ORTSGEMEINDE NEUSTADT (WIED)
VERBANDSGEMEINDE ASBACH

Begründung zum Bebauungsplan “Gewerbegebiet Rahms/ Gerhardshahn, Teil I“

F a s s u n g
für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren
gemäß §§ 3(1), 4 (1) Baugesetzbuch
Hinweis: Änderungen/Ergänzungen zur letzten Fassung vom 12.07.2022 sind im Text grün hervorgehoben

BEARBEITET IM AUFTRAG DER ORTSGEMEINDE NEUSTADT (WIED)

Stand: 25. Nov. 2022
Projekt-Nr.: 11573

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANBERICHT) 5

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG 5

2 BESTANDSSITUATION 7

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 12

3.1 Regionaler Raumordnungsplan und Landesentwicklungsprogramm 12

3.2 Flächennutzungsplan 15

3.3 Übergeordnete umweltrelevante Schutzgebiete 16

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 16

4.1 Verkehrliche Erschließung 18

4.2 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten 19

4.3 Maß der baulichen Nutzung 21

4.4 Bauweise 23

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen 23

4.6 Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen 24

4.7 Örtliche Bauvorschriften 26

4.8 Immissionsschutz 27

4.9 Ver- und Entsorgung sowie Leitungsrechte 33

4.10 Bodenordnung 36

4.11 Denkmalschutz und Archäologie 36

5 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE 37

5.1 Gesetzliche Vorgaben 37

5.2 Bestandssituation 37

5.3 Artenschutzrechtliche Belange 40

5.4 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung 43

5.5 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen 43

5.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 46

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

5.7 Informationen zu Kompensationsflächen für die Datenübernahme in das EDV-System KomOn Serviceportal (KSP) 52

II UMWELTBERICHT 54

1 EINLEITUNG 54

1.1 Anlass und Zielsetzung der Planung 54
1.2 Kurzdarstellung der Planinhalte 56

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 59

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 59
2.2 Flächennutzungsplan 62
2.3 Übergeordnete „Umweltplanungen" 64

3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE 64

4 BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN 68

4.1 Lage und Relief 68
4.2 Geologie und Böden 68
4.3 Wasserhaushalt 68
4.4 Klima 69
4.5 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt 69
5.6 Landschaftsbild und Erholung 73

5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE) 73

6 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS) 74

6.1 Schutzgut Fläche 74
6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 74
6.3 Schutzgut Boden 77
6.4 Schutzgut Wasser 79
6.5 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren 80
6.6 Schutzgut Biologische Vielfalt 81

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

6.7 Schutzgut Landschaft 83
6.8 Natura2000 84
6.9 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen 84
6.10 Schutzgut Sachwerte 85
6.11 Schutzgut kulturelles Erbe 85
6.12 Wechselwirkungen 86
6.13 Summationswirkungen 86

7 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN 86

8 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN 87

9 ALTERNATIVENPRÜFUNG 91

10 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN 92

11 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG 92

12 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING) 93

13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS 94

13 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS 96

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANBERICHT)

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Neustadt (Wied) plant die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens für das Gewerbegebiet „Rahms/Gerhardshahn". Dieses Planverfahren wurde nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB im Jahr 2006 nicht mehr weiter verfolgt, unter anderem wegen Konfliktlagen hinsichtlich der Belange der Landwirtschaft.

Um diesen Konflikten vorzubeugen und da kein Bedarf für die ursprüngliche Größe des Plangebietes gegeben ist, wird der Geltungsbereich neu gefasst. Dieser Unterschied wird durch die nachfolgende Gegenüberstellung der Planung aus dem Jahr 2006 sowie der derzeit in Rede stehenden Planung ersichtlich.

Abb.: Bebauungsplan 2006 (links) sowie die in Rede stehende Planung (rechts).

Grund für die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rahms/Gerhardshahn, Teil I" ist die bestehende, konkrete Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Ortsgemeinde Neustadt (Wied). Zu begründen ist die bestehende Nachfrage mit der verkehrsgünstigen Lage der Ortsgemeinde. So befindet sich das in Rede stehende Plangebiet gerade einmal 500 m entfernt von der Autobahnzufahrt der A 3, die über die Kreisstraße K 78 zu erreichen ist.

Weiterer Vorteil der Fläche ist, dass sie sich kaum in Anbindung an Siedlungsbebauung befindet, jedoch bereits durch die bestehenden Kreisstraßen K 78, K 80 sowie K 81 erschlossen ist. Zudem bleiben durch die vorliegende Planung landwirtschaftliche Flächen nördlich der K 78 weiterhin erhalten, sodass auch die Belange der Landwirtschaft in der Planung von vornherein mit berücksichtigt wurden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Zu Verorten ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rahms/Gerhardshahn, Teil I" im Süden der Ortsgemeinde Neustadt (Wied), südwestlich der Autobahn A 3 (siehe nachfolgende Abbildung). Er umfasst die Flurstücke 34 und 36/4 der Flur 8 (öffentliche Grünfläche im Norden), die Flurstücke 20, 22/2 sowie 22/4 (tlw.) der Flur 10 (Fläche nordöstlich der K 78), die Flurstücke 1, 2, 3, 6/2 sowie 9 der Flur 15 (Fläche südöstlich der K 78) und die Flurstücke 1/2 , 2, 3, 4, 13, 14, 15 der Flur 14 (Fläche südwestlich der K 78) in der Gemarkung Rahms.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern und zu steuern. Ziel ist es, die anhaltende Nachfrage nach Gewerbebauland kurz- bis mittelfristig zu decken und die Herstellung der Erschließungsanlagen zu sichern.

Unter anderem ist die exponierte Lage des Plangebietes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ebenso die Situation, dass das geplante Gewerbegebiet von mehreren Ortsteilen von Neustadt (Wied) umgeben wird. Auch sind weitere Festsetzungen erforderlich, um etwa Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vorzubeugen.

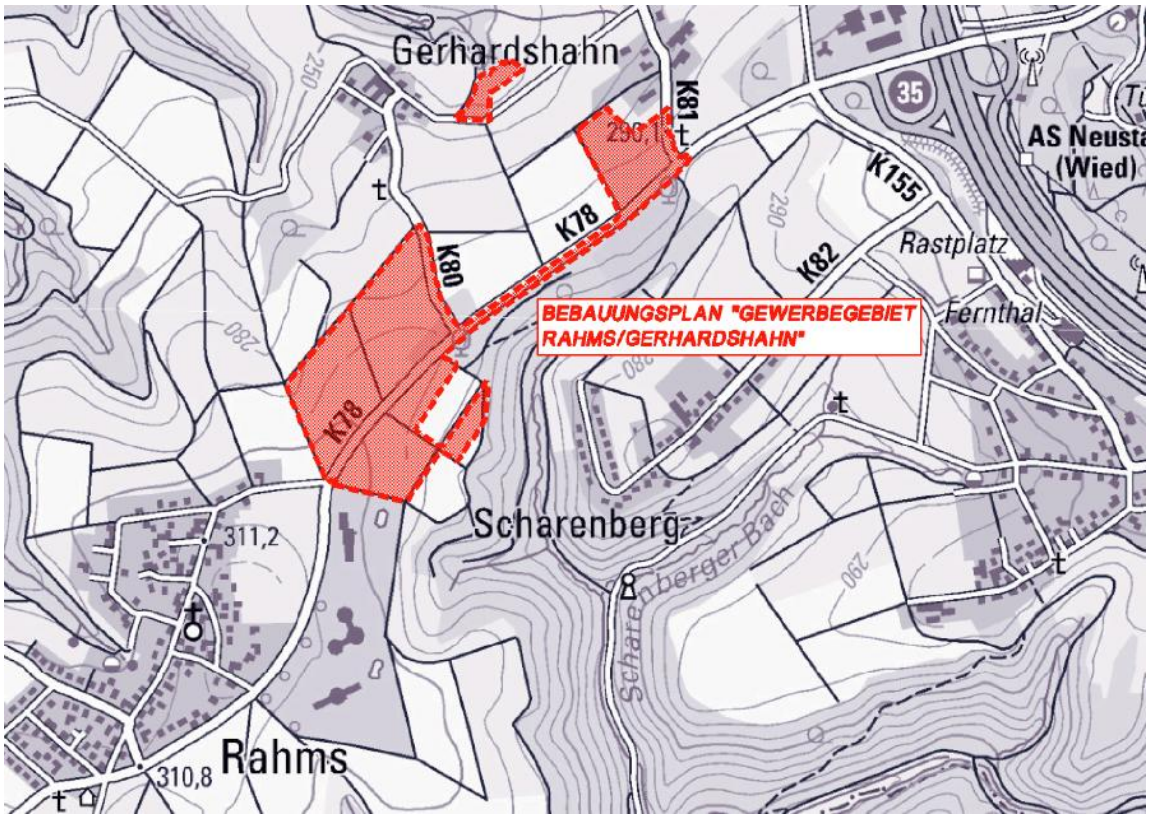


Abb.: Lageübersicht zum vorliegenden Bebauungsplan *(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

2 BESTANDSSITUATION

Das ca. 11,15 ha große Plangebiet liegt südwestlich der Autobahn A 3, in unmittelbarer Nähe (500 m) zur Anschlussstelle Nr. 35 „Neustadt (Wied)". Das Plangebiet liegt an der K78 zwischen den Ortsteilen Rahms und Gerhardshahn der Ortsgemeinde Neustadt (Wied). Auch sind die Kreisstraßen K 80, K 81 - ebenso wie die K 78 – in geringen Abschnitten Teile des Geltungsbereiches, da sie im Zuge der Erschließung teils ausgebaut werden müssen.

Die Umgebung ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen - teils Acker-, teils Grünflächen. Auch befinden sich in der näheren Umgebung mitunter größere Gehölzbestände.

Zudem befindet sich das Plangebiet in exponierter Lage. Hierbei fällt das Gelände nördlich und südlich der K 78 sowie Richtung Osten teilweise stark ab.

Etwa 150 m südöstlich der K 78 verläuft ein Gewässer 3. Ordnung. Auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist entsprechend weit entfernt.

Die Plangebietsfläche selbst stellt überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen dar. So auch die etwas außerhalb liegende nördliche Teilfläche bei Gerhardshahn-West. Auf dieser Teilfläche sieht der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche vor. Sie ist in der Planzeichnung gekennzeichnet als Ordnungsbereich C.

Lediglich ein kleiner Bereich des Plangebietes (ca. 2.800 m²) ist mit Feldgehölzen bestellt. Diese Fläche befindet sich südwestlich der K 78 und wird im Bebauungsplan als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Der Geltungsbereich sowie die Lage des Plangebietes werden aus der nachfolgenden Luftbilddarstellung ersichtlich. Diese vermittelt einen groben Überblick über die örtlichen Gegebenheiten.

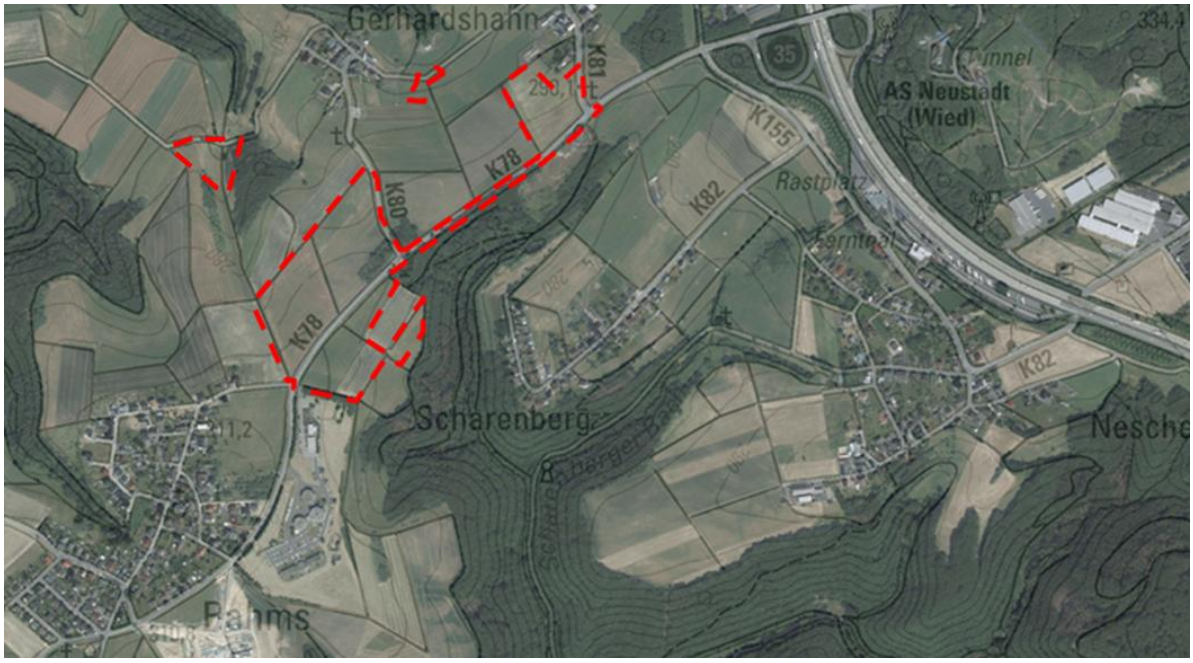


Abb.: Luftbild mit Geltungsbereich *(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisinformationen: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Die aktuelle Situation (Stand: Juli 2022) wird in einem Biotop- und Nutzungstypenplan dargestellt. Im Rahmen der landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme wurden hierzu die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen während der Begehung detailliert erfasst und im Biotop- und Nutzungstypenplan kartographisch dargelegt. Zur Erfassung wurde die Biotoptypenkurzübersicht „Biotopkataster Rheinland-Pfalz - Kartieranleitung – Kurzübersicht der Biotoptypen" des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten im Stand vom 25.10.2013 sowie die „LöKPlan GbR: Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, Stand: 03.05.2012" herangezogen. Im Rahmen der nachfolgenden Beschreibung der Bestandssituation wird auch Bezug auf die kartierten Biotoptypen genommen.

Die Umgebung des Plangebiets sowie das Plangebiet selbst ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen - teils Acker-, teils Grünflächen. Zudem befinden sich in der näheren Umgebung mitunter größere Gehölzbestände.

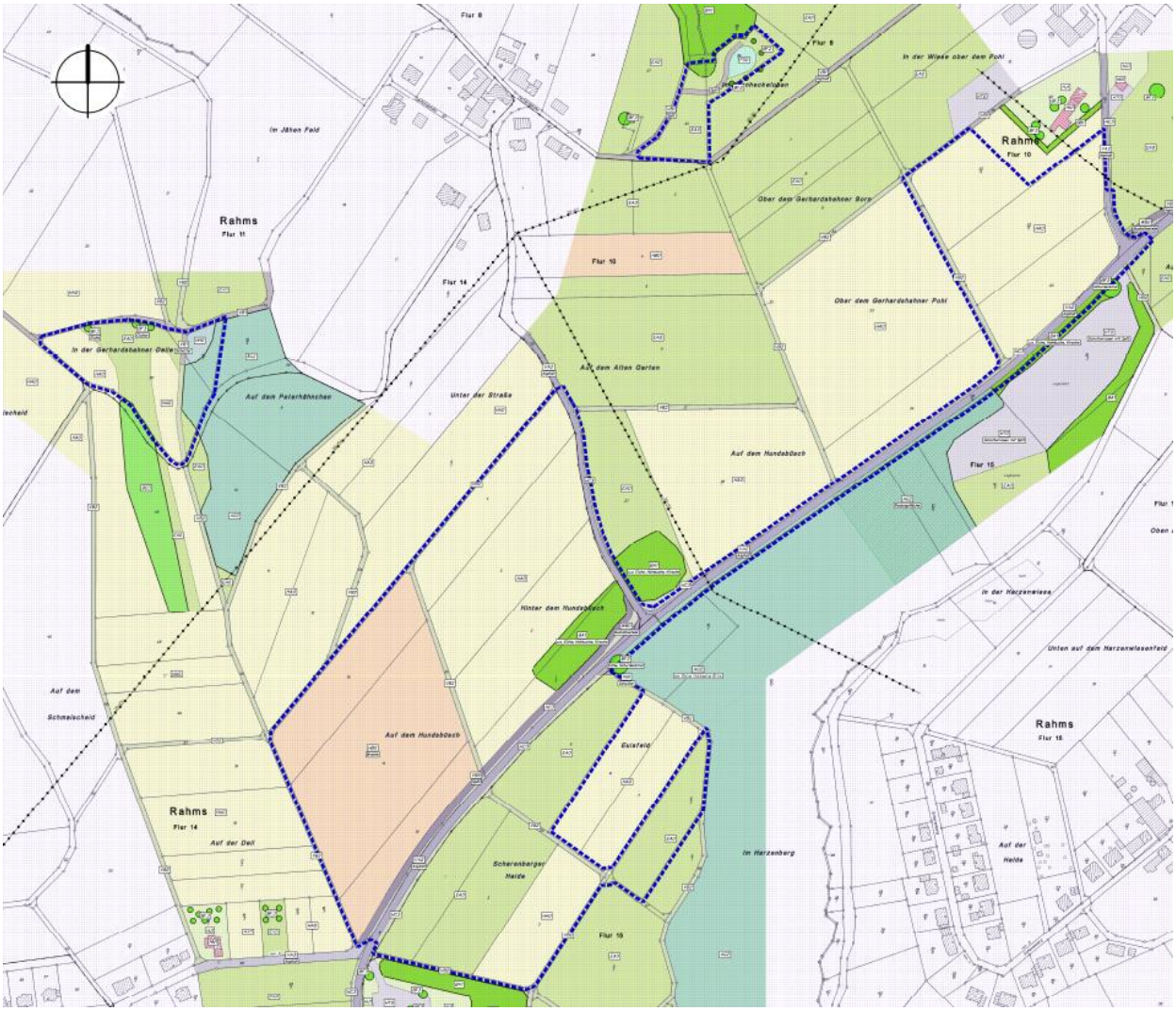


Abb. Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan (Legende siehe Anhang)

In den nachfolgenden Abbildungen werden zudem Bestandsaufnahmen aus dem Jahr 2022 wiedergegeben, die die Situation vor Ort veranschaulichen sollen. Hierbei soll nur eine kleine Auswahl

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

abgebildet werden, um einen ersten Eindruck des Plangebietes und seiner Umgebung zu vermitteln.

