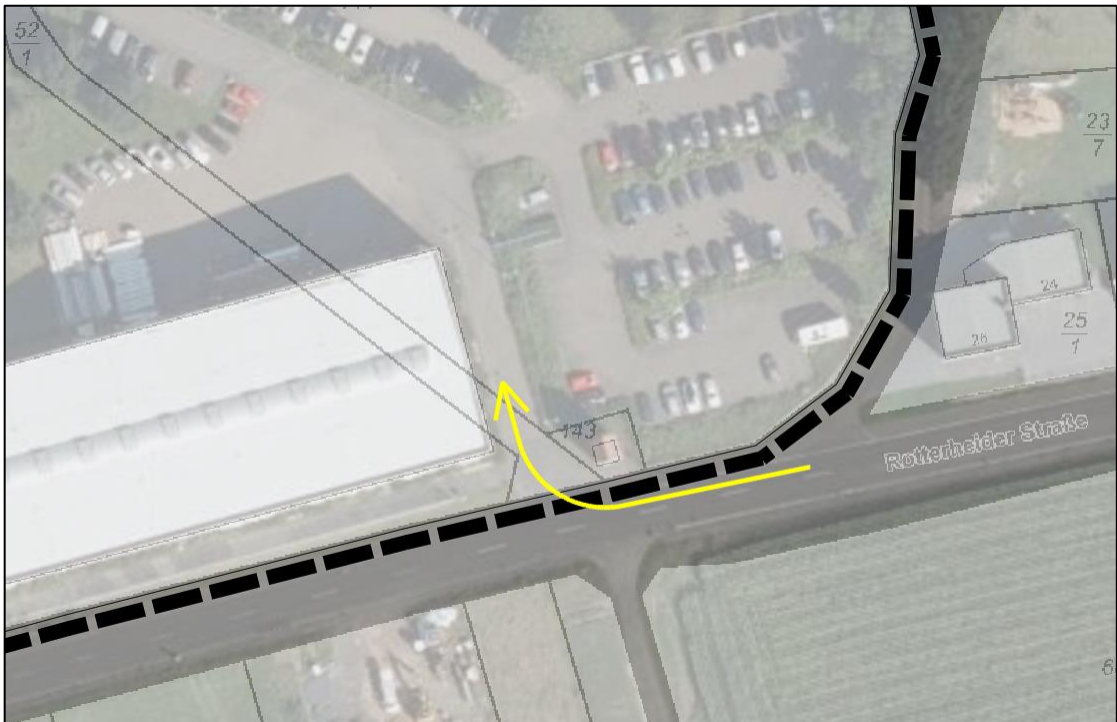
Im Nordwesten des Plangebiets ist eine min. einreihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

Zur Eingrünung der Gewerbegebietsflächen wird zudem festgesetzt, dass baulich nicht genutzte Grundstücksflächen zu begrünen sind. Hierbei sind je 1000 m<sup>2</sup> baulich genutzter Fläche mindestens ein heimischer Laubbaum erster oder zweiter Ordnung zu pflanzen bzw. vorhandene Gehölzpflanzungen zu erhalten.

#### Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über eine Zufahrt zur L251 im Südosten des Plangebiets. Da das gesamte Plangebiet lediglich von einer Firma genutzt wird, sind bezüglich der inneren Erschließung keine Festsetzungen notwendig.





**Abb. 2: Werkzufahrt ü. L251 (Quelle Luftbild u. Liegenschaftskataster: LVermGeo RLP)**

Der Anschluss an Versorgungsleitungen erfolgt über das örtlich vorhandene Leitungsnetz.

## B. Übergeordnete Planungsvorgaben

### 1. Flächennutzungsplan

Der Großteil des Plangebiets wird im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Asbach als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan kann als gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden.