Abb.: Kreuzung K 78, K 81 Richtung Gerhartshahn *(eigene Aufnahme 2022).*

Abb.: Blick auf den Teilbereich nordöstlich der K 78 *(eigene Aufnahme 2022).*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Abb.: Blick auf den Teilbereich südwestlich der K 78 *(eigene Aufnahme 2022)*

Abb.: Blick auf den Teilbereich nordwestlich der K 78 *(eigene Aufnahme 2022)*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Abb.: Blick auf die Fläche zur Entwässerung im Westen *(eigene Aufnahme 2022)*

Abb.: Blick auf die Fläche zur Entwässerung im Norden *(eigene Aufnahme 2022)*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Nachfolgend soll zunächst auf den Regionalen Raumordnungsplan eingegangen werden. Hierbei werden die zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze näher beleuchtet. Anschließend wird der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Asbach näher vorgestellt. Zudem erfolgt eine Betrachtung der übergeordneten umweltrelevanten Planungen. Somit werden die relevanten, übergeordneten Planungsebenen in der vorliegenden Planung mit berücksichtigt.

3.1 Regionaler Raumordnungsplan und Landesentwicklungsprogramm

Die Ortsgemeinde Neustadt (Wied) ist der Verbandsgemeinde Asbach angegliedert, gehört dem Landkreis Neuwied an und ist Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Somit wird nachfolgend näher auf den Regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald eingegangen.

Der gültige Regionale Raumordnungsplan der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald ist seit dem 11.12.2017 wirksam und löst den RROP 2006 ab. Dem RROP liegen nun die übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) von 2008 und der Teilfortschreibung von 2013 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Im Hinblick auf die Festsetzung eines Gewerbe-/Industriegebietes sind die diesbezüglichen Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms IV zu berücksichtigen und zu beachten und bezüglich ihrer Vereinbarkeit zu prüfen. Diese sind aus dem Kapitel 3.2.2 „Arbeiten und Gewerbe" des LEP IV zu entnehmen und nachfolgend aufgeführt:

> **Grundsatz G 52:** Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.
>
> **Grundsatz G 53:** Die bestehenden Messestandorte sollen durch Kooperation gesichert und in Netzwerke eingebunden werden.
>
> **Grundsatz G 54:** Touristisch geprägte Gemeinden (zum Beispiel ausgewiesene Heilbäder und Kurorte) sollen so entwickelt werden, dass ihre wirtschaftliche Funktion in diesem Bereich erhalten und gestärkt wird. Ihre Standortpotenziale sind zum Beispiel auf Anknüpfungspunkte für Entwicklung im Bereich Gesundheitsökonomie zu prüfen.
>
> **Grundsatz G 55:** Freizeiteinrichtungen mit starkem Besucherverkehr sollen an öffentliche Verkehrsmittel angebunden und durch ortsdurchfahrtsfreie Straßen erschlossen werden.

In Bezug auf die Grundsätze des LEP IV werden die genannten und betroffenen Aspekte erfüllt bzw. wird diesen nicht entgegengewirkt. Das bestehende Angebot an Gewerbeflächen ist bereits vorrangig genutzt, sodass das vorliegende Planvorhaben die bestehende Nachfrage decken soll. Infrastrukturell liegt das Plangebiet durch die Nähe zur Autobahn A 3 sehr verkehrsgünstig, sodass auch eine großräumige, überregionale Verbindung an das Verkehrsnetz gegeben ist. Die Grundsätze 54 und 55 werden nicht tangiert.

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Eigenentwicklung muss sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren. Dazu gehören neben einer realistischen Beurteilung ihrer sozioökonomischen Entwicklungschancen auch räumlich-funktionale Lagebeziehungen, sofern sie die Tragfähigkeit der Gemeinde beeinflussen. Im Allgemeinen steht den Ortsgemeinden grundsätzlich das Recht auf Eigenentwicklung zu. Dies gilt sowohl für die Entwicklung der Wohnnutzung als auch für die Ausweisung von Sonderbauflächen für eine gewerbliche und/oder industrielle Nutzung.

Da aktuell eine entsprechende Nachfrage besteht, sollen durch die vorliegende Planung im Rahmen der Eigenentwicklung neue Bauflächen für gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Hinzu kommt die verkehrsgünstige Lage bezüglich des Straßennetzes.

Bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes sind neben den Vorgaben des LEP IV die Vorgaben des RROP zu berücksichtigen und im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit zu prüfen. Zu berücksichtigende Grundsätze des RROP sind dem Kapitel 1.3.3 „Industrie- und Gewerbeentwicklung" zu entnehmen. Die folgenden Grundsätze stellen wesentliche Vorgaben über die Industrie- und Gewerbeentwicklung des wirksamen RROP von 2017 dar:

> **Grundsatz G 34:** Zentrale Orte sind auch Gewerbestandorte.
>
> **Grundsatz G 35:** Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güteverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhäfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt.
>
> **Grundsatz G 36:** Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbegebiete soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.

Die Ziele und Grundsätze des LEP IV hinsichtlich der Errichtung eines Gewerbe- und Industriegebietes werden durch die im Rahmen der Regionalplanung formulierten Grundsätze ergänzt. Sie werden entsprechend im Rahmen der Ausweisung des Gewerbegebietes „Rahms/Gerhardshahn" berücksichtigt. So befindet sich das in Rede stehende Plangebiet - wie bereits erwähnt - an einem guten infrastrukturellen Standort und auch örtliche Handwerks- und Gewerbebetriebe werden durch Ausweisung kleinerer Baufenster in der Planung berücksichtigt.

Der Regionale Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald ordnet den Bereich Rahms/Gerhardshahn dem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur zu. In ländlich strukturierten Räumen ist den Entwicklungserfordernissen zu entsprechen, die sich aus der Art des jeweiligen Strukturraumes ergeben. Als Mittel dazu stehen die geeignete Gestaltung der Siedlungsstruktur sowie spezielle Maßnahmen des wirtschaftlichen Ausbaus der ortsbezogenen Infrastruktur und des Städtebaus im Vordergrund.

Der Regionale Raumordnungsplan weist den Bereich des Plangebietes dem Grundzentrum Asbach sowie Neustadt (Wied) zu. Rahms liegt von Neustadt (Wied) etwa 5 km entfernt. Die Bundesautobahn A 3 befindet sich zwischen den beiden Orten und ist eine großräumige Verbindungsachse zwischen dem Frankfurter und Kölner Raum. Durch die Lage zur Autobahnnähe ist das Plangebiet an die regional bedeutsame Achse Köln / Montabaur / Diez / Limburg / Wiesbaden angebunden.

In den Darstellungen der Gesamtkarte des gültigen Regionalen Raumordnungsplans 2017 unterliegt die Plangebietsfläche zunächst keiner zeichnerischen Darstellung (in der nachfolgenden Abb. als weiße Fläche dargestellt). Allerdings wird der gesamte Geltungsbereich sowie die weiträumige

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Umgebung als „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus" dargestellt (siehe grüne Schraffur in der nachfolgenden Abbildung). Alle weiteren Darstellungen sind für die in Rede stehende Planung nicht relevant, weshalb an dieser Stelle auch nicht näher darauf eingegangen wird.

Bezüglich der Fläche für das „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus" ist anzumerken, dass es sich bei Vorbehaltsgebieten lediglich um einen Grundsatz handelt und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Da Grundsätze Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, liegt kein Zielkonflikt vor.

Im vorliegenden städtebaulichen Planungsvorhaben sind die wirtschaftlichen Belange (gemäß § 1 (6) Nr. 8 Buchstabe a BauGB) den Belangen von Freizeit und Erholung (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) gegenüberzustellen und abzuwägen. Da die Schaffung von Arbeitsplätzen auch der Gemeindeentwicklung zu Gute kommt, wird diesen Belangen der planerische Vorrang eingeräumt. Auch ist hierbei zu berücksichtigen, dass die Plangebietsfläche entlang der Kreisstraße K 78 zu verorten ist. Somit liegt in diesem Bereich ohnehin kein relevanter Erholungswert vor.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung widerspricht und die planerische Entwicklung eines Gewerbegebietes auf der in Rede stehenden Fläche umgesetzt werden kann.

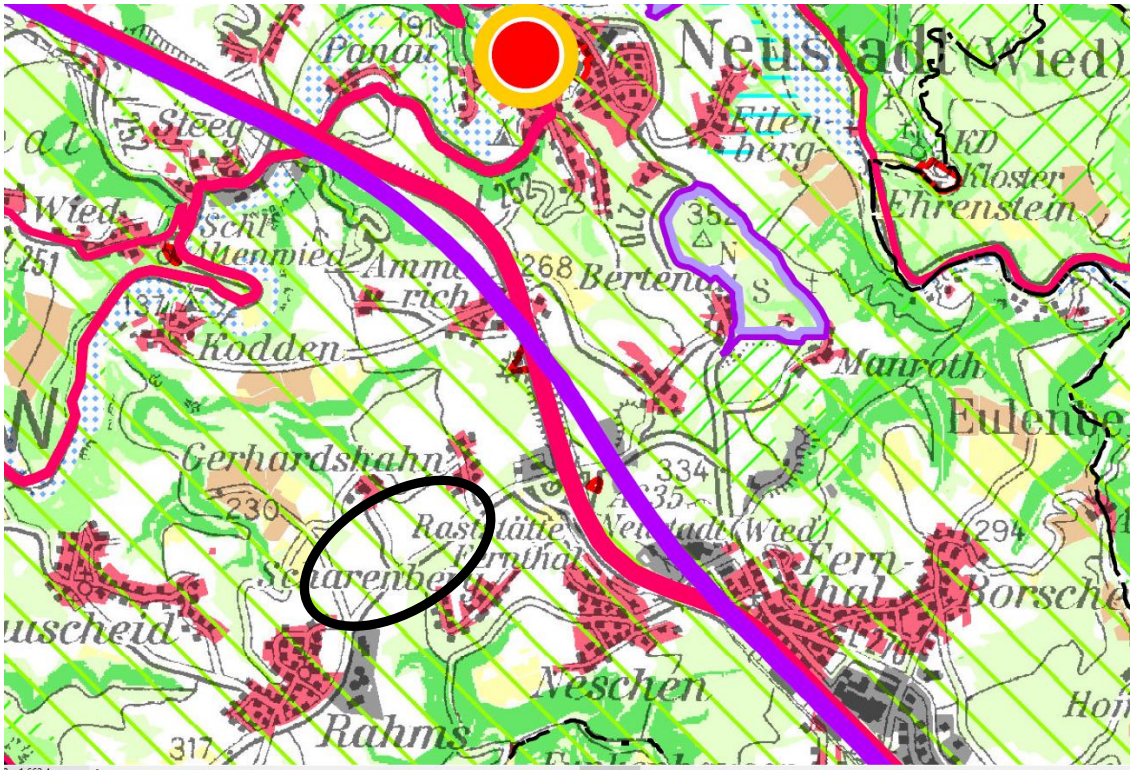


Abb.: Auszug aus der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald mit nachträglich großzügig schwarz umkreistem Geltungsbereich
(Quelle: RROP Mittelrhein-Westerwald 2017)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

3.2 Flächennutzungsplan

Die wirksame 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Asbach aus dem Jahr 2002 sieht im Bereich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen vor. Lediglich die in der vorliegenden Planung vorgesehene öffentliche Grünfläche im Norden wird nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellt, woraus jedoch kein Widerspruch zu den Vorgaben des Flächennutzungsplans hervorgeht.

Somit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht erforderlich.

Abb.: Auszug Kartendarstellung FNP der Verbandsgemeinde Asbach

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

3.3 Übergeordnete umweltrelevante Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** und **§ 15 LNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände ausgewiesen. **Kartierte Biotope** liegen ebenfalls nicht vor.

Das Plangebiet liegt auch nicht in einem **Natura-2000 Gebiet** (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) oder in relevanter räumlicher Nähe zu einem solchen.

Das Plangebiet liegt in der weitläufigen Großlandschaft Westerwald „Sayn-Wied-Hochfläche". Auch befindet es sich im großräumigen Naturpark Rhein-Westerwald. Gemäß § 1 (2) LVO zum Naturpark Rhein-Westerwald sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes in baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB nicht Bestandteil des Naturparks.

Knapp außerhalb des Geltungsbereichs, südlich der K78 stehen zwei einzelne alte Eichen, die als Naturdenkmal gekennzeichnet sind.

Weitere Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.

Auch sind keine Wasserschutzgebiete (d.h. Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete) vorhanden.

Übergeordnete Umweltplanungen sind durch die vorliegende Planung somit nicht betroffen.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Plankonzeption sieht die Ausweisung gewerblicher Bauflächen gemäß § 8 BauNVO für die weit überwiegenden Flächen vor. In räumlich untergeordneten Bereichen wird ein Industriegebiet festgesetzt und im Nahbereich zu Gerhardshahn ein flächenhaft kleines Mischgebiet. In diesem Bereich erfolgt eine nutzungs- und immissionsschutzbezogene Abstufung im Übergangsbereich zur Ortslage Gerhardshahn Die Aufnahme des Mischgebietsbereichs in den Bebauungsplan erfolgt, damit das größere Gewerbegebiet (auch in der Perspektive seiner langfristigen Weiterentwicklung) an die K 81 angeschlossen werden kann und damit keine unwirtschaftlichen landwirtschaftlichen Restflächen bestehen bleiben.

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Planung erstreckt sich entlang der Kreisstraße K 78 und weist eine Gesamtfläche von ca. 12,0 ha auf. Hier werden in drei Bereichen sowohl nördlich als auch südlich der Kreisstraße Gewerbeflächen festgesetzt. Zudem werden auch ein Misch- und ein Industriegebiet ausgewiesen. Insgesamt sind Bauflächen mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen geplant, wodurch die Ansiedlung kleinerer als auch größerer Gewerbebetriebe ermöglicht werden soll.

Die Erschließungskonzeption sieht drei separate Anbindungspunkte an die bestehende K 78 vor, die unter anderem über die bestehenden Kreisstraßen K 80 und K 81 realisiert werden. Es werden zwei neue Anbindungen an die K 78 durch die Planaufstellung vorgesehen. Grundsätzliches Ziel der Erschließungskonzeption ist eine sparsame verkehrliche Erschließung mit einer Straßenbreite von wenigstens 6,5 m, die für Gewerbegebiete angemessen sowie ausreichend ist. In Teilen wird eine Gesamtverkehrsflächenbreite von 9,0 m vorgesehen, um Handlungsspielräume für die Straßenraumgestaltung flexibler zu halten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Um eine in das Orts- und Landschaftsbild integrierte städtebauliche Entwicklung zu erzielen, werden entsprechend des Planungsziels Obergrenzen für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke vorgegeben. Es werden daher Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die Höhe von baulichen Anlagen getroffen.

Weitere Festsetzungen dienen der Herstellung einer randlichen Eingrünung des Plangebietes sowie der Pflanzung einer Lindenallee entlang der K 78 auf privaten Grünflächen. Des Weiteren sind öffentliche Grünflächen zur Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen.

Ferner wird eine Fläche von ca. 2.440 m² zum Erhalt bestehender Feldgehölze festgesetzt. Das Nettobauland der vorliegenden Planung beträgt insgesamt rund 71.600 m².