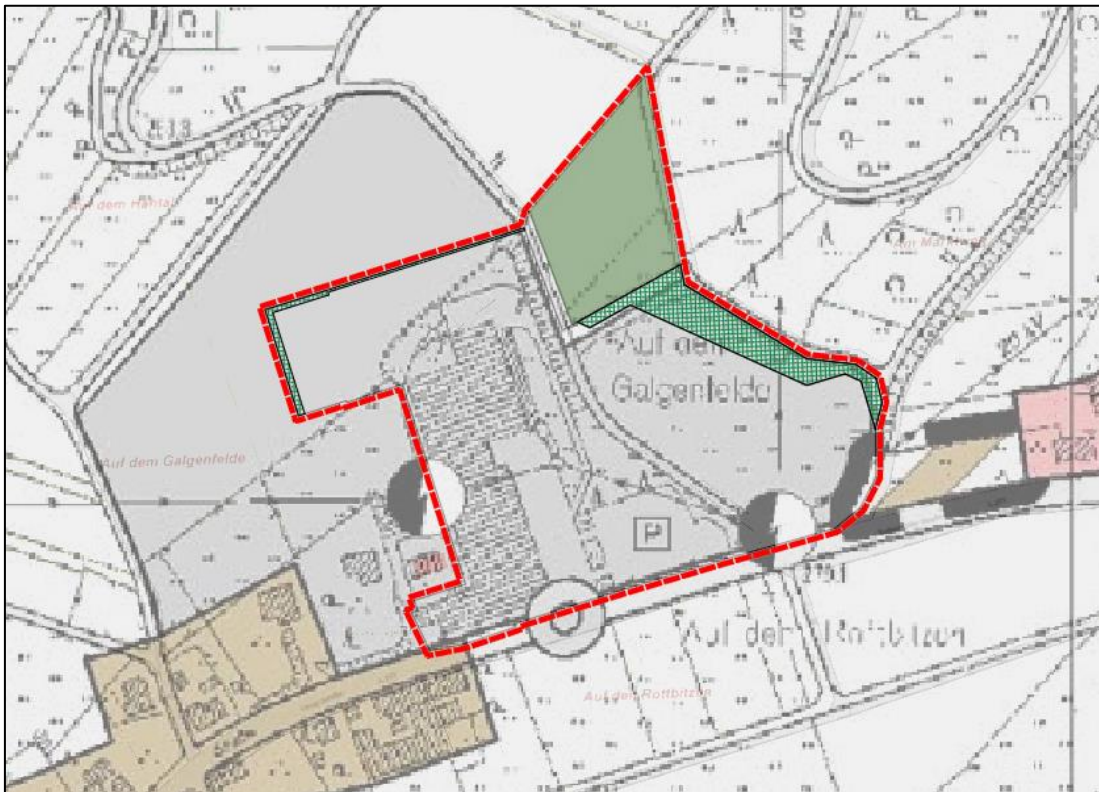
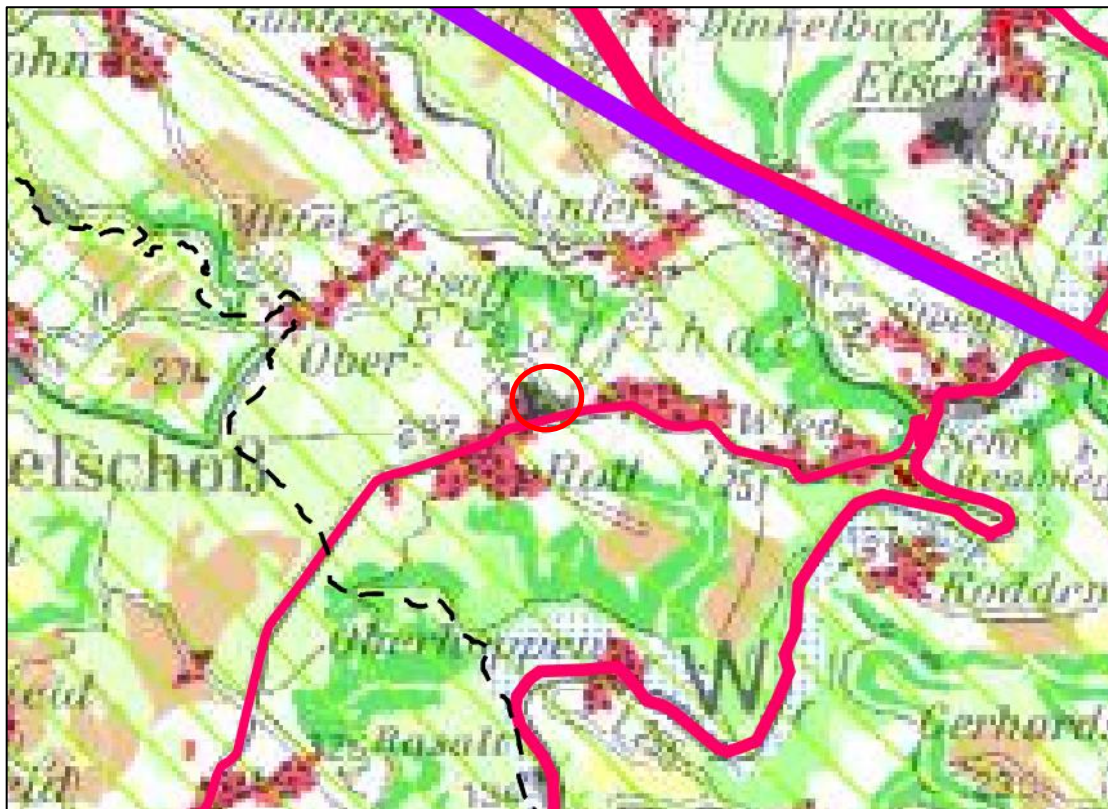




Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Asbach

## 2. Raumordnungsplan



-  Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe
-  Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)

**Abb. 4: Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald**

Der bauliche Bestand wird im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald als Siedlungsfläche Industrie und Gewebe dargestellt. Zudem liegt das gesamte Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus.

G 58 In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Begründung/Erläuterung:

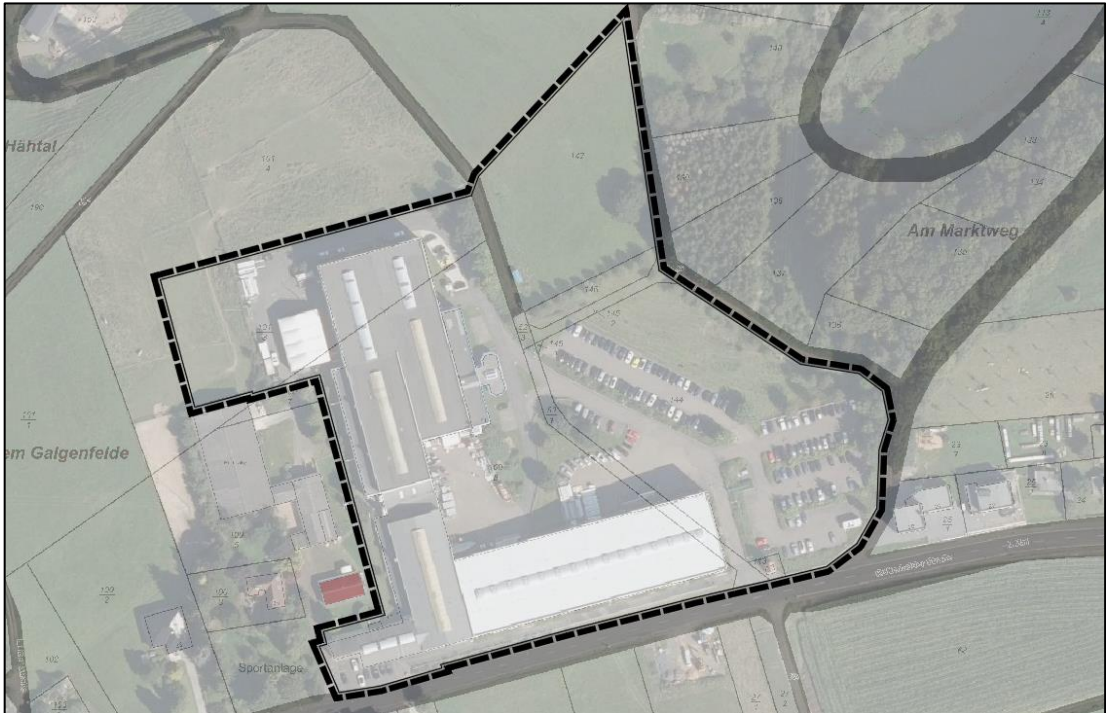
Die landesweiten sowie die im Landschaftsrahmenplan dargestellten regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume weisen in der Regel auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen auf. Das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft wird darüber hinaus durch Naturparke und Landschaftsschutzgebiete sowie durch die kleinräumig abgegrenzten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund sowie in den Verdichtungsräumen und großen Tallagen der Region durch die regionalen Grünzüge geschützt.

(Vgl. auch Ausführungen zur Freiraumnutzung in Kap. 2.2.4).

Der bauliche Bestand des Firmengeländes hat sich in den vergangenen Jahrzehnten weiterentwickelt. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Erweiterung löst aufgrund der visuellen Vorbelastung voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Linzer Straße“ steht den Zielen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald nicht entgegen.

## C. Bestand



**Abb. 5: Luftbild (Quelle: LANIS-RLP)**

Ca. 2,4 ha des Plangebiets können dem bestehenden Betriebsgelände und den Biotoptypen HN1-Gebäude, HT1-Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad und HM0-Grünanlagen zugeordnet werden.

Im Norden des Flurstücks 144 befindet sich eine von einer Baumreihe eingerahmte Grünlandfläche. Das Flurstück 147 unterliegt einer intensiven Grünlandnutzung und der Westen des Flurstücks 101/3 wird als Pferdekoppel genutzt.

## D. Erläuterungen zur Planung

### 1. Planzeichnung

Die Flurstücke 143, 144, 52/1, 52/3, 145/2 und 146, Flur 4 sowie die Flurstücke 100/8 und 101/3 werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

An der nordwestlichen sowie östlichen Plangebietsgrenze werden „nicht überbaubare, zu begrünende Grundstücksflächen“ festgesetzt.

Das Flurstück 147, Flur 4 Gem. Elsassthal ist zur Kompensation des Eingriffs im Plangebiet als Extensivgrünland zu pflegen. Die zwei im Osten des Flurstücks bestehenden Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Im Nordwesten des Plangebiets ist eine min. einreihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

Aus Richtung Norden führt ein Wirtschaftsweg ins Plangebiet (FS 52/4, Flur 4, Gem. Elsassthal), welcher an der südlichen Flurstücksgrenze endet und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Wirtschaftsweg- festgesetzt wird.

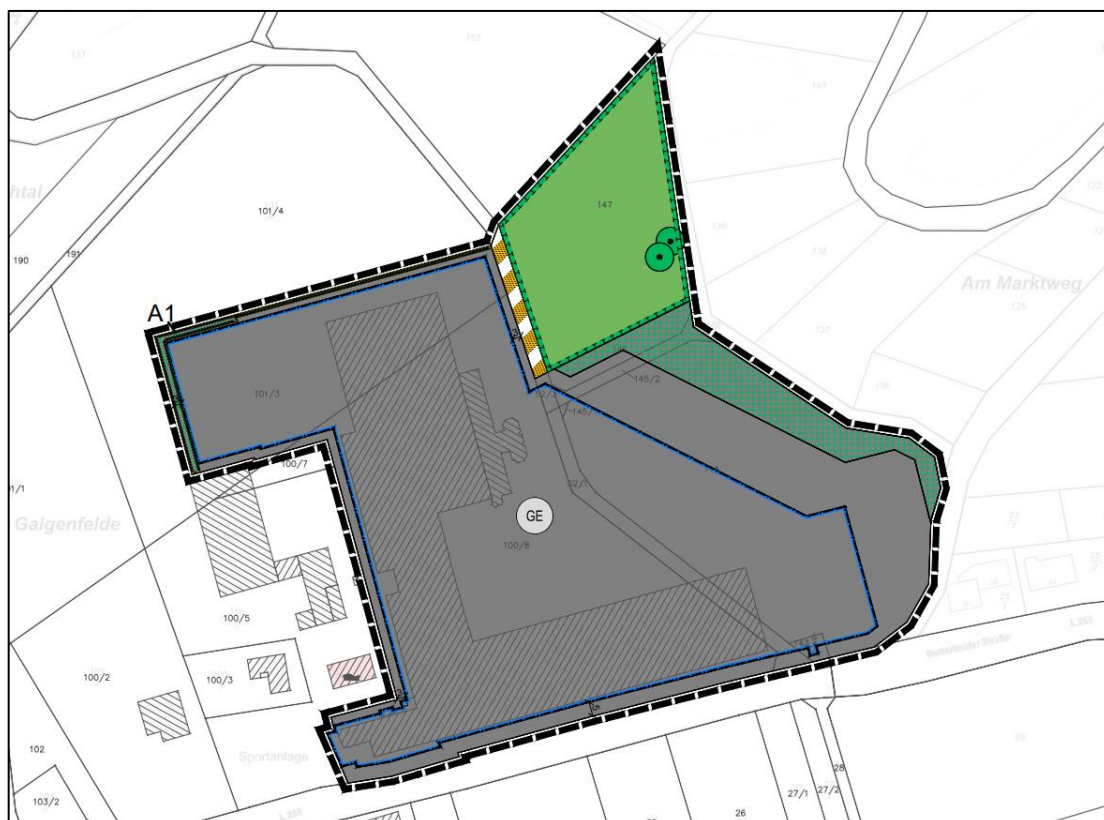


Abb. 6: Ausschnitt Planzeichnung

## 2. Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Gem. dem vorhandenen Bestand wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO festgesetzt. Tankstellen, welche gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, werden aufgrund des Konfliktpotenzials durch eine hohe Verkehrsbelastung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Zur Verhinderung der Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen mit der Ausnahme für im Gebiet produzierende oder weiterverarbeitende Handwerksbetriebe auf max. 3 % der durch die Betriebsgebäude bebauten Flächen (~ max. ca. 706 m<sup>2</sup>).

Im weiteren Verfahren werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung um die Vorgaben des schalltechnischen Prognosegutachtens ergänzt (Geräuschkontingentierung auf Basis der DIN 45691).

### Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. Um eine effektivere Nutzbarkeit der Gewerbegebietsflächen zu ermöglichen wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch wasserdurchlässig befestigte Freiflächen (z.B. Schotterparkplatz) bis zu einer GRZ von 0,85 zugelassen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf max. 13,50 m über der Rohfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses festgesetzt, wobei die Erdgeschossfußbodenhöhe eine Höhe von 284,8 m ü. NHN nicht überschreiten darf.



**Abb. 7: Referenzpunkt für die Höhenfestsetzung d. Erdgeschossfußbodenhöhe**

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Außerhalb der Baugrenzen sind dem Gebäude untergeordnete Nebenanlagen wie Zugänge, Zufahrten, Garagen und Stellplätze zulässig.

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

Die Wiesenflächen im Bereich des Flurstücks 147, Flur 4, Gem. Elsassthal sind als Extensivgrünland zu pflegen (Beweidung/Mahd 1-2x pro Jahr, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel) um die Entwicklung einer artenreichen Wiesenvegetation zu fördern.

#### Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Im Nordwesten des Plangebiets ist eine mindestens einreihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (A1).



Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur zusätzlichen Eingrünung wird festgesetzt, dass baulich nicht genutzte Grundstücksflächen zu begrünen sind. Hierbei sind je 1000 m<sup>2</sup> baulich genutzter Fläche mindestens ein heimischer Laubbaum erster oder zweiter Ordnung zu pflanzen bzw. vorhandene Gehölzpflanzungen zu erhalten.

**3. Flächenbilanz**

Flächenbilanz (Erweiterung)

Gesamtfläche	ca. 33.982 m <sup>2</sup>
--------------	---------------------------

Gewerbegebiet (GE)	ca. 29.423 m <sup>2</sup>
--------------------	---------------------------

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 4.297 m <sup>2</sup>
--	--------------------------

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg -	ca. 262 m <sup>2</sup>
---	------------------------

**4. Ver- und Entsorgung**Schmutz- und Niederschlagswasser

Das im Bereich der Erweiterungsflächen anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandenen Anschlüsse an die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet.

Der Umgang mit dem auf den Erweiterungsflächen anfallenden Niederschlagswasser ist im weiteren Verfahren zu klären.

Wasser, Strom usw.

Die Versorgung des bestehenden Betriebsgeländes soll auch für die Erweiterungsfläche genutzt werden.

**5. Natur- und Artenschutz**

Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden im weiteren Verfahren geprüft und entsprechend berücksichtigt.

# **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Linzer Straße“**

**Ortsgemeinde Neustadt (Wied)**  
**Verbandsgemeinde Asbach**  
Landkreis Neuwied  
Rheinland - Pfalz

## **III. Umweltbericht** gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

in der Fassung für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 08. Februar 2024

## **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**

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich der L251 zwischen den Ortsteilen Rott und Rotterheide und umfasst das Firmengelände eines ortsansässigen Maschinenbauunternehmens sowie angrenzende Flächen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan, womit bei Erweiterungen oder Änderungen am Bestand die §§ 34 und 35 BauGB als Genehmigungsgrundlage heranzuziehen sind. Um die planungsrechtliche Situation eindeutig zu regeln und für Bauvorhaben eine mit den Fachbehörden abgestimmte Genehmigungsgrundlage zu schaffen, plant die Ortsgemeinde Neustadt (Wied) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Linzer Straße“.

Der Geltungsbereich umfasst 33.982 m<sup>2</sup>, davon ca. 29.423 m<sup>2</sup> Gewerbegebietsfläche.

### **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. Insbesondere die Belange Schall-, Landschafts-, Arten- und Naturschutz werden in der Planung berücksichtigt.