Die Planzeichnung des Bebauungsplans des Gewerbegebiets „Rahms/Gerhardshahn" kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

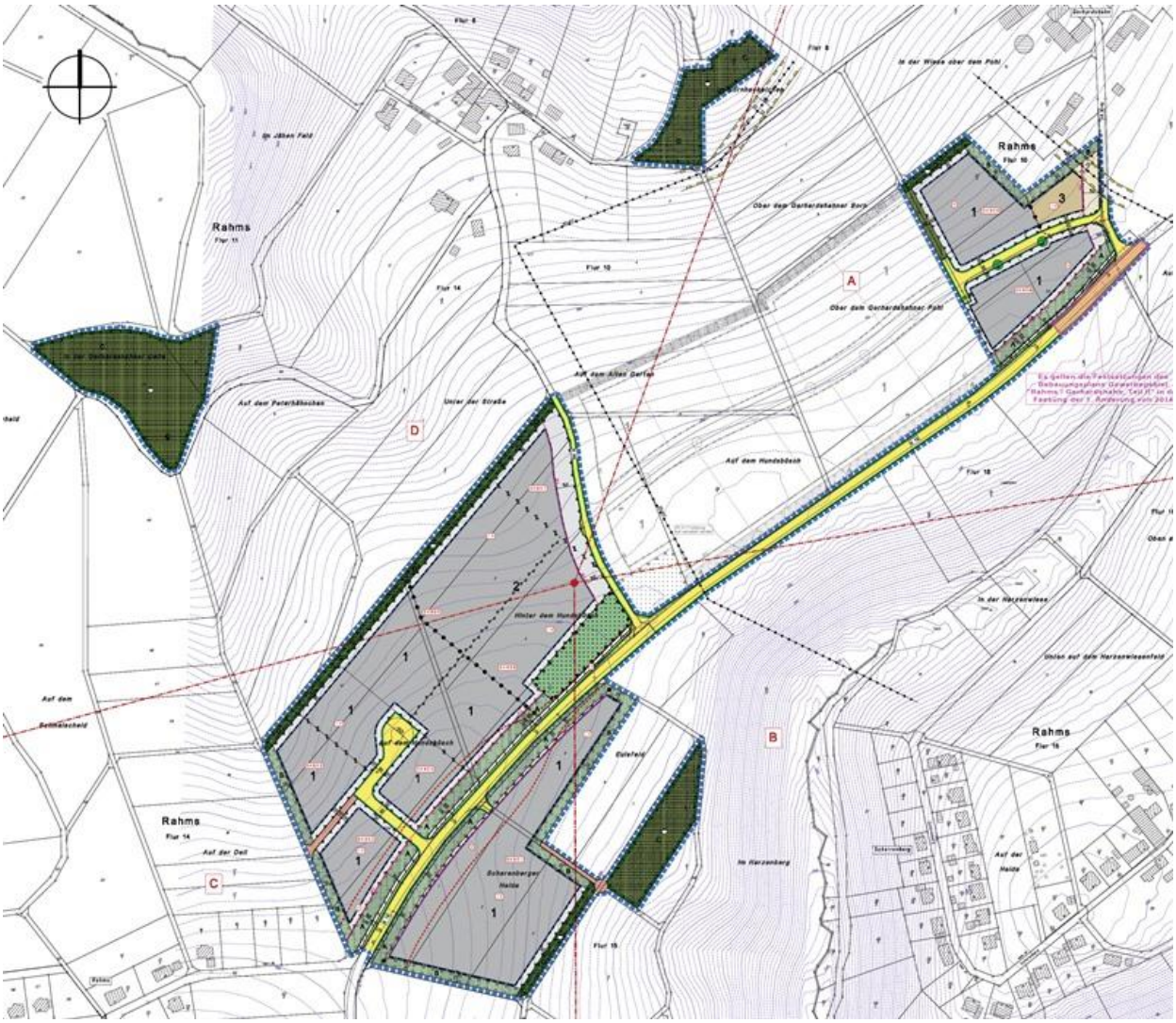


Abb.: Planzeichnung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rahms/Gerhardshahn, Teil I"

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Autobahn A 3, etwa 500 m von der Anschlussstelle Neustadt (Wied) entfernt. Durch die Lage zur Autobahnnähe ist das Plangebiet an die regionalbedeutsame Achse Köln / Montabaur / Diez / Limburg / Wiesbaden angebunden und bietet somit eine günstige und bedeutsame überregionale Verkehrsanbindung. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße K 78, die ca. eine Minute Fahrzeit entfernt in die A 3 mündet.

Die innere verkehrliche Erschließung ist mittels zweier separater Anbindungspunkte an die bestehende K 78 vorgesehen, die die Erschließung aller Baugrundstücke im Plangebiet gewährleistet. Die K 78 wird im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens den veränderten Gegebenheiten durch Ausbau angepasst und ist somit in dem farbig dargestellten Bereich der Planzeichnung Teil des Geltungsbereiches der in Rede stehenden Planung. Dies gilt auch für die sich anschließenden Kreisstraßen K 80 und K 81, deren Einmündungsbereiche ebenfalls Teil des Geltungsbereiches sind. Es bedarf eines Ausbaus dieser Verkehrsflächen, um hier den gewerblichen Verkehr sinnvoll anbinden zu können.

Die Erschließungskonzeption sieht im Bereich nordöstlich der K 78 die Straßenführung – ausgehend von der K 81 – als T-förmige Stichstraße Richtung Westen vor. Währenddessen wird die ausgewiesene Gewerbefläche südöstlich der K 78 lediglich über eine neue, kurze Grundstücksanbindung an besagte Kreisstraße erschlossen. Hier ist zurzeit lediglich ein großes Baugrundstück vorgesehen, weshalb diese kostengünstige Erschließungsvariante als sinnvoll erachtet wird. Eine Erschließung dieses Bereichs aus dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet heraus ist nicht möglich, da hier ein privates Gewerbegrundstück angrenzt.

Weiterhin werden Teile der nordwestlich der K 78 liegenden gewerblichen Bauflächen ebenfalls über eine Stichstraße erschlossen, die an die K 78 anbindet. Die Straße wird in die Plangebietsfläche hineingeführt und endet nach einer 90°-Kurve in einer Wendeschleife. Eine nordöstliche Teilfläche des Plangebietes, betreffend die westliche Hälfte des Plangebietes, wird direkt über eine Grundstückszufahrt erschlossen, die an die K 80 anbindet. Für diese Teilfläche, die im Bebauungsplans als Ordnungsbereich 2 festgesetzt ist, besteht bereits ein konkretes Ansiedlungsinteresse.

Die Plankonzeption sieht ein Erschließungssystem vor, dass folgende Aspekte bestmöglich berücksichtigt:

- Möglichst höhenlinienparallele Straßenführung zur Minimierung des Eingriffs in das Gelände und somit Verringerung von Abtragungen bzw. Aufschüttungen. Gleichzeitig bietet dies Vorteile für die Abwasserbeseitigung.

- Nach Möglichkeit Orientierung der Gebietszufahrten nach Osten zur Autobahn hin, da hier die bedeutsame Anbindung des Gebietes liegt.

- Die „mittig platzierten" Erschließungsstraßen erlauben eine flexible Grundstücksgestaltung, um auf individuelle Bauinteressentenwünsche eingehen zu können.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen folgt dem Prinzip der Sparsamkeit, berücksichtigt aber gleichzeitig die Größe des Plangebiets sowie die Notwendigkeit, entlang der Erschließungsstraßen parken zu können. Die Breite der Verkehrsflächen im Plangebiet beträgt in Teilbereichen 6,5 m, einige Abschnitte sind auf 9,0 m ausgeweitet, um Handlungsspielräume für die Straßenraumgestaltung flexibler zu halten. Die Straßenausbaubreite ermöglicht den Begegnungsfall Lkw/Lkw problemlos. Die Gestaltung des Straßenraums soll durch Straßenbäume erfolgen. Einzelheiten hierzu legt die spätere Erschließungsplanung fest.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Verkehrssicherheit auf den angrenzenden klassifizierten Straßen ist das Errichten von Gebäuden erst in einer Entfernung von 15 m zum äußeren Rand der Kreisstraßen zulässig. Die Festsetzung lautet: *„Hochbauten und bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen sind innerhalb der im Plan festgesetzten Bauverbotszone (15 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße) nicht zulässig.*"

Einzelheiten der konkreten Straßenraumgestaltung sind der späteren fachtechnischen Erschließungsplanung vorbehalten.

Entlang der K 78 wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Fläche für die spätere Anlage eines Fuß- und Radwegs eingeplant (Breite der Fläche: 2,5 m) Zur Trennung von der Kreisstraße wird eine Grünfläche als „Verkehrsgrünfläche" mit einer Breite von 1,75 m parallel zum Verlauf des Fuß- und Radweges eingeplant. Einzelheiten sind der Planurkunde zu entnehmen.

Im nordöstlichen Bereich überlappt der vom Gemeinderat beschlossene Geltungsbereich eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans "Rahms/Gerhardshahn, Teil II" in der Fassung der 1. Änderung von 2014. Dies betrifft nur eine Teilfläche der K 78 und ist im vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch soll plankonzeptionell die zusammenhängende Erschließungssituation aufgezeigt werden. Der Bebauungsplan "Rahms/Gerhardshahn, Teil II" in der Fassung der 1. Änderung trifft in seiner Planurkunde differenziertere Aussagen/Kennzeichnungen zur verkehrlichen Anbindung des Gewerbegebietsteils südlich der K 78 (u.a. Aussage zu einer Linksabbiegespur Typ 3 nach RAS-K). Daher wurde in der Planzeichnung des hier vorliegenden Bebauungsplans folgende Aussage über einen Planeinschrieb getroffen: „Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans "Rahms/Gerhardshahn, Teil II" in der Fassung der 1. Änderung von 2014". Der Überlappungsbereich zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Rahms/Gerhardshahn, Teil II" in der Fassung der 1. Änderung von 2014 wurde mit einer Schraffur und einem Planeinschrieb auf der Planurkunde kenntlich gemacht.

4.2 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten

Als Art der baulichen Nutzung wird für den **Ordnungsbereich 1** ein „Gewerbegebiet (GE)" nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Flächen des Ordnungsbereichs 1 nehmen den überwiegenden Gebietsteil ein.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach § 8 (2) BauNVO sind in Gewerbegebieten zulässig:

1. Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können nach § 8 (3) BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

zugelassen werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird für den **Ordnungsbereich 2** ein „Industriegebiet (GI)" nach § 9 BauNVO festgesetzt. Die Industriegebietsfestsetzung für eine räumlich untergeordnete Teilfläche erfolgt unter Berücksichtigung eines konkreten Bauinteresses für die in Rede stehende Fläche. Ein geplantes Vorhaben benötigt hierzu die Ausweisung eines Industriegebietes.

Die festgesetzte GI-Nutzung weist einen Mindestabstand von ca. 305 m zur derzeitigen Ortsrandbebauung von Rahms auf und ca. 235 m zur nächstgelegenen Baugrenze im Bebauungsplangebiet "Auf dem Käs", das hier ein WA-Gebiet festsetzt. Dazwischen liegen GE-Gebietsteile gemäß dem Planentwurf für das in Rede stehende "Gewerbegebiet Rahms/Gerhardshahn". Eine GI-Ausweisung stößt damit nicht direkt an WA-Gebiete an, sondern es erfolgt eine Abstufung. Die Entfernung zur Ortslage Scharenberg (nächstgelegene Baugrenze Flurstück Nr. 1/8 zu nächstgelegener Wohnbebauung Scharenberg) beträgt ca. 280 m. Damit liegt hier eine räumliche Trennung vor (zudem durch ein bewaldetes Bachtal) getrennt. Die Entfernung zu Gerhardshahn-West beträgt mindestens ca. 130 m. Über die im Bebauungsplan vorgesehene Emissionskontingentierung wird der Schallschutz planungsrechtlich sichergestellt (vgl. Ausführungen im Kapitel „Immissionsschutz" der vorliegenden Begründung).

Für einen räumlich untergeordnete Teilfläche in direkter Nähe zur Siedlungslage Gerhardshahn-Ost wird für den **Ordnungsbereich 3** ein Mischgebiet festgesetzt. **Mischgebiete** dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzelheiten regelt § 6 BauNVO.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung der geplanten Baugebietsflächen ist die günstige Erschließungssituation von großer Bedeutung. Die unmittelbare Erreichbarkeit des Plangebiets über die Autobahn A 3 trägt dazu bei, Belastungen für die Einwohner von Rahms zu vermeiden, da sich der gesamte Ziel- und Quellverkehr des Gewerbegebietes abwickeln lässt, ohne dass hiervon Ortslagen betroffen wären.

Ergänzende Erläuterungen zu den getroffenen Zu- und Unzulässigkeiten von Einzelnutzungen in den Baugebietsteilen:

Ordnungsbereich 1 (GE): Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind (vgl. § 8 (3) BauNVO), werden bewusst ausgeschlossen, da dieser Standort den Anforderungen derartiger Nutzungen nicht gerecht wird. Es handelt sich hierbei um einen von den benachbarten Ortslagen abgesonderten, siedlungsfernen Bereich, sodass die genannten Anlagen schlecht erreichbar wären. Hinzu kommt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale sowie gesundheitliche Zwecke in ausschließlich gewerblich genutzten Gebieten städtebaulich nur schwer zu integrieren sind und sich in das Umfeld nicht einordnen.

Um eine den Bedürfnissen der Ortsgemeinde angemessene Nutzung des Plangebiets zu garantieren, sind auch die nach § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die ausgewiesenen Flächen sollen Produktionsbetrieben zu Gute kommen, die geeignet sind, die örtliche Wirtschaftsstruktur zu stärken. Vergnügungsstätten entsprechen somit nicht der städtebaulichen Zielkonzeption der Gemeinde.

Ebenfalls von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden Tankstellen nach § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO. Hierzu ist bereits auf die bestehende Tank- und Rastanlage an der A3 zu verweisen, die in sehr geringer räumlicher Nähe zum Plangebiet liegt. Weitere Tankstellen im Plangebiet zuzulassen liegt ebenfalls nicht im Sinne der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gleiches gilt bei Anlagen für sportliche Zwecke, die ebenfalls im Plangebiet als unzulässig erklärt werden (gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO). Ziel der Planung ist die Baurechtschaffung für das produzierende Gewerbe. Es ist jedoch nicht angestrebt, die weiter entfernten Ortslagen mit Sportstätten auszustatten. Hinsichtlich dieser Zielgruppe stellt der Standort eine eher dezentrale Lage dar.

Im **Mischgebiet / Ordnungsbereich 3** werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO ausgeschlossen, da der Standort von der Größe und Lage her den Anforderungen derartiger Nutzungen nicht gerecht wird.

Ebenfalls werden im Ordnungsbereich 2 (GI) Tankstellen ausgeschlossen. Zum Ausschluss von Tankstellen wird ergänzend auf die Begründung in vorausgegangenen Absätzen verwiesen.

Um eine den Bedürfnissen der Ortsgemeinde angemessene Nutzung des Plangebiets zu garantieren, sind auch die nach § 6 (3) Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind nicht Teil der städtebaulichen Entwicklungsvorstellung der Gemeinde für die in Rede stehende Fläche.

Im **Industriegebiet / Ordnungsbereich 2** werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 9 (3) Nr. 2 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Auch hierzu gelten die Begründungen, die in Zusammenhang mit dem gleichartigen Ausschluss im Gewerbegebiet / Ordnungsbereich 1 getroffen worden sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind **Einzelhandelsbetriebe**, die nicht ausschließlich der Versorgung des Gewerbegebiets selbst dienen, unzulässig. Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Bebauungsplan zielt auf die Umsetzung von landesplanerischen Zielen ab. So sind großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich in zentralen Orten vorzusehen. Zudem sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde errichtet werden. Dies kann der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Rahms/Gerhardshahn nicht leisten. Zudem ist es Ziel der Gemeinde, produzierendes Gewerbe anzusiedeln und damit entsprechende Arbeitsplätze zu schaffen. Daher soll in jedem Fall verhindert werden, dass es durch Ansiedlung mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf nahe gelegenen Grundstücken zu einer Agglomeration kommt, die den angestrebten Charakter des Plangebiets gefährdet, da auf der Grundlage von Einzelgenehmigungen in der Summe große Verkaufsflächen entstehen. Dies würde nicht nur die Struktur des Gewerbegebietes selbst gefährden sondern auch den vorhandenen Einzelhandelsbesatz der umliegenden Ortslagen. Außerdem soll verhindert werden, dass sich ein weiterer Konkurrenzstandort zu den bestehenden Einzelhandelsplätzen im Raum entwickelt.

Ein firmenbezogener Fabrikverkauf des produzierenden Gewerbes ist hingegen bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² je Betrieb allgemein zulässig. Somit soll eine über das Maß hinausgehende Einschränkung der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe verhindert werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Regelungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich die zukünftigen Gebäude in Orientierung an die Umgebungsstrukturen städtebaulich einfügen sollen. Die Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern soll vermieden werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Im Bebauungsplan werden eine Reihe von Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung auf Grundlage des § 17 BauNVO getroffen. Es werden einheitliche Regelungen bezüglich der GRZ und der Baumassenzahl (BMZ) für den gesamten Geltungsbereich getroffen. Diese planerischen Vorgaben können neben der überbaubaren Grundstücksfläche ein besseres Einfügen in das Landschaftsbild ermöglichen sowie die Flächenversiegelung minimieren.

Zum Verständnis:

Die **GRZ** gibt an, wie viel Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind.

Die **GFZ** gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, wobei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, untergeordnete Bauteile von Gebäuden sowie weitere bauliche Anlagen, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt bleiben (siehe § 20 (4) BauNVO).

Die **BMZ** gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind (vgl. § 21 (1) BauNVO). Die Baumasse wird nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses ermittelt, wobei Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume sowie einschließlich der Umfassungswände und Decken mit einzubeziehen sind (vgl. § 21 (2) BauNVO). Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 (4) BauNVO bleiben gemäß § 21 (3) BauNVO bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

Im Falle des Gewerbegebiets „Rahms/Gerhardshahn" wird die **GRZ** in den Ordnungsbereichen 1 und 2 auf maximal 0,8 und im Ordnungsbereich 3 auf maximal 0,6 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse bei allen Gebäuden in Ordnungsbereich 3 wird auf maximal 2 beschränkt. Hierdurch folgt eine städtebauliche Herabstufung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im näheren Bereich zur Siedlung Gerhardshahn-Ost.

Die Baumassenzahl in den Ordnungsbereichen 1 und 2 wird auf maximal 6,0 festgesetzt. Hierbei wird die maximal mögliche Ausweisung nach BauNVO (10,0) nicht ausgeschöpft, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch zu massige Baukörper in Grenzen zu halten.

Die GFZ wird im Ordnungsbereich 3 auf maximal 1,2 festgesetzt. Dies ergibt sich aus der festgesetzten GRZ von 0,6 und der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen.

Durch die Festsetzungen der Baumassenzahl sowie der Grundflächenzahl soll das Gebiet einen städtebaulichen Rahmen erhalten.

Betriebswohnungen im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 (3) BauNVO bzw. gemäß § 9 (3) BauNVO für ein Industriegebiet nur ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Es gelten hier die Regelungen der BauNVO. Über Betriebswohnungen und ihre Verträglichkeit im Plangebiet ist daher einzelfallbezogen zu entscheiden.

Im Bebauungsplan werden weitere Festsetzungen bezüglich der **Höhe baulicher Anlagen** getroffen. So wird im gesamten Gewerbegebiet die Firsthöhe von 15,00 m festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Baukörper in Grenzen zu halten. Die Trauf- bzw. Gebäudehöhe bei Flachdächern wird auf maximal 10,00 m beschränkt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Hinsichtlich der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird mit städtebaulichen Mitteln auf die Lage des Plangebiets Rücksicht genommen. Grund hierfür ist, dass für den Betrachter die Firsthöhe sowohl von der Straße als auch von einem entfernten Landschaftspunkt aus einen wesentlichen Eingriff in das Landschafts- sowie Ortsbild bewirken kann.

Gemessen werden die Gebäudehöhen zwischen dem jeweiligen oberen und unteren Maßbezugspunkt. Der **obere Maßbezugspunkt** ist der höchste Punkt des Daches (max. Gesamthöhe des Baukörpers). Bei der Traufhöhe wird die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei der Firsthöhe zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt die höchste NHN-Höhe, die in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade gemäß den Höhenlinien der Planzeichnung abzulesen ist. Diese NHN-Höhe darf maximal um 10,0 m durch die Traufhöhe bzw. Gesamthöhe bei Flachdächern sowie um maximal 15,0 m durch die Firsthöhe überschritten werden.

In den meisten Fällen wird sich an dieser "individuellen" Stelle nicht gleich eine Höhenlinie in der Planzeichnung befinden, sodass hier der jeweilige exakte Wert zwischen zwei Höhenlinien rechnerisch zu ermitteln ist (Interpolation). Dies ist möglich unter Berücksichtigung der Entfernung der beiden Höhenlinien - die anhand der Planzeichnung abgemessen werden können sowie dem exakten Punkt der zuvor definierten Gebäudemitte.

Durch diesen jeweils auf das einzelne Bauvorhaben exakt bezogenen unteren Maßbezugspunkt wird der Topographie des Geländes Rechnung getragen. Diese Herangehensweise ermöglicht den Bauherren eine individuelle Gestaltung des Baugrundstücks, ohne eine nachteilige Höhenfestsetzung hinnehmen zu müssen. Zum anderen wird ein rechtssicherer unterer Maßbezugspunkt definiert, der es erlaubt eine maximale Gebäudehöhe festzusetzen.

4.4 Bauweise

Im Bebauungsplan wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen nach der Landesbauordnung (LBauO) zu errichten, wobei die Länge der Baukörper 50 m überschreiten darf. Dies kommt zum einen den gewerblichen Erfordernissen entgegen, zum anderen wird durch die Festsetzung seitlicher Grenzabstände (entsprechende Mindestmaße sind der Landesbauordnung zu entnehmen) ein eingriffsrelevanter Einfluss auf das Landschaftsbild genommen. Geschlossene, zu massive Strukturen, die einen unangemessen schweren Eingriff in die Landschaft mit sich brächten, werden vermieden.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Baugrenze darf durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO).

Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen ermöglicht einerseits einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken; andererseits wird zum Wohle der Allgemeinheit dafür gesorgt, dass die Bebauung der einzelnen Grundstücke nicht zu einer Beeinträchtigung der Bebaubarkeit des Gebiets insgesamt führt. Außerdem sollen zum Straßenraum sowie zu den Grenzen des Geltungsbereichs Mindestabstände eingehalten werden. Dies soll zum einen gewährleisten, dass eine randliche Eingrünung möglich ist. Zum anderen soll die

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Bebauung nicht zu sehr an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken, um zu verhindern, dass Straßenräume mit einem gassenartigen Charakter entstehen.

Zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sollen ausreichende Spielräume für die Anordnung weiterer Stellplätze sowie für Zuwege und Grünanlagen (Abstandsgrün) vorhanden sein. Der Abstand von Baugrenzen zu den Straßenbegrenzungslinien beträgt deshalb innerhalb des Gewerbegebietes 5,00 m. Zu den Kreisstraßen ist ein Abstand von 15 m, entsprechend der Festsetzung Nr. 1.5 bezüglich der Bauverbotszone vorgegeben.

Von einer Festsetzung maximaler Bebauungstiefen wird absichtlich abgesehen, um den sehr unterschiedlichen Ansprüchen an Gewerbebauten gerecht zu werden und die Spielräume nicht zu sehr einzuengen. Da die Grundstücke größtenteils als überbaubare Flächen festgesetzt wurden, ist den Gewerbetreibenden ein ausreichender Spielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude und sonstigen Anlagen gegeben.

Aufgrund der im Plangebiet erforderlichen Leitungsrechte für eine 20 kV-Freileitung sind an dieser Stelle des Geltungsbereichs Einschränkungen der Überbaubarkeit nicht vermeidbar. Nähere Aussagen hierzu werden in Kapitel „Ver- und Entsorgung" getroffen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers notwenige Böschungen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken liegen. Sie sind in der erforderlichen Tiefe bis maximal 3,0 m (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) zulässig. Diese Festsetzung erfolgt gemäß § 9 (1) Ziffer 26 BauGB.

4.6 Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden gemäß § 9 (1) Ziffer 14, 20, 25a und 25b BauGB Aussagen zu landschaftsplanerischen Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen dienen anteilig dem landespflegerischen Ausgleich sowie der Eingrünung des Plangebietes. Auch dienen sie der ortsnahen Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser oder aber dem Erhalt bestehender Feldgehölze.

So wird für den Ordnungsbereich C die Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Ziffer 14 und Ziffer 20 BauGB festgesetzt. Diese Flächen werden im Norden sowie Südosten des Geltungsbereichs ausgewiesen und dienen dem Schutz, der Pflege sowie der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Gleiches gilt für den Ordnungsbereich D, der als naturnahes Kaskaden-Mulden-System zur Rückhaltung und Ableitung von im Plangebiet anfallendem Oberflächenwasser vorgesehen ist. Dies betrifft die Flächen entlang des Geltungsbereichsrandes im Südosten sowie Norden bzw. Nordwesten.

Beide zuvor genannten Ordnungsbereiche sind naturnah zu gestallten. Verbleibende Freiflächen sind extensiv zu nutzen. Zudem sind die Rückhalte- bzw. Versickerungsmulden mit Gehölzgruppen einzugrünen.

Weiterhin wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass versickerungsfähige Beläge zu verwenden sind, dort wo es möglich ist. So lautet die Festsetzung Nr. 5.2:

> *„Park- und Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Splitt und Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen, sofern keine betrieblichen Gründe dem entgegenstehen."*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Im Ordnungsbereich B ist auf den privaten Grundstücksflächen eine randliche Eingrünung vorzunehmen. Mindestens 15 % der Baugrundstücksfläche und die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen des Ordnungsbereichs B sind mit einheimischen Gehölzarten zu bepflanzen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind hier mindestens 2 Laubbäume II. Größenordnung oder mindestens 2 Obstbäume und wenigstens 10 Sträucher zu setzen. Entlang der landschaftsseitigen Grundstücksgrenzen ist das Ziel eine wirksame Eingrünung zur Auflockerung der optisch harten Grenzen der Gebäudekörper. Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen darf bei einer einreihigen Pflanzung die Pflanzweite bei Sträuchern 2 m nicht überschreiten, bei zweireihig-versetzter Pflanzung darf die Pflanzweite einer Reihe bei Sträuchern bis zu 4 m betragen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen des Ordnungsbereichs B werden auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet. Es sind die Arten gemäß Pflanzliste (siehe Anhang) zu verwenden.

Es gilt entsprechend der Festsetzung im Rahmen des objektbezogenen Baugenehmigungsverfahrens den 15%igen Anteil des jeweiligen Baugrundstücks zu ermitteln. Dies stellt die zu bepflanzende Fläche dar. Die Fläche des Ordnungsbereichs B kann entsprechend der Festsetzung auf den 15%igen Flächenanteil angerechnet werden.

Die getroffene Festsetzung dient der Eingrünung des Plangebietes sowie dem Immissions- und Sichtschutz hinsichtlich der umliegenden Siedlungsbebauung. Zudem stellt diese Festsetzung einen positiven Mehrwert für die biologische Vielfalt und den Naturhaushalt im Geltungsbereich dar.

Im Ordnungsbereich A sind Baumreihen aus Großbäumen einer Art zu pflanzen (Empfehlung: Tilia cordata – Winterlinde). Die Großbäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Verlusten ist eine Nachpflanzung vorzunehmen. Auf eine ausreichende Durchlüftung des Wurzelraumes ist mit Baumscheiben von mindestens 9 m² Fläche hinzuwirken.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan vor, alle Böschungen im Plangebiet mit einer Höhe von über 1,5 m mit standortgerechten, heimischen Gehölzarten zu bepflanzen. Bei Böschungen von mehr als 4 m Höhe sind zur Sichtabschirmung und zur inneren Plangebietsdurchgrünung im Bereich der Böschungsoberkante Bäume zu pflanzen. Auch hierzu sind die Arten gemäß Pflanzliste des Anhangs zu verwenden.

Zudem sind entlang der Erschließungsstraßen Straßenbäume einer Art zu pflanzen. Diese Festsetzung dient der Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraumes. Zu beachten ist jedoch, dass die genauen Standorte der Bäume der konkreten Straßenplanung obliegen. Es sind Arten entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

Ferner sind die vorhandenen großflächigen Feldgehölze im zeichnerisch festgesetzten Erhaltungsbereich an der Mündung der K 80 in die K 78 in ihrem charakteristischen Zustand dauerhaft zu erhalten.

Neben den verbindlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan noch weitere Hinweise, welche eine weitestgehend umweltfreundliche Planung ermöglichen. Hierzu zählt z. B. der Hinweis zur empfohlenen Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass während der Bauarbeiten der Oberboden gemäß DIN 18915 abseits des Baubetriebes zu lagern und vor Verdichtung und ähnlichem zu schützen ist.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit -

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenversorgung durch den Bauherren zu berücksichtigen.

Für Bepflanzungsmaßnahmen wird auf die Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz verwiesen. Unter anderem müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Zur Verbesserung des Lokalklimas wird empfohlen, Flachdächer sowie Dächer mit flachen Neigungen zumindest extensiv zu begrünen. Auch sollten Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 100 m² mit rankenden Gewächsen (z.B. Wilder Wein o.ä.) begrünt werden.

Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu erreichen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften getroffen. Sie beinhalten Regelungen zu Werbeanlagen, Einfriedungen sowie der Gestaltung unbebauter Flächen.

Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 8,0 m über Geländeoberfläche zulässig. Sie dürfen, wenn in Verbindung mit Gebäuden angebracht, die tatsächliche Firsthöhe/Gebäudehöhe nicht überschreiten. Darüber hinaus sind grelle Farben mit Signalwirkung an Werbeanlagen nicht zulässig, da sie blendungsfrei sein müssen. Ebenso ist eine pulsierende Beleuchtung auf keinerlei Art gestattet. Um die Menge der Werbeanlagen in einem verträglichen Maß zu halten, sind sie nur an der Stätte der Leistung als firmenbezogene Werbung zulässig. Innerhalb der festgesetzten Bepflanzungsflächen sind Werbeanlagen ebenfalls nicht zulässig, um den Zweck der Bepflanzungsfläche nicht zu unterwandern.

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO wird hinsichtlich der **Gestaltung unbebauter Flächen** festgesetzt, dass:

> *„unbebaute Flächen der bebaubaren Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Die grünordnerischen Festsetzungen und die grünordnerischen Planeintragungen sind verbindlich.*
>
> *Wenn Abgrabungen und Aufschüttungen unvermeidbar sind, haben die dadurch entstandenen Böschungen eine möglichst flache Neigung (mind. 1:1,5) zu erhalten (alternativ sind Stützmauern zulässig)."*

Zudem wird im Bebauungsplan geregelt, dass **Grundstückseinfriedungen** in Form von Mauern und undurchsichtigen Zäunen nur eine maximale Höhe von 1,0 m über der geplanten Geländeoberkante haben dürfen. Transparente Einfriedungen sind bis maximal 2,50 m zulässig. Bei straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist der untere Maßbezugspunkt die Oberkante Straßenfläche, an den übrigen Grundstücksgrenzen das natürliche Gelände. Diese Festsetzung wird getroffen, um einen offenen Charakter beizubehalten und abgeschottete Grundstücke zu vermeiden.

Des Weiteren werden im Bebauungsplan weitere **Hinweise und Empfehlungen** gegeben, um eine orts- und landschaftsbildverträgliche Gestaltung zu erzielen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. Unter anderem müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Auch sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden der Gebäude sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Fachwerk, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer, Metall oder Holz zu verwenden. Somit wird eine bessere Einfügung der Gebäude in das Landschaftsbild gewährleistet. Von einer verbindlichen Festsetzung wird abgesehen aufgrund der Schwierigkeit entsprechende Regelungen hinreichend rechtssicher festsetzen zu können.

4.8 Immissionsschutz

Ein zu beachtender Belang der verbindlichen Bauleitplanung bei der Abwägung ist unter anderem der Immissionsschutz. Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauGB heißt es, dass Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen haben. Zudem fordert § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden sind.

Aus diesem Grund wurde seitens der Plangeberin ein Immissionsgutachten in Auftrag gegeben, welches vom schalltechnischen Ingenieurbüro Pies erstellt wurde. Dieses Gutachten liegt mit Datum vom 13.04.2022 vor, wird im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben und zudem dieser Begründung als separate Anlage beigefügt.

Für die betroffene Bebauung der verschiedenen Ortslagen ist von folgender Schutzbedürftigkeit auszugehen:

„Für die Bebauung im nördlichen Bereich von Rahms (nördlich der Fortunatusstraße) gilt der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Für den westlichen Bereich (dem geplanten und dem bestehenden Gewerbegebiet nahegelegen) gilt ebenfalls die Einstufung als allgemeines Wohngebiet (WA). Für den derzeit bebauten Bereich von Gerhardshahn-West ist vom Charakter eines Dorfgebietes (MD) und für die geplante Erweiterung in südlicher Richtung von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) auszugehen. Bei der gesamten Ortslage Gerhardshahn-Ost handelt es sich um ein Dorfgebiet (MD). Die gewerblichen Flächen zwischen Rahms und Gerhardshahn sollen als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden." (Ingenieurbüro Pies, 13.04.2022, S. 17)

In der Zusammenfassung des Gutachtens heißt es wie folgt (kursiver Text):

„[…] Im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens sollen die durch das geplante Gewerbegebiet an den nächstgelegenen Wohngebäuden zu erwartenden Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt werden. Für die Gewerbegebietsflächen liegen noch keine detaillierten Nutzungsentwicklungen vor. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, die gesamte Gewerbegebietsfläche nach der DIN 45 691 zu kontingentieren.

Die so ermittelten Emissionskontingente können dann entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese Emissionskontingente sind dann Grundlage für die späteren Immissionsprognosen

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

für Einzelvorhaben im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren. Da im Bereich der Planung noch weitere gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, ist diese Vorbelastung zu berücksichtigen.

Neben den gewerblichen Geräuschemissionen werden auch die Geräuschimmissionen der nahegelegenen Kreisstraße sowie der Autobahn A3 auf das Plangebiet ermittelt.

Das Plangebiet wurde in insgesamt 9 Teilflächen gegliedert. Die Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691 ergab die in Abschnitt 4.3 [des Gutachtens] aufgeführten Emissionskontingente einschließlich der Zusatzkontingente, die detailliert in den Anhangen 7.1 bis 7.4 [des Gutachtens] dargestellt sind. […]

Bei Beachtung der ermittelten Emissionskontingente ergeben sich durch das Plangebiet keine unzulässigen Geräuschimmissionen an der Bestandsbebauung.

Bei der Betrachtung der Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet konnte festgestellt werden, dass der zur Tageszeit geltende Orientierungswert von 65 dB(A) eines GE innerhalb der geplanten Baugrenzen eingehalten wird. Zur Nachtzeit sind im nördlichen Plangebietsbereich Überschreitungen des Orientierungswertes eines GE-Gebietes von 55 dB(A) zu erwarten.

Bei dem nördlichen Mischgebiet sind sowohl tags als auch nachts Überschreitungen ermittelt worden. Hierzu wurden im Abschnitt 5 [des Gutachtens] Maßnahmen ausgearbeitet, die zu beachten sind."

Gemäß den Festsetzungs- und Maßnahmenempfehlungen in Abschnitt 4.4 und Abschnitt 5 des Schallgutachtens werden die folgenden Textfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

FESTSETZUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN (GEWERBESCHALL)

Der Bereich des Plangebietes wird aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange in 6 Teilflächen mit emissionsbezogenen Einschränkungen gegliedert.