## b) Schutzgebiete

### Natura 2000, FFH-Gebiete

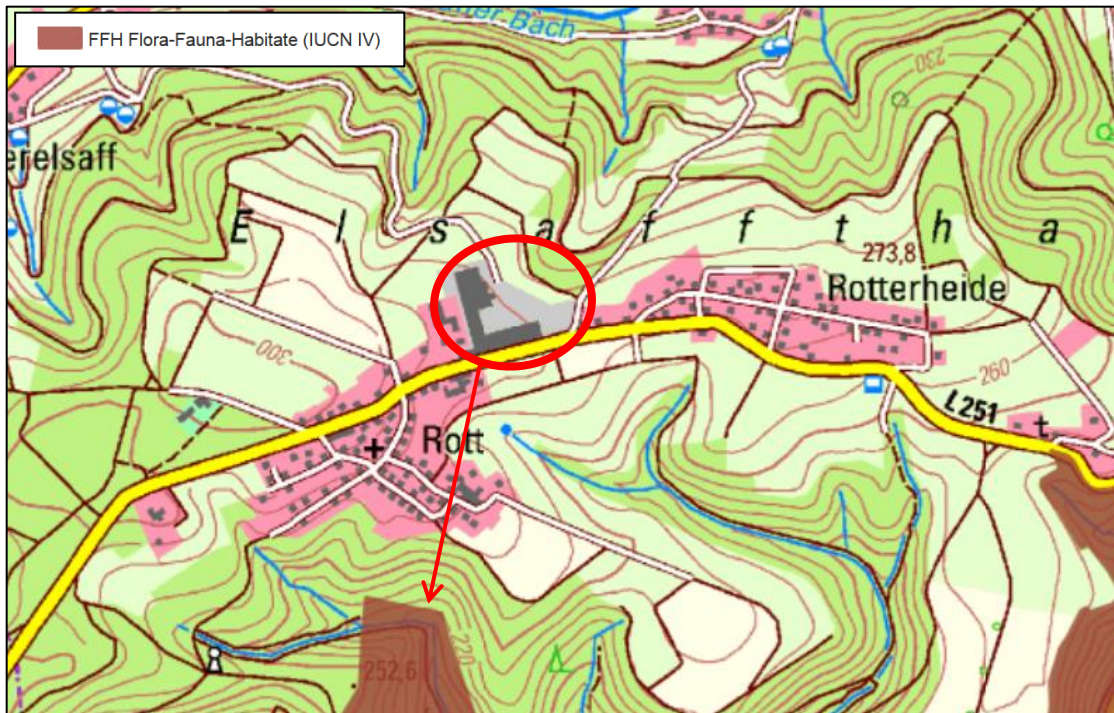


Abb. 1: Internationale-Schutzgebiete (Quelle: LANIS-RLP)

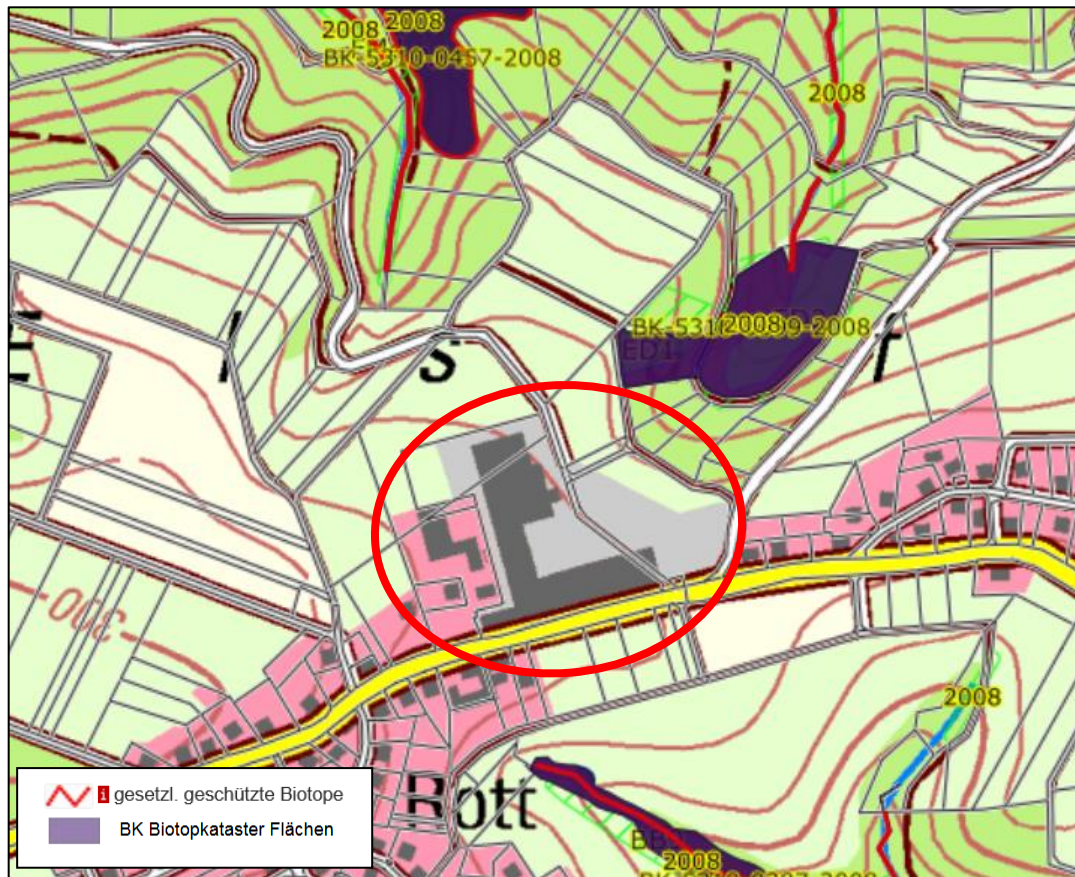
Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Felsentäler der Wied“ liegt ca. 460 m südwestlich des Plangebiets. Aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Fauna-Flora-Habitat-Gebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