Zulässig sind im Plangebietsbereich auf den Gewerbegebiets- bzw. Industriegebietsflächen Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²		
Teilfläche	**Tag**	**Nacht**
Schallkontingentbereich 01	55	44
Schallkontingentbereich 02	55	44
Schallkontingentbereich 03	62	45
Schallkontingentbereich 04	62	45
Schallkontingentbereich 05	60	45

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Schallkontingentbereich 06	61	45
Schallkontingentbereich 07	70	45
Schallkontingentbereich 08	70	45
Schallkontingentbereich 09	70	45

Die Teilflächen / Ordnungsbereiche sind gemäß obiger Tabelle in der Planzeichnung festgesetzt.

Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren A bis D können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 berücksichtigt werden:

Bezeichnung Sektor	**Zulässige Zusatzkontingente $L_{EK, ZUS}$ in dB(A)**	
	Tag	**Nacht**
Sektor A	1	1
Sektor B	4	8
Sektor C	0	0
Sektor D	6	11

Der Referenzpunkt der Sektoren ist in der Planzeichnung verortet und hat die UTM-Weltkoordinate: X = 388027; Y = 5606418.

Für in den im Plan festgesetzten Richtungssektoren A bis D liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch LEK + LEK, ZUS ersetzt werden.

Bezeichnung Sektor	**Winkelangaben in Grad**	
	Anfang	**Ende**
Sektor A	20	80
Sektor B	80	180
Sektor C	180	255
Sektor D	255	20

(Siehe auch Ausführungen in der Begründung.)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

FLÄCHEN UND/ODER MASSNAHMEN ZUM PLANERISCHEN SCHALLSCHUTZ (VERKEHRSSCHALL)

Für den Ordnungsbereich 3 (Mischgebiet) gilt:

Innerhalb des Ordnungsbereichs 3 sind Fenster von Schlafräumen (Eltenschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) in den jeweils straßenabgewandten Seiten (von der nahegelegenen Kreisstraße und A3) anzuordnen.

Sollte es unumgänglich sein, Schlafraumfenster auch in den Gebäudeseiten mit Sichtverbindung zur nahegelegenen Kreisstraße und A3 anzuordnen, empfiehlt es sich, die Schlafräume mit schallgedämmten Belüftungsanlagen auszustatten. Hierdurch wird der erforderliche Luftaustausch innerhalb der Schlafräume sichergestellt, auch wenn die Fenster geschlossen sind (nur dann ist ein ausreichender Schallschutz gegeben).

FLÄCHEN UND/ODER MASSNAHMEN ZUM PASSIVEN SCHALLSCHUTZ (VERKEHRSSCHALL)

Maßgebliche Außenlärmpegel:

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 8 des schalltechnischen Gutachtens vom 13.04.2022 dargestellt und in der vorliegenden Plankarte des Bebauungsplans zeichnerisch festgesetzt bzw. kenntlich gemacht (vgl. Legendeneintrag zu den Lärmpegelbereichen IV und V).

Die Lärmpegelbereiche sind wie folgt festgelegt:

Lärmpegelbereich IV	R´w.res ≥ 40 dB
Lärmpegelbereich V	R´w.res ≥ 45 dB

Anhand der Pegelbereiche sind in Abhängigkeit der Raumarten und -nutzungen die resultierenden Schalldämmmaße (R'w, ges) und hieraus die bewerteten Schalldämmmaße (R'w) der jeweiligen Einzelbauteile, wie Wände, Fenster und Dächer abzuleiten. Eine detaillierte Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße (R'w) der Außenbauteile ist erst bei genauer Kenntnis der jeweiligen Raumnutzung, Raumabmessungen und geplanten Bausubstanz möglich.

Für Schlafräume (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) mit einer oder mehreren Fassaden, an denen der Grenzwert der 16. BImSchV zur Nachtzeit von 54 dB(A) (Mischgebiet) überschritten wird, muss eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster sichergestellt werden. Dazu sind aktive oder passive schallgedämmte Belüftungselemente (z.B. Nachströmöffnungen, Wandlüfter, etc.) einzusetzen, wobei diese die gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (2018) und den Wärmeschutz einhalten müssen.

Ergänzend sei an dieser Stelle noch einmal auf nachfolgende Ausführungen im Schallgutachten **bezüglich des jeweils zulässigen Emissionskontingents** verwiesen:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

„Das zulässige gesamte Emissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß der DIN 45 691 aus den, für diese Flächen festgesetzten Emissionskontingenten (LEK) und ggf. richtungsabhängiger Zusatzkontingente (LEK, zus.) sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile an den jeweiligen Immissionsorten muss gemäß der DIN 45 691 „Geräuschkontingentierung" erfolgen.

Im Anschluss wird anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose (Einzelnachweis) durch Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", unter Beachtung aller bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (beispielsweise Abschirmung durch Wände, -walle oder Hallen, Luft-/Bodendämpfung, Reflexionen etc.) ermittelt, ob durch die konkret verursachten Geräusche des Betriebes bei Beurteilung gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Gesamtimmissionskontingente eingehalten werden.

Werden die Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Sollte eine Überschreitung der Immissionskontingente festgestellt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Die Vorkehrungen zur Einhaltung können sich wie folgt darstellen:

- *Auswahl der Gebäudebauteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse.*
- *Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z. B. zwischen nächstgelegenem Wohngebäude und betrieblichen Fahrstraße oder auch Verladebereichen etc.).*
- *Organisatorische Maßnahmen, wie z. B. die Durchführung bestimmter betrieblicher Aktivitäten ausschließlich zur Tageszeit etc..*
- *Einhaltung des Standes der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate (z. B. Lüftungsaggregate)."*

Hinsichtlich des Verkehrslärms werden im Schallgutachten nachfolgende Aussagen getroffen:

„Der Haupteinfluss des Verkehrslärms wird durch die Autobahn A3 im nördlichen Plangebietsbereich bestimmt. Aufgrund der Entfernung und der höher gelegenen Lage der Autobahn ist eine Maßnahme wie z. B. Wand oder Wall im Bereich des Bebauungsplanes nicht sinnvoll umsetzbar.

Aufgrund dessen ist aus schalltechnischer Sicht anzustreben einen Schutz über planerische oder passive Maßnahmen zu erreichen.

<u>Planerische Maßnahmen</u>

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Durch eine spätere geschickte Anordnung der Gebäude könnten für die Erdgeschosse und Außenwohnbereiche in abgeschirmten Bereichen zu der Autobahn A3 die Tagesorientierungswerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) bzw. für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) eingehalten werden. Eine genaue Auslegung dieser planerischen Maßnahme kann jedoch erst im Rahmen einer späteren Detailplanung rechnerisch geprüft werden. In der Regel können aber auf den abgewandten Fassadenseiten bis zu 10 dB Minderung erwartet werden, was in diesem Fall ausreichen würde, da die Tagesorientierungswerte lediglich um < 10 dB überschritten werden.

Zur Nachtzeit ist der Orientierungswert von 50 dB(A) (MI) bzw. 55 dB(A) (GE) ebenfalls im Bereich des Mischgebietes überschritten. Da entsprechend der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" bei Pegeln ≥ 45 dB(A) und gekippten Fenstern ein ungestörter Schlaf kaum mehr möglich ist, ist für die zu den jeweiligen Straßen nahegelegene 1. Bauzeile zu empfehlen, Fenster von Schlafräumen (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) in den jeweils straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Sollte es unumgänglich sein, Schlafraumfenster auch in den Gebäudeseiten mit Sichtverbindung zur nahegelegenen Kreisstraße und A3 anzuordnen, empfiehlt es sich, die Schlafräume mit schallgedämmten Belüftungsanlagen auszustatten. Hierdurch wird der erforderliche Luftaustausch innerhalb der Schlafräume sichergestellt, auch wenn die Fenster geschlossen sind (nur dann ist ein ausreichender Schallschutz gegeben).

<u>Passive Maßnahmen</u>

Die erforderlichen schalltechnischen Anforderungen für den Schutz der Innenbereiche der schutzbedürftigen Gebäude durch die Verkehrsgeräusche, werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" in Form des maßgeblichen Außenlärmpegels vorgegeben. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels ist in der DIN 4109, 2018 beschrieben. Bauaufsichtlich eingeführt ist die DIN 4109 aus dem Jahr 1989, die nach mehrmaliger Überarbeitung derzeit als Weißdruck 2018 vorliegt.

Im Rahmen einer konservativen Betrachtungsweise sowie der späteren zivilrechtlichen Anforderungen des Bauherrn, wurde der maßgebliche Außenlärm nach der neuen DIN 4109 aus dem Jahr 2018 berechnet.

Dabei wird der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109 für Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) oder Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr), aus dem zugehörigen Beurteilungspegeln für die entsprechenden Geräuscharten (Verkehr und Gewerbe) ermittelt.

Hiernach errechnet sich der maßgebliche Außenlärm durch die Addition der Gesamtbeurteilungspegel von Verkehrsgeräuschen. Zuzüglich ist ein Zuschlag von 3 dB gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" von 2018 hinzuzuaddieren. Außerdem soll ein Zuschlag von 10 dB auf die Nachtpegel für Verkehrsgeräusche berücksichtigt werden, wenn die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht < 10 dB beträgt. Dies ist hier der Fall und wurde dementsprechend berücksichtigt.

Entsprechend wurde weiterhin der Orientierungswert eines Gewerbegebietes bzw. Mischgebietes aufgeschlagen (mögliche zulässige gewerbliche Vorbelastung).

Die so errechneten maßgeblichen Außenlärmpegel, unter Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 4109, 2018 (ohne Lärmschutzmaßnahme) zeigt die Rasterlärmkarte im Anhang 8 für das 1. Obergeschoss. Wie dem Plan zu entnehmen ist, liegt im gesamten Plangebiet die Lärmpegelbereiche von IV bis V vor.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Anhand der Pegelbereiche sind in Abhängigkeit der Raumarten und Nutzungen die resultierenden Schalldämmmaße (R'w. ges) und hieraus die bewerteten Schalldämmmaße (R'w) der jeweiligen Einzelbauteile wie Wände, Fenster und Dächer abzuleiten.

Eine detaillierte Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße (R'w) der Außenwände, der Dächer und der Fenster, ist erst bei genauer Kenntnis der jeweiligen Raumnutzung, Raumabmessungen und geplanten Bausubstanz möglich.

Für Schlafräume (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) mit einer oder mehreren Fassaden, an denen der Grenzwerte der 16. BImSchV zur Nachtzeit von 54 dB(A) (Mischgebiet) überschritten wird, muss eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster sichergestellt werden. Dazu sind aktive oder passive schallgedämmte Belüftungselemente (z. B. Nachstromöffnungen, Wandlüfter, etc.) einzusetzen, wobei diese die gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz nach DI N 4109 „Schallschutz im Hochbau" (2018) und den Warmeschutz einhalten müssen."

Die Anforderungen wurden ebenfalls bei der Erarbeitung der schallschutzbezogenen Textfestsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt.

Somit kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung hinreichend berücksichtigt werden.

Anmerkung: Das Schallgutachten wird im weiteren Verfahren nochmals aktualisiert, da sich der städtebauliche Entwurf mit Führung der Erschließungsstraße und der Aufteilung der Grundstücksflächen geändert hat. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB soll die Aktualisierung in Auftrag gegeben werden, so dass Ergebnisse in die spätere Planfassung der Hauptbeteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingearbeitet werden.

4.9 Ver- und Entsorgung sowie Leitungsrechte

Bezüglich der Versorgung bzw. Erschließung mit den Medien Strom, Telekommunikation, Gas, Wasser und Abwasser ist davon auszugehen, dass eine Erweiterung der bestehenden Netze der Ortsgemeinde Neustadt (Wied) im erforderlichen Umfang möglich ist. Nachfolgend soll differenziert auf die Strom- und Wasserversorgung sowie die Gebietsentwässerung eingegangen werden. An dieser Stelle sei bereits darauf hingewiesen, dass Details der konkreten fachplanerischen Erschließungsplanung vorbehalten sind.

Strom und Telekommunikation

Zwei 20 kV-Freileitungen durchschneiden den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rahms/Gerhardshahn, Teil I". Diese sind in der Planzeichnung dargestellt und werden somit von der in Rede stehenden Planung berücksichtigt.

Jene Freileitung, die das Plangebiet von Nord nach Süd kreuzt (im Bereich der K 78), wird von der vorliegenden Planung nicht tangiert, da diese keinerlei Einfluss auf die bestehende Freileitung nimmt. Wohingegen die Freileitung, die das Gebiet im Nordosten kreuzt, durch Festsetzung eines Leitungsrechts berücksichtigt wird.

Im Bereich des Leitungsrechts dürfen **keine baulichen Anlagen errichtet werden**, Gehölze dürfen eine Wuchshöhe von 5 m nicht überschreiten. Geländeauffüllungen im Schutzstreifenbereich sind

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

mit dem Träger des Leitungsrechts abzustimmen. Dies gilt auch für den ausgewiesenen Ordnungsbereich B.

Weiterhin sind die Hauptleitungen zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen, um weitere optische Beeinträchtigungen zu vermeiden und das städtebauliche Konzept verwirklichen zu können.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Dies kann im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung und Maßnahmenumsetzung berücksichtigt werden. Bei geplanten Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlangen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit einer ausreichenden Menge Trink- und Brauchwasser sowie Löschwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Netz der Gemeinde sicherzustellen. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens werden u.a. die Träger öffentlicher Belange einschließlich Versorgungsträger beteiligt. Weitere Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren können nach Erforderlichkeit in die Planung eingearbeitet werden.

Es sei an dieser Stelle bereits darauf hingewiesen, dass eine ausreichende Wassermenge für eine effektive Brandbekämpfung zur Verfügung stehen muss. Dies betrifft die bereitgestellte Wassermenge sowie die Zugänglichkeit der einzelnen Entnahmestellen (bspw. Hydranten). Gemäß Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e. V. ist sicherzustellen, dass die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Der Abstand von Hydranten untereinander sollte 140 m nicht überschreiten. Die Hydranten sind zudem so zu platzieren, dass diese nicht von parkenden Fahrzeugen zugestellt werden können, um jederzeit einen Zugang im Brandfall zu gewährleisten.

Im Jahr 2006 wurde für das Bebauungsplangebiet (mit einem größeren Geltungsbereich) bereits ein Behördenbeteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Kreiswasserwerks Neuwied vom 19.09.2006 wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (Textfestsetzungen, Rubrik „Hinweise").

Löschwasserversorgung: *Für das Plangebiet kann gemäß der Stellungnahme vom 19.09.2006 durch das Kreiswasserwerk Neuwied aus dem Netz eine Wassermenge von 48 m³/h für den Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden (ausreichend für Gewerbegebiete wären 96 m³/2 h). Die erforderliche Menge kann somit nicht vollständig zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich benötigte Wassermengen sind von den anzusiedelnden Betrieben, soweit notwendig, auf den Betriebsgrundstücken durch die Anlage von Löschwasserbehältern oder Löschteichen bereitzustellen. In den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist der jeweilige konkrete Bedarf abhängig vom betriebsartspezifischen Bedarf zu ermitteln. Details sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu klären.*

Gebietsentwässerung

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Geplant ist eine Entwässerung im modifizierten Trennsystem, bei dem das Schmutzwasser der Abwasserkanalisation zugeleitet und das Niederschlagswasser des Gebietes in randlichen Regenrückhaltebereichen zurückgehalten und in Abhängigkeit der konkreten Bodenverhältnisse versickert wird.

Es wurden in 2005 bereits hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsneigung des Untergrundes für den geplanten Gewerbegebietsstandort durchgeführt worden. Das Erdbaulabor Dr. Hennig kommt nach Versickerungsversuchen an 5 Untersuchungspunkten zu dem Ergebnis, dass der Kf-Wert, der die Versickerungsfähigkeit wiedergibt, im Gebiet nordwestlich der K 78 bei etwa 1x10 liegt. Am Unterhang weiter nach Nordwesten nahe bei Gerhardshahn wird ein Kf-Wert von ca. $5x10^{-6}$ erreicht. Im Gebiet Scharenberger Heide südöstlich der K 78 wurde ein Kf-Wert von ca. $1x10^{-4}$ festgestellt. Der Gutachter weist auf kleinflächige Variabilität in der Versickerungsfähigkeit hin und schließt eine Verschlechterung der Versickerung durch eine Verschlämmung von Versickerungsflächen nicht aus. Vermutlich versickert das infiltrierte Wasser nicht vertikal bis in größere Tiefen sondern folgt an der Grenze zum festen Fels dem Verwitterungshorizont hangab, um dann gegebenenfalls in den Unterhangbereichen oberflächlich wieder auszutreten.

Die im Gutachten des Erdbaulabors angegebenen Werte weisen darauf hin, dass eine Versickerung im Gebiet grundsätzlich möglich scheint. An dem Standort am Unterhang bei Gerhardshahn ist eine Versickerung nicht mehr sinnvoll.

Die Versickerung auf gewerblich genutzten Grundstücken ist nicht in jedem Falle zu empfehlen und sollte einer Einzelfallbetrachtung unterzogen werden. Dies empfiehlt sich aufgrund der baulichen Ausführungen von Gewerbeanlagen (z. B. Metalleindeckungen, u. a.), die möglicherweise grundwasserverunreinigend wirken könnten. Das ATV-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) wird zur Beachtung empfohlen.

Anfallendes Oberflächenwasser soll den zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung zugeführt werden. Im Bebauungsplan werden hierfür die Flächen der Ordnungsbereiche C und D festgesetzt. Die Ordnungsbereiche C stellen dabei Flächen für größere Erdbecken zur Niederschlagswasserbeseitigung dar. Ordnungsbereich D sieht am nördlichen Plangebietsrand eine Fläche vor, in dem ein naturnahes Kaskaden-Mulden-System zur rückhaltenden Ableitung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers angelegt werden kann.

Das Niederschlagswasser aus dem östlichen Teil des Plangebietes (GE-Gebiet und Mischgebiet bei Gehardshahn-Ost) soll, neben einer Teilfläche des Ordnungsbereichs D, leitungsgebunden einem Regenrückhaltebecken weiter nördlich zugeführt werden (Anbindung über die gemeindliche Wegeparzelle 34 zum Regenrückhaltebecken auf Parzelle 36/4, Ordnungsbereich C im Plangebiet im Norden). Das Schmutzwasser wird an den Ortsteil Gehardshahn-Ost angebunden.

Das Niederschlagswasser aus dem südwestlichen Teil des Plangebietes (nördlich der K 78) soll leitungsgebunden der Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung weiter nördlich (zweiter Ordnungsbereich C auf den Flurstücken 20 und 19/1, Flur 11, Gemarkung Rahms) zugeführt werden. Ein Drosselabfluss/Notüberlauf kann einem weiter nördlich vorhandenen Gewässer III. Ordnung (Zulauf zum Kodder Bach) zugeführt werden. Das Schmutzwasser soll ebenfalls leitungsgebunden in nördliche Richtung geführt werden.

Für die Plangebietsfläche südlich der K 78 wird über den dritten eingezeichneten Ordnungsbereich C eine Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan gesichert. Das dort zurückgehaltene Niederschlagswasser kann etwa über Rinnen dem weiter südlich gelegenen „Scharenberger Bach" (Gewässer 3. Ordnung) gedrosselt zugeführt werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Bezüglich der „Rückhaltung von Niederschlagswasser", insbesondere in Bezug auf die Anlage von Zisternen, wurde folgender Hinweis in die Planurkunde aufgenommen:

> *„Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen."*
>
> *Zisternen können zur Sammlung von Niederschlagswasser erstellt werden. Das in Zisternen gesammelte Wasser kann als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden.*
>
> *Die innerbetriebliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Asbach sowie dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung)."*

Zur Unterstützung, dass Niederschlagswasser bereits anteilig auf dem Grundstück zurückgehalten wird - aber auch aus allgemeinen wasserwirtschaftlichen und ökologisch-landespflegerischen Gründen - wird im Bebauungsplan geregelt, dass wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zu verwenden sind. Park- und Stellplatzflächen sind daher mit versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Splitt und Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen, sofern keine betrieblichen Gründe dem entgegenstehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die möglichen Entwässerungsmaßnahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Diese sind im Rahmen der entwässerungstechnischen Fachplanung bei den zuständigen Fachbehörden einzuholen.

Die Entwässerungskonzeption stellt einen vorläufigen Stand dar und wird parallel zum weiteren Verfahren des Bebauungsplans im Rahmen einer fachtechnischen Erschließungsplanung noch zu verfeinern sein. Änderungen an der Konzeption sind nicht ausgeschlossen und werden unter Berücksichtigung der weiteren fachbehördlichen Beteiligung fortgeschrieben.

Alle Einzelheiten sind letztendlich im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung festzulegen. Im Bebauungsplan werden lediglich entsprechend der Aufgabe der Bauleitplanung benötigte Flächen gesichert und festgesetzt.

4.10 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB ist im Bereich des Plangebietes nicht beabsichtigt. Es erfolgt seitens der Ortsgemeinde ein Ankauf der sich nicht im Gemeindeeigentum befindlichen Parzellen des Plangebietes.

Über eine Teilungsvermessung können dann zweckmäßig zugeschnittene Grundstücke geschaffen werden. Sollte ein vollständiger Erwerb der benötigten Flächen nicht möglich sein, werden Lösungsmöglichkeiten zur Gebietsrealisierung mit den zuständigen Fachbehörden ausgearbeitet.

4.11 Denkmalschutz und Archäologie

Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.

In den Bebauungsplan wurde vorsorglich folgender Hinweis zum Denkmalschutz aufgenommen:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

„Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz, zu melden (0261/ 6675-3000). Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen."

5 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE

5.1 Gesetzliche Vorgaben

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§ 1 a (3) BauGB) zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden 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.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die vorgelegte Bauleitplanung berührt und daher nachfolgend behandelt. Insbesondere ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

5.2 Bestandssituation

Das ca. 11,99 ha große Plangebiet liegt südwestlich der Bundesautobahn A 3, in unmittelbarer Nähe (500 m) zur Anschlussstelle Nr. 35 „Neustadt (Wied)". Das Plangebiet liegt an der K78 zwischen den Ortsgemeinden Rahms und Gerhardshahn.

Der Geltungsbereich überplant fast ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen und Ackerbrachen sowie die erschließende Kreisstraße 78. Lediglich im Bereich der Anschlussstelle der K80 an

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

die K78 wird ein Feldgehölzbestand mit Eiche, Hainbuche, Kirsche und anderen heimischen Arten überplant.

Auch die unmittelbar angrenzenden Flächen stellen überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen dar. Lediglich zentral südlich der Kreisstraße 78 liegt ein (ehemaliger) Lagerplatz mit Split und Schotterrasen. Weiter südwestlich schließt Laubwald eines kleines Bachtals an, eines Zuflusses des Scharenberger Bachs.

Außerhalb des Plangebietes aber unmittelbar angrenzend an die Geltungsbereichsgrenze befinden sich zudem 2 einzelne alte Eichen die als Naturdenkmal gekennzeichnet sind.

Die aktuelle Situation (Stand: Juli 2022) wird in einem Biotop- und Nutzungstypenplan dargestellt. Im Rahmen der landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme wurden hierzu die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen während der Begehung detailliert erfasst und im Biotop- und Nutzungstypenplan kartographisch dargelegt. Zur Erfassung wurde die Biotoptypenkurzübersicht „Biotopkataster Rheinland-Pfalz - Kartieranleitung – Kurzübersicht der Biotoptypen" des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten im Stand vom 25.10.2013 sowie die „LöKPlan GbR: Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, Stand: 03.05.2012" herangezogen. Im Rahmen der nachfolgenden Beschreibung der Bestandssituation wird auch Bezug auf die kartierten Biotoptypen genommen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

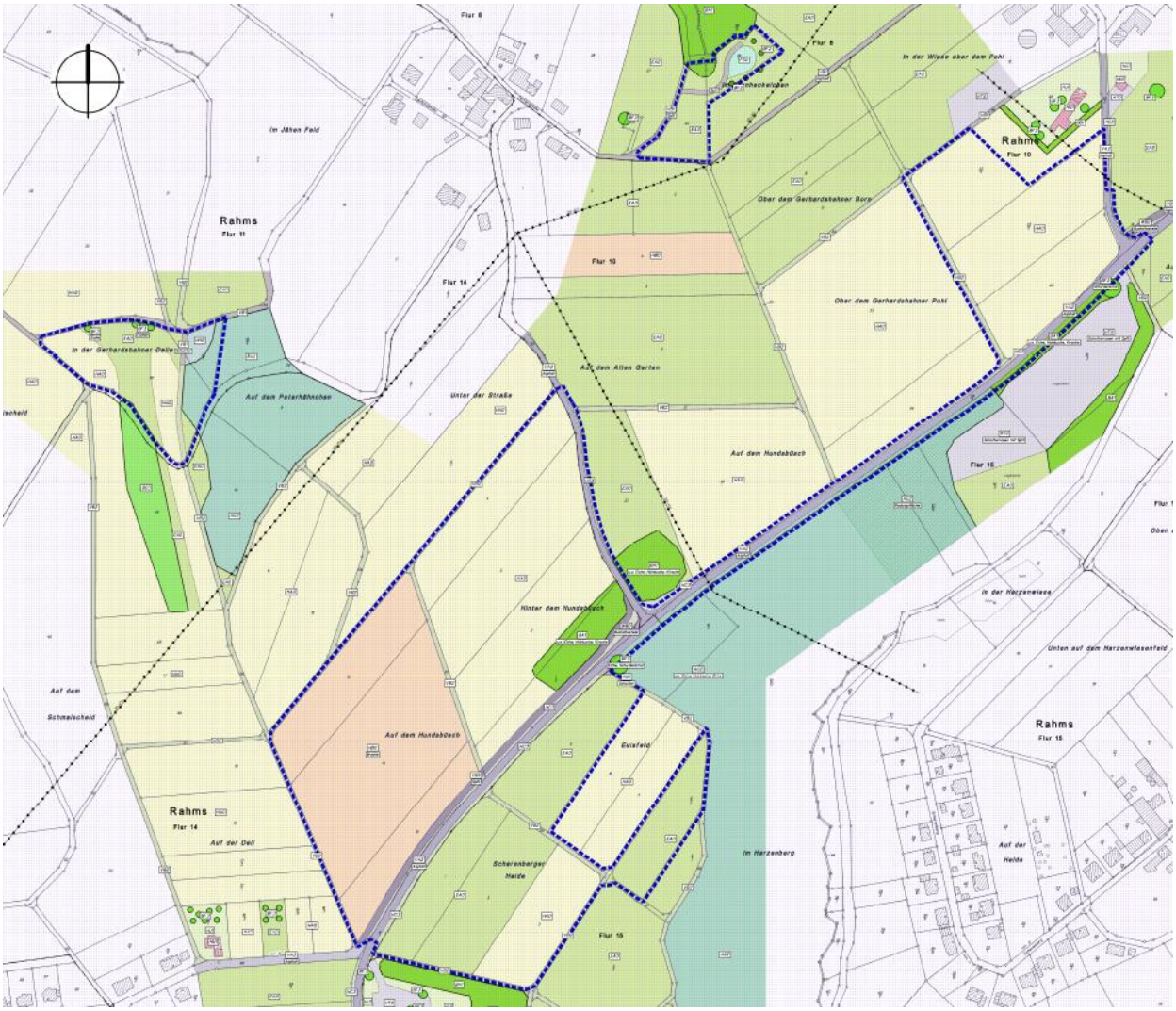


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan *(unmaßstäblich, Legende siehe Anlage)*

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 15 LNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	Naturpark Rhein-Westerwalds

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen

Planung vernetzter Biotopsysteme:

Bestandsdarstellung:	tlw. Wiesen und Weiden mittlerer Standorte
Entwicklungsziele:	tlw. Wiesen und Weiden mittlerer Standorte
Prioritätenkarte:	keine Darstellung.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 (2) Ziffer 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 (1) BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Das Plangebiet überplant überwiegend intensiv genutzte artenarme Ackerflächen und Ackerbrachen, die sich selbst ebenfalls als artenarme Strukturen darstellen. Die Flächen sind aufgrund der Nähe zum bestehenden Industriegebiet, der K 78 bereits durch Lärm- und Bewegungsunruhe vorbelastet. Offenlandarten sind dennoch ebenfalls potentiell betroffen. Überfliegende Nahrungsgäste finden in den südöstlich angrenzenden Offenlandflächen weiterhin ausreichend Jagdreviere.

Das Feldgehölz, das ebenfalls ein gewisse Bedeutung als Sitzwarten und zum Nestbau oder als potentielle Fledermausquartiere hat, wird im vorliegenden Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt.

Aufgrund der großflächigen Flächeninanspruchnahme von Offenlandflächen wurde das *Büro für Landschaftsökologie* aus Weilburg mit einer Artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Das Gutachten liegt datiert auf Juli 2019 vor.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Die Ergebnisse werden in der folgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt. Für Einzelheiten wird auf die Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen. Diese wird der Begründung als Anlage beigefügt und ist somit Teil der Begründung.

	Konfliktbewertung - Voraussichtliche Auswirkungen	**Empfohlene Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**
Vögel	- Gefahr von Tötung und Verletzung von Jungvögeln bei Baufeldfreimachung - Verlust von Jagdhabitaten, aber es bleiben genügend Ausweichhabitate im Umfeld zur Verfügung - Verlust von bis zu zwei Brutstätten der geschützten Feldlerche	- Gehölzrodungen nur im Zeitraum von 1.November eines Jahres bis vor dem 1. März des Folgejahres - CEF Maßnahme: Anlage von Lerchenfenstern
Fledermäuse und weitere Säugetiere	- Quartiermöglichkeiten von Fledermäusen im Plangebiet wird ausgeschlossen - Keine besondere Bedeutung als Nahrungsraum - Ebenfalls keine geeigneten Habitate - Verbottatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst	/
Amphibien und Reptilien	- Keine geeigneten Habitate vorhanden - Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbottatbestände kann ausgeschlossen werden	- Bei Zaunanlagen sind mindestens die ersten 15 cm ab Boden offenzuhalten, um die Durchgängigkeit des Landschaftsraumes für Kleintiere zu bewahren.
Insekten	- Kaum Lebensraum für Insektenarten, da Anteil krautiger Pflanzen gering - Keine Hinweise auf Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten - Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbottatbestände kann ausgeschlossen werden	/

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Muscheln, Fische, Schnecken, Krebse	- Keine geeigneten Habitate vorhanden - Negative Auswirkungen können ausgeschlossen werden	/
Flora	- Keine geeigneten Habitate vorhanden - Negative Auswirkungen können ausgeschlossen werden	/

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden die folgenden Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

> ***Artenschutzrechtliche Hinweise:*** *Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).*
>
> *Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.*
>
> *Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).*
>
> *Es wird empfohlen bei Zaunanlagen mindestens die ersten 15 cm ab Boden offenzuhalten, um die Durchgängigkeit des Landschaftsraumes für Kleintiere zu bewahren.*

Entsprechend der Ergebnisse und Forderungen des Artenschutzgutachtens werden Flächen und Maßnahmen zu Anlage von Lerchenfenstern im weiteren Verfahren noch festgelegt.

Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

5.4 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung

Aus fachlicher Sicht der Landespflege sollten zur Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft und zur Minimierung der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung folgende Ziele für die einzelnen Landschaftspotenziale verfolgt werden. Es handelt sich hierbei um bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung, also Zielvorstellungen aus rein fachlicher Sicht:

Bodenpotential

- Keine weitere Bodenversiegelung zum Erhalt der natürlichen bzw. naturnahen bodenökologischen Verhältnisse
- Nutzungsaufgabe der intensiven Landwirtschaft oder Extensivierung

Wasserpotential

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet
- Keine weitere Bodenversiegelung
- Nutzungsaufgabe der intensiven Landwirtschaft oder Extensivierung

Klimapotential

- Pflanzung von Gehölzen zur Schadstofffilterung und Erhalt vorhandener Gehölzbestände

Arten- und Biotoppotential

- Erhöhung der Strukturvielfalt im Plangebiet durch Pflanzung von Einzelgehölzen, Hecken und Feldgehölzen und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen
- Extensive landwirtschaftliche Nutzung

Landschaftsbild und Erholung

- Zur Verbesserung der Erholungseignung ist in erster Linie die Strukturvielfalt der Landschaft weiter zu erhöhen, es sind Sitzgelegenheiten zu schaffen und die Wege für die Nah- und Feierabenderholung instand zu halten. Dem Ziel der Erhöhung der Strukturvielfalt dienen dieselben Maßnahmen, die unter dem Arten- und Biotoppotenzial genannt sind.

5.5 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes werden die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale der Fläche mehr oder weniger stark beeinträchtigt. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen beschrieben sowie landespflegerische Ziele für das Plangebiet unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung formuliert.

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben. Eine Auflistung der für Pflanzmaßnahmen geeigneten Arten finden sich im Anhang dieser Begründung und der Bebauungsplanurkunde.

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotenziale (Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild/Erholung) gegenüber äußeren Eingriffen und der potenziellen Belastungsintensität durch die geplante Bebauung. Bei geringer Empfindlichkeit eines Potenzials gegenüber Eingriffen und einer geringen Belastung ergibt sich auch eine geringe Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung	**Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**
Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung mit Gebäuden und Hofflächen und anderen zweckgebundenen baulichen Anlagen.	Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.
Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, dadurch Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.	Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915) und unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.
	Erhalt des vorhandenen Feldgehölzbestandes unter Berücksichtigung der geplanten Flächen für den Fuß- und Radwegebau.
Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen und Herstellung des Planums.	Bodenlockerung und Verbesserung des Bodengefüges durch Pflanzung von Gehölzen (Bepflanzung von Böschungen, Bepflanzung der Baugrundstücken, OB A, OB B)
	Schaffung extensiver Wiesenflächen (OB C und D). Dadurch Verbesserung der Filter- und Pufferfunktionen.
Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.	Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

Eingriff ist als hoch zu bewerten.

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung	**Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**
Verlust von Kaltluftproduktionsflächen durch Versiegelung und Bebauung bisheriger Offenlandflächen	Minimierung der Flächenversiegelung.
	Innere Durchgrünung, dadurch Erhöhung des Anteils an Frischluftproduzenten (Bepflanzung von Böschungen, Bepflanzung der Baugrundstücke, Pflanzungen in den OB A und OB B)

Eingriff ist als gering bis mittel zu bewerten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung, Veränderung der Wasserzufuhr.

Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser; Erhöhung des Verbrauchs von Trinkwasser.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Pflanzung von Gehölzen (z.B. in OB A)

Minimierung der Versiegelung, Empfehlung zur Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser.

Rückhaltung und breitflächige Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers (zeitverzögerter Abfluss).

Befestigung der Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen.

Eingriff ist als mittel zu bewerten.