### Naturschutzgebiete oder sonstige nationale Schutzgebiete

Naturschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich 3,78 km östlich des Plangebiets (NSG Bertener Kopf und Telegraphenhügel). Eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebiets ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald. Da das Plangebiet bereits durch die vorhandenen baulichen Anlagen geprägt ist und eine mögliche Erweiterung sich auf vergleichsweise kleine Teilbereiche beschränkt ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

## **Geschützte oder kartierte Biotope**



**Abb. 2: Geschützte und kartierte Lebensräume/Biototypen (Quelle: LANIS-RLP)**

Kartierte Biotopkomplexe oder gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Nördöstlich des Plangebiets grenzen die Biotope „Sukzessionsgehölz nördlich Rott und „Magerweise nördlich Rott“ an die Kompensationsfläche im Bereich des Flurstücks 147, Flur 4, Gemarkung Elsassthal.

Ca. 150 m nördlich und nordöstlich des Plangebiets liegt das gesetzlich geschützte Biotop „2 Seifenbäche südlich Unterelsaff“.

Ca. 115 m südlich des Plangebiets liegt das gesetzlich geschützte Biotop „3 Quellbäche im Waldgebiet östlich Rott“.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Biotope ist nicht zu erwarten. Die Extensivierung der Grünlandfläche im Bereich des Flurstücks 147, Flur 4, Gemarkung Elsassthal fördert durch den Anschluss an die kartierte Magerweise nördlich Rott die Biotopvernetzung.

## **B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

#### **1. 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

Für das Schutzgut Mensch sind sowohl die vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen als auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild relevant. Aufgrund der Lage auf einem Höhenrücken zwischen Wiedtal und Hallerbachtal ist das Plangebiet sowohl aus nordwestlicher als auch aus südöstlicher Richtung einsehbar.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine relevanten Veränderungen der schalltechnischen Situation oder der Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

##### Schutzgut Flora und Fauna

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im weiteren Verfahren näher untersucht. Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung sind keine Konflikte mit artenschutzrechtlichen Belangen zu erwarten.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine relevanten Veränderungen der Biotopausstattung des Plangebiets zu erwarten.

##### Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind bereits in großen Teilen durch die bauliche Nutzung überprägt.

Das Plangebiet gehört zur Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacken, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm (Bodenformengesellschaft: Böden aus solifluidalen Sedimenten).

Die Standorttypisierung ordnet das Plangebiet den „Standorten mit hohem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittlerem Basenhaushalt“ zu. Die

nördliche Plangebietsgrenze wird „Standorten mit mittlerem Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittlerem Wasserspeichervermögen“ zugeordnet (Quelle: mapclient.lgb-rlp.de).

Seltene oder schützenswerte Böden liegen im Plangebiet gem. derzeitigem Sachstand nicht vor.

Ohne die Änderung des Bebauungsplanes sind keine relevanten Veränderungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser

Durch den hohen Versiegelungsgrad ist die Grundwasserneubildung bereits derzeit stark beeinträchtigt. Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird für den baulichen Bestand über die örtliche Kanalisation abgeleitet. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ohne die Änderung des Bebauungsplanes sind keine relevanten Veränderungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### Schutzgut Klima/Luft

Das Klima im Naturraum Niederwesterwald kann als „ozeanisch wintermildes feuchtes Hügellandklima“ bezeichnet werden. Die Jahresmitteltemperatur im Plangebiet liegt zwischen 8,51 und 9,5 °C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt zwischen 800-900 l/m<sup>2</sup> (Umweltatlas RLP).

Durch den hohen Versiegelungsgrad besitzt die Fläche keine relevante lokalklimatische Funktion.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine relevanten Veränderungen für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Rhein-Wied-Rücken“. Aufgrund der Lage auf einem Höhenrücken zwischen Wiedtal und Hallerbachtal ist das Plangebiet sowohl aus nordwestlicher als auch aus südöstlicher Richtung einsehbar.

Das Plangebiet ist optisch durch die bestehenden baulichen Anlagen geprägt. Westlich und östlich grenzen die Ortslagen von Rott und Rotterheide an das Plangebiet während nordwestlich, nördlich, nordöstlich und südlich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Waldflächen an das Plangebiet grenzen.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine relevanten Veränderungen für die Landschaft zu erwarten.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kulturgütern sind alle für den Menschen von Bedeutung erscheinenden Einrichtungen oder Denkmale zu verstehen, die in Verbindung mit der menschlichen Besiedelung oder Nutzung stehen. So sind dies z. B. denkmalgeschützte Gebäude, kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente (Gräber, Ruinen, Stollen, Bergwerke etc.) aber auch Bodendenkmäler oder bedeutsame prägnante Erscheinungsformen in der Landschaft, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Menschen in der Region zu erhalten sind. Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

### Wechselwirkungen der Schutzgüter

Maßgebend für die Wechselwirkungen im derzeitigen Zustand des Plangebietes ist die derzeitige Nutzung des Plangebiets. Wechselwirkungen bestehen zwischen dieser Nutzung/anthropogenen Prägung und den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser. Die Nutzung führt zu Beeinträchtigungen des Bodens und der Grundwasserneubildung. Versiegelte Flächen stehen zudem nicht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung. Ebenso gibt es Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch und Landschaft/Landschaftsbild, indem das Betriebsgelände in der Landschaft auch aus größeren Entfernungen (bis ca. 2 km) als solches in Erscheinung tritt und durch die Größe der Betriebsgebäude das Landschaftsbild stärker als z.B. eine kleinteilige, aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern in den Ortslagen Rott und Rotterheide prägt.