Arten- und Biotoppotenzial:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung überwiegend intensiv genutzter artenarmer Ackerflächen und Ackerbrachen, die sich selbst ebenfalls als artenarme Strukturen darstellen. Die Flächen sind aufgrund der Nähe zum bestehenden Industriegebiet, der K 78 bereits durch Lärm- und Bewegungsunruhe vorbelastet. Offenlandarten sind dennoch ebenfalls potentiell betroffen. Überfliegende Nahrungsgäste finden in den südöstlich angrenzenden Offenlandflächen weiterhin ausreichend Jagdreviere.

Gemäß Artenschutzgutachten kommt es jedoch zum Verlust von bis zu zwei Brutstätten der Feldlerche.

Das Feldgehölz, das ebenfalls ein gewisse Bedeutung als Sitzwarten und zum Nestbau oder als potentielle Fledermausquartiere hat, wird im vorliegenden Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt.

Eine besondere Bedeutung für Insekten und andere Arten sowie entsprechend auch insektivore Tiere haben die Flächen entsprechend nicht.

Die Eingriffe sind bei Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß. Einhaltung der Grünordnerischen Festsetzungen.

Erhalt der Bestandsgehölze unter Berücksichtigung der geplanten Flächen für den Fuß- und Radwegebau. Randliche Eingrünung in OB A und weitere Gehölzpflanzungen.

Anlage von Lerchenfenstern.

Hinweise im Bebauungsplan:

- zur zeitlichen Beschränkung von Gehölzrodungen
- zur Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze zur Begrünung der Freiflächen
- zur Sicherung von großflächigen Glasfronten gegen Vogelschlag
- zur Empfehlung, dass bei Zaunanlagen mindestens die ersten 15 cm ab Boden offenzuhalten, um die Durchgängigkeit des Landschaftsraumes für Kleintiere zu bewahren

Eingriff ist als mittel zu bewerten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Landschaftsbild / Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Das Landschaftsbild ist geprägt überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, bewaldete Bachtälchen und die Ortslagen von Rahms und Gerhardshahn. Vom Höhenrücken zwischen Rahms und Gerhardshahn bestehen vielfältige Blickbeziehungen, die weit in die Landschaft hineinreichen. Dieser Umstand macht auch das geplante Gewerbegebiet von weit her einsehbar.

Das Plangebiet ist jedoch entsprechend bereits anthropogen vorgeprägt und der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum.

Die Auswirkungen können durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und besitzen somit keine Bedeutung für die öffentliche feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Wegeflächen von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Da die Wegebeziehungen erhalten bleiben, können diese auch weiterhin genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, inbesondere zum zugelassenen Maß der baulichen Nutzung.

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

Erhalt des bestehenden Feldgehölzes unter Berücksichtigung der geplanten Flächen für den Fuß- und Radwegebau.

Randliche Eingrünung des Plangebiets und innere Durchgrünung.

Eingriff in das Landschaftsbild ist als mittel, in die Erholungsfunktion als gering zu bewerten.

5.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung der bauleitplanerischen Abwägung des § 1 (7) BauGB unterliegt. Die Möglichkeiten und Erfordernisse zur Planung und Festlegung von Kompensationsflächen richten sich hierbei ausschließlich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Das Verhältnis zwischen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 13 bis 17 BNatSchG) und dem Baurecht wird in § 18 BNatSchG geregelt:

„(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden".

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind entsprechend des § 18 (1) BNatSchG nur die Vorschriften des BauGB und nicht die des BNatSchG maßgeblich.

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen. Die Beurteilung erfolgt in Anlehnung an das standardisierte Bewertungsverfahren gemäß § 2 Abs. 5 der Landeskompensationsverordnung und den Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (Hrsg. Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021).

Integrierte Biotopbewertung

Im Rahmen der landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme wurden die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen detailliert erfasst und im Biotop- und Nutzungstypenplan kartographisch dargelegt. Unter Berücksichtigung der angewandten Methodik des Biotopwertverfahrens wird der Ausgangszustand des jeweils berührten Biotoptypen vor Umsetzung der Planung sowie nach Umsetzung der Planung für die Eingriffs- als auch für die Ausgleichsflächen mittels Biotopwert bewertet. Im Falle eines rechnerisch entstehenden Defizits an Biotopwertpunkten sind weitere, externe Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen.

Plangebietsgröße in m²: 119.874

Nicht relevante Flächen in m² (Straße Bestand): 9.563

Biotopwert vor dem Eingriff				
Code	**Biotoptyp**	**BW/m²**	**Fläche [m²]**	**BW**
AG2	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (ohne dominante Art)	13	1.254	16.302
BA1	Feldgehölz	14	2.672	37.408
BF2	Baumgruppe	15	39	585
BF3	Einzelbaum	15	100	1.500
EA0	Fettwiese	8	26.984	215.872
FS0	Rückhaltebecken	15	289	4.335
HA0	Acker	6	49.494	296.964
HB0	Ackerbrache	9	24.750	222.750
HC3	Straßenrand	9	144	1.296
HH0	Böschung	11	479	5.269
VB1	Feldweg, Schotter	3	383	1.149
VB2	Feldweg unbefestigt	9	1.965	17.685
VB5	Rad- und Fußweg (Split)	3	1.758	5.274
		Summe:	**110.311**	**826.389**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Biotopwert nach dem Eingriff				
Code	**Biotoptyp**	**BW/m²**	**Fläche [m²]**	**BW**
OB 1 (GE)				
HN1/HT4	Versiegelung durch Gebäude und Hof-flächen (80 % versiegelte Flächen der Gewerbefläche (GRZ 0,8) 50.279 x 0,8)	0	40.223	0
HM4	Rasenplatz	5	10.056	50.280
OB 2 (GI)				
HN1/HT4	Versiegelung durch Gebäude und Hof-flächen (80 % versiegelte Flächen der Gewerbefläche (GRZ 0,8) 19.322x 0,8)	0	15.457	0
HM4	Rasenplatz	5	3.865	19.325
OB 3 (MI)				
HN1/HT4	Versiegelung durch Gebäude und Hof-flächen (60 % versiegelte Flächen der Gewerbefläche (GRZ 0,6) 1.980 x 0,6)	0	1.188	0
HT2	Hofplatz (20 % teilversiegelte Flächen ohne bauliche Hauptanlagen gemäß Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO) 1.980 x 0,2	3	396	1.188
HM4	Rasenplatz	5	396	1.980
Verkehrsflächen				
VA0	Asphalt	0	3.206	0
VB0	Wirtschaftsweg	3	580	1.740
VBO	Fuß- und Radweg	0	1139	0
KC	Wegebegleitender begrünter Randstrei-fen (Verkehrsgrün/Saum)	8	770	6.160
Öffentliche Grünfläche				
EA0	Extensivwiese	15	393	5.895

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gehölzerhaltung				
BA1	Feldgehölz	14	2.439	34.146
OB A (private Grünfläche)				
BF1	Baumreihe	15	6.567	98.505
OB B (private Grünfläche)				
BD3, HM4	Gehölzstreifen, Rasenplatz	8	4.260	34.080
OB C				
EA0	Extensivwiese	15	15.690	235.350
OB D				
EA0	Exstensivwiese	15	3.686	55.290
		Summe:	**110.311**	**543.939**

Externer Kompensationsbedarf		
Biotopwert vor Umsetzung der Planung		**826.389**
Biotopwert nach Umsetzung der Planung		**543.939**
	Kompensationsdefizit:	**282.450**

Bewertung des Ausgangszustandes

Die Plangebietsgröße umfasst insgesamt 119.874 m². 9.563 m² davon sind bereits bestehende und zu erhaltende Straßen, welche damit für die vorliegende Planung und Eingriffsbilanzierung nicht relevant sind.

Die vorhandenen Waldflächen im Plangebiet stellen sich überwiegend als sonstiger Laubwald einheimischer Arten (ohne dominante Art) dar. Aufgrund der hauptsächlich heimischen Arten wird ein Biotopwert von 15 herangezogen. Weiterhin sind auch Feldgehölze aus heimischen Baumarten vorhanden, welche aufgrund ihres Entwicklungsstandes einer mindestens mittleren Ausprägung zugeordnet und daher mit 14 Biotopwertpunkten angerechnet werden. Auch Einzelbäume und Baumgruppen sind im Plangebiet vorhanden und werden nach dem Bewertungsverfahren gemäß § 2 Abs. 5 der Landeskompensationsverordnung und dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz mit 15 Punkten bewertet.

Neben den Gehölzen prägen im Bestand insbesondere ausgedehnte Acker- und teils Wiesenflächen das Plangebiet. 49.494 m² werden als intensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit 6 Biotopwertpunkten berechnet. Ca. 24.750 m² stellen sich als Brachflächen dar und werden daher etwas höherwertiger mit 9 Biotopwertpunkten angerechnet. Vorhandene, intensiv genutzte Fettwiesen werden mit einem Biotopwert von 8 und somit etwas höher als Ackerfläche, jedoch niedriger als Ackerbrache bewertet.

Die Flächen der Rückhaltebecken werden je nach Biotoptyp bewertet. Gemäß der Textfestsetzungen sind die Rückhalteflächen sowie verbleibende Freiflächen naturnah zu gestalten, extensiv zu nutzen und mit Gehölzgruppen einzugrünen. Eine Extensivwiese wird mit 15 Biotopwertpunkten angerechnet. Eine weitere Aufwertung entsteht durch die Pflanzung von Gehölzen im Randbereich. Eine Abwertung entsteht jedoch aufgrund des Eingriffs durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens selbst, daher wird ein Biotopwert von 15 beibehalten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Weiterhin sind im Plangebiet im Bestand Verkehrswege enthalten. Rad- und Fußwege mit Split sowie geschotterte Feldwege erhalten aufgrund ihres Versiegelungsgrades 3 Biotopwertpunkte und sind damit höherwertiger als voll versiegelte (0) und teilbefestigte Wege (2), jedoch weniger wertig als Wege mit Natursteinpflaster (5) oder unbefestigte Wege (9). Die im Bestand vorhandenen unbefestigten Feldwege werden daher entsprechend mit 9 Biotopwertpunkten bewertet.

Straßenränder werden bei artenreicher Krautschicht oder mit Gehölzbestand mittlerer bis alter Ausprägung mit einem Biotopwert von 11 bewertet., bei artenarmer Krautschicht oder Gehölzbestand junger Ausprägung mit 7. Daher wird für die vorliegenden Straßenränder im Plangebiet ein Mittelwert von 9 zur Bewertung herangezogen.

Ebenfalls ist im Plangebiet eine Böschungsfläche vorhanden. Diese befindet sich am Waldrand und stellt sich als artenreich bewachsen dar. Daher wird die Fläche mit einem Biotopwert von 11 angerechnet.

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet ein Flächenwert von 826.389 Biotopwertpunkten vor Umsetzung der Planung.

Bewertung des Biotopwertes nach Umsetzung der Planung

Der Bebauungsplan setzt den Ordnungsbereich 1 als Gewerbegebiet, den Ordnungsbereich 2 als Industriegebiet und den Ordnungsbereich 3 als Mischgebiet fest.

In den Ordnungsbereichen 1 und 2 beträgt die GRZ jeweils 0,8. Daher werden je 80 % der jeweiligen Ordnungsbereiche als durch Gebäude und Hofflächen versiegelte Flächen mit 0 Biotopwertpunkten angerechnet. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO ist höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 möglich. Daher werden die übrigen 20 % der Flächen als begrünte Flächen mit dem Biotoptyp „Rasenplatz" mit 5 Biotopwertpunkten angerechnet.

Ordnungsbereich 3 setzt ein Mischgebiet fest, der Bebauungsplan setzt hier die GRZ mit 0,6 fest. Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO wird zusätzlich Fläche als Biotoptyp „Hofplatz" angerechnet. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO besagt, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Aufgrund der vorliegenden Grundflächenzahl von 0,6 werden daher weitere 20 % der (nicht überbaubaren) Mischbaufläche als Hofplatz mit geringerem Versiegelungsgrad (z.B. geschotterter Belag oder wassergebundene Decke) mit 3 Biotopwertpunkten angerechnet. Die übrige Fläche wird als Biotoptyp Rasenplatz mit 5 Biotopwertpunkten angerechnet.

Zudem sind im Bebauungsplan Verkehrsflächen enthalten. Asphaltierte Verkehrsflächen sind vollversiegelt und werden daher mit einem Biotopwert von 0 bewertet. Die Flächen für den Fuß- und Radweg werden ebenfalls mit einem Biotopwert von 0 in der Bilanzierung berücksichtigt, da von einem asphaltierten Belag ausgegangen wird. Wirtschaftswege werden mit einem Biotopwert von 3 angerechnet. Dies entspricht geschotterten Wegen und liegt somit in der Bewertung zwischen unbefestigten Wegen bzw. Wegen mit Natursteinpflaster und teilbefestigten oder vollversiegelten Wegen.

Weiterhin sind im Bebauungsplan bereits Ausgleichsflächen enthalten. Die öffentlichen Grünflächen werden als mäßig artenreiche Extensivwiesen entwickelt und daher mit 15 Biotopwertpunkten angerechnet. Damit sind sie höherwertiger als intensiv genutztes, frisches Grünland (8) und weniger wertig als artenreiche Fettwiesen (19).

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Die festgesetzten Flächen zur Gehölzerhaltung werden entsprechend des Ausgangszustandes als Biotoptyp Feldgehölz mit 14 Biotopwertpunkten angerechnet.

Ordnungsbereich A wird zur Pflanzung einer Baumreihe entlang der K 78 festgesetzt. Daher wird der Ordnungsbereich als Biotoptyp Baumreihe mit 15 Biotopwertpunkten angerechnet.

Für den Ordnungsbereich B wird eine mindestens 15%ige Begrünung der Baugrundstücksfläche sowie eine randliche Eingrünung festgesetzt. Die begrünte Fläche entspricht in der Wertigkeit dem Biotoptyp Rasenplatz mit 5 Biotopwertpunkten. Die randliche Eingrünung kann in ihrer Wertigkeit entsprechend eines Gehölzstreifens mit 11 Biotopwertpunkten bewertet werden. Im Mittel wird die Fläche des Ordnungsbereichs B daher mit 8 Biotopwertpunkten angerechnet.

Die Ordnungsbereiche C und D werden als Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung (Regenrückhaltebereiche) entwickelt. Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung werden je nach Biotoptyp bewertet. Gemäß der Textfestsetzungen sind die Rückhalteflächen sowie verbleibende Freiflächen naturnah zu gestalten, extensiv zu nutzen und mit Gehölzgruppen einzugrünen. Eine Extensivwiese wird mit 15 Biotopwertpunkten angerechnet. Eine weitere Aufwertung entsteht durch die Pflanzung von Gehölzen im Randbereich. Eine Abwertung entsteht jedoch aufgrund des Eingriffs durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens selbst, daher wird ein Biotopwert von 15 beibehalten.

Der Flächenwert nach Umsetzung der Planung liegt bei insgesamt 543.939 Biotopwertpunkten.

In Gegenüberstellung des Biotopwertes vor der Planung (Summe: 826.389 Biotopwertpunkte) und des Biotopwertes nach Umsetzung der Planung (in Summe 543.939 Biotopwertpunkte) entsteht ein Kompensationsdefizit von 282.450 Biotopwertpunkten. Der Ausgleich ist somit nicht vollständig innerhalb der Plangebietsfläche ausgleichbar. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind daher erforderlich.

Ausgleich des ermittelten Restdefizits

Für den Ausgleich des ermittelten Restdefizits ist die Umsetzung einer geeigneten Kompensationsmaßnahme mit einer Wertigkeit von 282.450 Biotopwertpunkten im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans notwendig. Im weiteren Verfahren wird daher eine externe Kompensationsfläche in die Planung integriert und festgesetzt.

Da bei Anwendung des integrierten Biotopwertmodells das Kompensationsdefizit lediglich in Biotopwertpunkten angegeben wird, ist hierbei noch kein konkreter Flächenbedarf zum Ausgleich des Defizits berechnet. Um die Größe der zusätzlich erforderlichen, externen Kompensationsflächen einschätzen zu können, werden in der nachfolgenden Tabelle Orientierungswerte in Anlehnung an exemplarisch dargestellte Flächenaufwertungen gegeben. Die Bepunktungen der einzelnen (beispielhaften) Biotoptypen werden hierbei auf Grundlage des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (Hrsg. Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021) vorgenommen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Biotoptyp vor Kompensation	BW	Biotoptyp nach Kompensation	BW	Aufwertung BW	Bilanziertes Defizit [BW]	Benötigte Fläche zum Ausgleich [m²]
EA0 - Fettwiese	8	EA1/EA2 – Extensiv genutztes Grünland	15	7	282.450	40.350
		BD3 - Gehölzstreifen/-hecke	11	3		94.150
		HK2/HK3 – Streuobstwiese/-weide	19	11		25.677
HA0 – Acker	6	EA1/EA2 – Extensiv genutztes Grünland	15	9		31.383
		BD3 - Gehölzstreifen	11	5		56.490
		HK2/HK3 – Streuobstwiese/-weide	19	13		21.727

Erläuterung:

Je nach Ausgangsbiotoptyp und Kompensationsmaßnahme der vorgesehenen Ausgleichsfläche ergeben sich Unterschiede in der Höhe der angerechneten Aufwertung. Unter Einbezug des vorliegenden, auszugleichenden Kompensationsdefizits von 282.450 Biotopwertpunkten ergibt sich beispielsweise das Erfordernis von 94.150 m² Ausgleichsfläche bei der Umwandlung einer intensiv genutzten, artenarmen Wiesenfläche in einen Gehölzstreifen bzw. eine Gehölzhecke. Bei der Umwandlung von Ackerfläche in eine Streuobstwiese wird hingegen vergleichsweise lediglich eine Ausgleichsfläche von rund 21.727 m² erforderlich. Die notwendige Flächengröße für den Ausgleich ist somit abhängig von der Auswahl der Kompensationsfläche und –maßnahme.