## **2. 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**



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

### Fläche / Boden

Eingriffe in den Boden wie Versiegelung, 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. Derzeit sind bereits ca. 71,7 % der Gewerbegebietsflächen baulich genutzt. Eine potentielle Erweiterung der Versiegelung und Teilversiegelung bis auf 85% entspricht einer zusätzlichen baulichen Nutzung von ca. 3.908 m<sup>2</sup>. Der Eingriff in die Bodenfunktion wird durch die Extensivierung der Grünlandnutzung auf dem Flurstück 147 (ca. 4.297 m<sup>2</sup>) kompensiert.

### Wasser

Durch die Verdichtung und spätere Versiegelung auf den Erweiterungsflächen verringert sich die Infiltration von Regenwasser in den Boden und damit die Grundwasserneubildung. Der Umgang mit auf den Erweiterungsflächen anfallendem Niederschlagswasser ist im weiteren Laufe des Verfahrens zu klären.

### Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Überbauung von derzeit als Grünland genutzten Flächen führt zum Funktionsverlust des Lebensraums für Tier- und Pflanzenarten.

Die betroffenen Grünlandflächen sind ökologisch von geringer Wertigkeit.

Relevante Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Zur Kompensation des Eingriffs in die Biotopfunktion wird die Grünlandnutzung auf dem Flurstück 147 extensiviert um insbesondere die Artenvielfalt zu fördern.

### Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

Die nachhaltige Verfügbarkeit natürlicher Ressourcen wird von der vorliegenden Planung nicht erheblich Beeinträchtigt. Die Nutzungserweiterung auf ca. 3.908 m<sup>2</sup> im Anschluss an bestehende Gewerbegebietsflächen trägt durch die bereits vorhandene Erschließung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Die betroffenen Grünlandflächen sind in der Umgebung des Plangebiets in vergleichbarer Wertigkeit großflächig vorhanden.

## **Art und Menge an Emissionen**

### Schadstoffe

Durch die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen ist keine erhebliche Steigerung der Schadstoffemissionen im Plangebiet zu erwarten.

Bei der Errichtung neuer baulicher Anlagen sind Abgasemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte zu erwarten. Durch die zukünftige Nutzung für gewerbliche Betriebsgebäude können Abgas-Emissionen von Heizung und nutzungsbedingtem Verkehr entstehen. Während der Bauzeit sind beim Betrieb von Baumaschinen, dem Transport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen Staubentwicklungen zu erwarten, welche jedoch voraussichtlich nicht relevant über die Belastung durch die bestehende gewerbliche Nutzung hinausgehen.

### Lärm

Während der Bauphase sowie zukünftigen Nutzung als Gewerbefläche sind Lärmemissionen zu erwarten, welche jedoch voraussichtlich nicht oder nur kurzzeitig während der Bauphase über die Belastung durch die bestehende gewerbliche Nutzung hinausgehen. Um erhebliche Lärmbelastungen an umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern werden im weiteren Verfahren die Ergebnisse einer schalltechnischen Prognoseuntersuchung in die Planunterlagen eingearbeitet.

Tankstellen werden aufgrund der zu erwartenden Emissionsbelastung aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens im Plangebiet ausgeschlossen.

### Erschütterungen

Mit schwerwiegenden betriebsbedingten Erschütterungen ist nicht zu rechnen. Baubedingte Erschütterungen durch Baustellenbetrieb und Geländeänderungen sind in der Regel auf das nähere Umfeld der Baustelle beschränkt.

### Licht

Relevante Änderungen der derzeitigen Lichtverhältnisse sind nicht zu erwarten. Die Gewerbegebietsflächen werden im Nordwesten des Plangebiets um ca. 25 m in westliche Richtung erweitert und im Nordosten der Gewerbegebietsflächen um ca. 14 m in nordöstliche Richtung erweitert.

Gewerbe- und Stellplatzanlagen werden in der Regel mit Beleuchtungsanlagen ausgestattet. Hierbei ist zu beachten, dass durch die Beleuchtung der Gewerbeanlagen keine erheblichen nachteiligen Störwirkungen für Tiere und Menschen entstehen.

### Wärme

Relevante Emissionen von Wärme sind unter Beachtung der allgemein geltenden Wärmeschutzvorschriften (DIN 4108, Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden, Energieeinsparverordnung (EnEV)) durch die mögliche Errichtung und den Betrieb der Gewerbeanlagen nicht zu erwarten.

### Strahlung

Relevante Strahlungen sind durch die Errichtung und den Betrieb der Gewerbeanlagen nicht zu erwarten.

### **Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Relevante Auswirkungen infolge der Abfallentsorgung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Entsorgung der Abfälle erfolgt über bestehende Entsorgungswege.

Baubedingte Abfallstoffe unterschiedlichster Art fallen u.a. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien an.

### **Risiken**

#### für die menschliche Gesundheit

Durch die vorliegende Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Im weiteren Verfahren wird zum Schutz umliegender schutzbedürftiger Nutzungen ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Planunterlagen aufgenommen werden.

#### für das kulturelle Erbe

Risiken für das kulturelle Erbe sind durch die Erweiterung und den Betrieb der Gewerbeanlagen nicht zu erwarten.

#### für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Relevante Risiken für die Umwelt sind durch die Erweiterung und den Betrieb der Gewerbefläche nicht zu erwarten. Im Einzelfall wird es Aufgaben der jeweiligen Genehmigungsverfahren sein, spezielle vorhabenbezogene Risiken für die Umwelt zu prüfen und deren Vermeidung sicherzustellen.

### **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**

Relevante Umweltauswirkungen sind auch unter Berücksichtigung des Umfeldes durch die Errichtung und den Betrieb der Gewerbefläche 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 Versiegelung bisher offener Bodenflächen hat Auswirkungen auf das Lokal- bzw. 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. Zur Durchgrünung des Plangebiets wird eine flächendeckende Begrünung baulich nicht genutzt

Grundstücksflächen festgesetzt. Je 1000 m<sup>2</sup> baulich genutzter Fläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen bzw. vorhandene Gehölzpflanzungen zu erhalten.

### **eingesetzte Techniken und Stoffe**

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

## **3. 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**

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

#### **Schutzgut Mensch**

Zum Schutz umliegender schutzbedürftiger Nutzungen werden im weiteren Verfahren die Ergebnisse des schalltechnischen Prognosegutachtens in die Planunterlagen aufgenommen. 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**

Die Kompensation des Eingriffs in die Biotopfunktion im Bereich der überplanten Grünlandflächen erfolgt über die Extensivierung der Grünlandnutzung auf dem Flurstück 147, Flur 4, Gem. Elsaffthal.

Die Festsetzungen zur Begrünung der Plangebiets dienen zudem neben der Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft und Klima der Minderung des Eingriffs in die Biotopfunktion.

#### **Schutzgüter Boden, Wasser**

Nach DIN 18915 ist eine ordnungsgemäße Trennung und Lagerung des Ober- und Unterbodens erforderlich.

Der Umgang mit dem auf den Erweiterungsflächen anfallenden Niederschlagswasser wird im weiteren Verfahren geklärt.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Die Begrünungsfestsetzungen der gewerblich genutzten Flächen dient unter anderem der Verschattung von teilen der Gewerbegebietsflächen, sodass dort die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung gemindert wird.

### **Schutzgut Landschaft**

Die Festsetzungen zur Begrünung des Plangebiets tragen zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei.

### **Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit**

Durch die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen werden bislang offene Bodenflächen überprägt und versiegelt, die dann nicht mehr zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung stehen. Das läßt sich bei einer Umsetzung der Planung nicht vermeiden.

Die erforderlichen artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **Eingriffs-Ausgleichs Bilanz**

Ausgangszustand

<b>Gesamtgröße Plangebiet</b>	<b>33.982 m<sup>2</sup></b>
Baulich genutzte Flächen	21.101 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg/Feldweg	262 m <sup>2</sup>
Intensiv genutzte Grünlandflächen	5.618 m <sup>2</sup>
Grünfläche u. randliche Eingrünung Gewerbegebiet	7.001 m <sup>2</sup>

Zielzustand

<b>Gesamtgröße Plangebiet</b>	<b>33.982 m<sup>2</sup></b>
Baulich genutzte Flächen (GRZ 0,85)	25.008,5 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg/Feldweg	262 m <sup>2</sup>
Extensiv genutzte Grünlandflächen	4.297 m <sup>2</sup>
Grünfläche u. randliche Eingrünung Gewerbegebiet	4.413,5 m <sup>2</sup>

Der Eingriff durch die Erweiterung der baulich genutzten Flächen (ca. 3.908 m<sup>2</sup>) wird durch die Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 147, Flur 4, Gem. Elsaftthal (extensive Grünlandpflege) ausgeglichen.

### **Überwachungsmaßnahmen**

Besondere Maßnahmen, wie beispielsweise ein dauerhaftes Monitoring, sind nicht vorgesehen.

## **4. Planungsalternativen**

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

Da die vorliegende Planung der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für ein bereits weitestgehend bebautes Betriebsgelände eines ortsansässigen Gewerbebetriebs dient ist die Frage nach Standortalternativen hinfällig.

## **5. 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 auf Grund der geplanten Nutzungen im Gewerbegebiet für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Störfallrelevante Anlagen sind nicht geplant. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

## **C. zusätzliche Angaben**

### **1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

**Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Die Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

**Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt**

Die Überwachung aller Maßnahmen, die dazu beitragen, nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu minimieren und/oder zu kompensieren unterliegt der Bauaufsichts- und der Naturschutzbehörde sowie der Ortsgemeinde Neustadt (Wied) und der Verwaltung der Verbandsgemeinde Asbach.

Besondere Maßnahmen wie beispielsweise ein dauerhaftes Monitoring sind nicht vorgesehen.

### **3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Allgemeinverständliche Zusammenfassung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## D. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet
<p>PLANUNGSBÜRO DITTRICH </p>
<p>PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH &amp; Co. KG Bahnhofstraße 1    53577 Neustadt (Wied) +49 2683 9850 0    <a href="http://www.pd-dittrich.de">www.pd-dittrich.de</a></p>

<b>Anerkannt:</b>
<p>Ortsgemeinde Neustadt (Wied) Thomas Junior Ortsbürgermeister</p>
<p>..... Neustadt (Wied), .....</p>