5.7 Informationen zu Kompensationsflächen für die Datenübernahme in das EDV-System KomOn Serviceportal (KSP)

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG in Verbindung mit § 10 LNatSchG sind Kompensationsflächen und –maßnahmen in einem amtlichen Kompensationsverzeichnis zu führen.

Durch das Land Rheinland-Pfalz wurde das Projekt „KomOn" für Naturschutzflächen entwickelt (ehemals OLIV). Ab 1. Juli 2012 wurde das System zur Verwaltung und Erfassung von Kompensationsflächen auf das osiris-konforme KomOn umgestellt. Ende August 2018 ging das neue KomOn Serviceportal (KSP) online.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

In diese Datenbank sind bestimmte Daten bezüglich der Ausgleichsflächen im Rahmen eines Eingriffes in Natur und Landschaft einzugeben. Zu diesen Angaben zählen unter anderem der Ausgangszustand, Zielzustand und die Größe der Ausgleichsfläche.

Um die Eingabe dieser Daten in das System KomOn zu erleichtern werden bei städtebaulichen Vorhaben im Außenbereich diese notwendigen Informationen aufgeschlüsselt nach dem Eingabeerfordernissen des System KomOn zur Verfügung gestellt werden.

Die Daten werden nach dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB im KomOn Serviceportal bereitgestellt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung ermittelt bzw. prognostiziert und bewertet.

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie §§ 2 a und 4 c BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2 (4) BauGB fest, dass Erläuterungen möglicher Auswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf die Umwelt darzulegen sind und eine Prognose zur Erheblichkeit der Umweltwirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

Die Plan-Umweltprüfung ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht zu erfassen, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB ein. Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die 'zuständige' Behörde.

Dieser Umweltbericht bezieht sich nur auf die Änderungsinhalte des zeichnerischen Geltungsbereichs, da die Änderungen im textlichen Geltungsbereich nicht umweltprüfungsrelevant sind.

1.1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Ortsgemeinde Neustadt (Wied) plant die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens für das Gewerbegebiet „Rahms/Gerhardshahn". Dieses Planverfahren wurde nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB im Jahr 2006 nicht mehr weiter verfolgt, unter anderem wegen Konfliktlagen hinsichtlich der Belange der Landwirtschaft.

Um diesen Konflikten vorzubeugen und da kein Bedarf für die ursprüngliche Größe des Plangebietes gegeben ist, wird der Geltungsbereich neu gefasst. Dieser Unterschied wird durch die nachfolgende Gegenüberstellung der Planung aus dem Jahr 2006 sowie der derzeit in Rede stehenden Planung ersichtlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Abb.: Bebauungsplan 2006 (links) sowie die in Rede stehende Planung (rechts).

Grund für die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rahms/Gerhardshahn, Teil I" ist die bestehende, konkrete Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Ortsgemeinde Neustadt (Wied). Zu begründen ist die bestehende Nachfrage mit der verkehrsgünstigen Lage der Ortsgemeinde. So befindet sich das in Rede stehende Plangebiet gerade einmal 500 m entfernt von der Autobahnzufahrt der A 3, die über die Kreisstraße K 78 zu erreichen ist.

Weiterer Vorteil der Fläche ist, dass sie sich kaum in Anbindung an Siedlungsbebauung befindet, jedoch bereits durch die bestehenden Kreisstraßen K 78, K 80 sowie K 81 erschlossen ist. Zudem bleiben durch die vorliegende Planung landwirtschaftliche Flächen nördlich der K 78 weiterhin erhalten, sodass auch die Belange der Landwirtschaft in der Planung von vornherein mit berücksichtigt wurden.

Zu Verorten ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rahms/Gerhardshahn, Teil I" im Süden der Ortsgemeinde Neustadt (Wied), südwestlich der Autobahn A 3 (siehe nachfolgende Abbildung). Er umfasst die Flurstücke 34 und 36/4 der Flur 8 (öffentliche Grünfläche im Norden), die Flurstücke 20, 22/2 sowie 22/4 (tlw.) der Flur 10 (Fläche nordöstlich der K 78), die Flurstücke 1, 2, 3, 6/2 sowie 9 der Flur 15 (Fläche südöstlich der K 78) und die Flurstücke 1/2 , 2, 3, 4, 13, 14, 15 der Flur 14 (Fläche südwestlich der K 78) in der Gemarkung Rahms.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern und zu steuern. Ziel ist es, die anhaltende Nachfrage nach Gewerbebauland kurz- bis mittelfristig zu decken und die Herstellung der Erschließungsanlagen zu sichern.

Unter anderem ist die exponierte Lage des Plangebietes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ebenso die Situation, dass das geplante Gewerbegebiet von mehreren Ortsteilen von Neustadt (Wied) umgeben wird. Auch sind weitere Festsetzungen erforderlich, um etwa Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vorzubeugen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

1.2 Kurzdarstellung der Planinhalte

Die Plankonzeption sieht die Ausweisung gewerblicher Bauflächen gemäß § 8 BauNVO für die weit überwiegenden Flächen vor. In räumlich untergeordneten Bereichen wird ein Industriegebiet festgesetzt und im Nahbereich zu Gerhardshahn ein flächenhaft kleines Mischgebiet. In diesem Bereich erfolgt eine nutzungs- und immissionsschutzbezogene Abstufung im Übergangsbereich zur Ortslage Gerhardshahn Die Aufnahme des Mischgebietsbereichs in den Bebauungsplan erfolgt, damit das größere Gewerbegebiet (auch in der Perspektive seiner langfristigen Weiterentwicklung) an die K 81 angeschlossen werden kann und damit keine unwirtschaftlichen landwirtschaftlichen Restflächen bestehen bleiben.

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Planung erstreckt sich entlang der Kreisstraße K 78 und weist eine Gesamtfläche von ca. 12,0 ha auf. Hier werden in drei Bereichen sowohl nördlich als auch südlich der Kreisstraße Gewerbeflächen festgesetzt. Zudem werden auch ein Misch- und ein Industriegebiet ausgewiesen. Insgesamt sind Bauflächen mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen geplant, wodurch die Ansiedlung kleinerer als auch größerer Gewerbebetriebe ermöglicht werden soll.

Die Erschließungskonzeption sieht drei separate Anbindungspunkte an die bestehende K 78 vor, die unter anderem über die bestehenden Kreisstraßen K 80 und K 81 realisiert werden. Es werden zwei neue Anbindungen an die K 78 durch die Planaufstellung vorgesehen. Grundsätzliches Ziel der Erschließungskonzeption ist eine sparsame verkehrliche Erschließung mit einer Straßenbreite von wenigstens 6,5 m, die für Gewerbegebiete angemessen sowie ausreichend ist. In Teilen wird eine Gesamtverkehrsflächenbreite von 9,0 m vorgesehen, um Handlungsspielräume für die Straßenraumgestaltung flexibler zu halten.

Um eine in das Orts- und Landschaftsbild integrierte städtebauliche Entwicklung zu erzielen, werden entsprechend des Planungsziels Obergrenzen für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke vorgegeben. Es werden daher Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die Höhe von baulichen Anlagen getroffen.

Weitere Festsetzungen dienen der Herstellung einer randlichen Eingrünung des Plangebietes sowie der Pflanzung einer Lindenallee entlang der K 78 auf privaten Grünflächen. Auch sind öffentliche Grünflächen zur Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen.

Ferner wird eine Fläche von ca. 2.440 m² zum Erhalt bestehender Feldgehölze festgesetzt. Das Nettobauland der vorliegenden Planung beträgt insgesamt rund 71.600 m².

Die wesentlichen Planungsinhalte, die für den Umweltbericht relevant sind, werden wie folgt zusammengefasst:

- Als Art der baulichen Nutzung wird für den Ordnungsbereich 1 ein „Gewerbegebiet (GE)" nach § 8 BauNVO festgesetzt., für den Ordnungsbereich 2 ein „Industriegebiet (GI)" nach § 9 BauNVO und für den Ordnungsbereich 3 ein Mischgebiet (MI)" nach § 6 BauNVO.

- Unzulässigkeit von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO) sowie von Ausnahmen im Sinne des § 8 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) im Ordnungsbereich 1.

- Unzulässigkeit von Tankstellen (§ 8 (2) Nr. 2 BauNVO) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 9 (3) Nr. 2 BauNVO im Ordnungsbereich 2.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

- Unzulässigkeit von Nutzungen im Sinne von § 6 (2) Ziffern 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten).
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich:
    - Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Bordellbetrieben
    - Bauverbotszone für Hochbauten, Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen
- Als Maß der baulichen Nutzung wird in den Ordnungsbereichen 1 und 2 eine GRZ von 0,8 und im Ordnungsbereich 3 eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
- Festsetzung einer maximalen Höhe der Baukörper von 10,00 m Traufhöhe und 15,00 m Firsthöhe in den Ordnungsbereichen 1 und 2
- Im Ordnungsbereich 3 werden max. II Vollgeschosse zugelassen und hierdurch die max. Höhenentwicklung begrenzt.
- Festlegung einer Baumassenzahl in den Ordnungsbereichen 1 und 2 von maximal 6,0 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 im Ordnungsbereich 3.
- Die Dachform ist lediglich für Ordnungsbereich 3 mit geneigten Dächern festgelegt.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in Ordnungsbereich 1 und 2, offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO im Ordnungsbereich 3.
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen als Regenrückhaltebereiche (Ordnungsbereiche C und D)
- Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.
- Festsetzung von Flächen mit Leitungsrechten
- Festsetzung des Ordnungsbereiches A zur Anpflanzung einer Baumreihe entlang der K 78 – Lindenallee
- Festsetzung des Ordnungsbereiches B zur 15%igen Bepflanzung der Baugrundstücke. Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und mindestens 10 Sträucher zu setzen. Zudem randliche Eingrünung entlang der landschaftsseitigen Grundstücksgrenzen.
- Bepflanzung von Böschungen, Pflanzung von Straßenbäumen sowie zeichnerisch festgesetzte Flächen für den dauerhaften Erhalt von Feldgehölzen.
- Festsetzungen von Emissionskontingenten und Schallschutzmaßnahmen.
- Festlegung und Integration externer Kompensationsflächen im weiteren Verfahren.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

- Geltungsbereichsgröße: ca. 119.874 m²
- Gewerbe-, Industrie- und Mischbauflächen ca. 71.581 m²
- Bestehende Straßen ca. 9.563 m²
- Straßenverkehrsflächen Planung ca. 3.206 m²
- Wirtschaftsweg Planung ca. 580 m²
- Fuß- und Radweg ca. 1.139 m²
- Gehölzerhaltung ca. 2.439 m²
- Öffentliche Grünfläche ca. 393 m²
- Fläche Verkehrsgrün ca. 770 m²
- Ordnungsbereich A (private Grünfläche) ca. 6.567 m²
- Ordnungsbereich B (private Grünfläche) ca. 4.260 m²
- Ordnungsbereich C ca. 15.690 m²
- Ordnungsbereich D ca. 3.686 m²

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

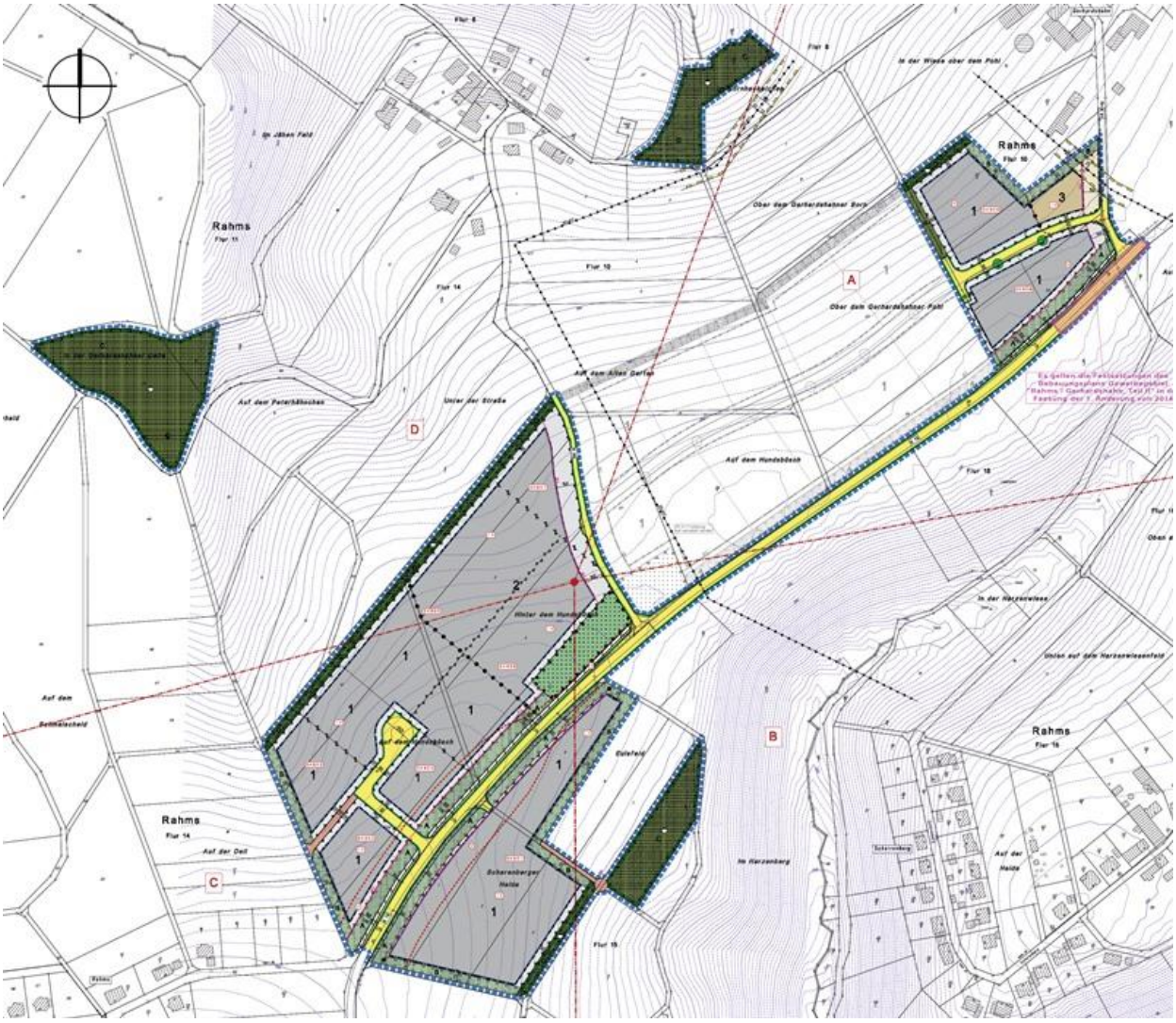


Abb.: Planzeichnung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rahms/Gerhardshahn, Teil I"
(unmaßstäblich verkleinert)

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Die Ortsgemeinde Neustadt (Wied) ist der Verbandsgemeinde Asbach angegliedert, gehört dem Landkreis Neuwied an und ist Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Somit wird nachfolgend näher auf den Regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald eingegangen.

Der gültige Regionale Raumordnungsplan der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald ist seit dem 11.12.2017 wirksam und löst den RROP 2006 ab. Dem RROP liegen nun die übergeordneten Vor-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

gaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) von 2008 und der Teilfortschreibung von 2013 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Im Hinblick auf die Festsetzung eines Gewerbe-/Industriegebietes sind die diesbezüglichen Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms IV zu berücksichtigen und zu beachten und bezüglich ihrer Vereinbarkeit zu prüfen. Diese sind aus dem Kapitel 3.2.2 „Arbeiten und Gewerbe" des LEP IV zu entnehmen und nachfolgend aufgeführt:

> **Grundsatz G 52:** Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.
>
> **Grundsatz G 53:** Die bestehenden Messestandorte sollen durch Kooperation gesichert und in Netzwerke eingebunden werden.
>
> **Grundsatz G 54:** Touristisch geprägte Gemeinden (zum Beispiel ausgewiesene Heilbäder und Kurorte) sollen so entwickelt werden, dass ihre wirtschaftliche Funktion in diesem Bereich erhalten und gestärkt wird. Ihre Standortpotenziale sind zum Beispiel auf Anknüpfungspunkte für Entwicklung im Bereich Gesundheitsökonomie zu prüfen.
>
> **Grundsatz G 55:** Freizeiteinrichtungen mit starkem Besucherverkehr sollen an öffentliche Verkehrsmittel angebunden und durch ortsdurchfahrtsfreie Straßen erschlossen werden.

In Bezug auf die Grundsätze des LEP IV werden die genannten und betroffenen Aspekte erfüllt bzw. wird diesen nicht entgegengewirkt. Das bestehende Angebot an Gewerbeflächen ist bereits vorrangig genutzt, sodass das vorliegende Planvorhaben die bestehende Nachfrage decken soll. Infrastrukturell liegt das Plangebiet durch die Nähe zur Autobahn A 3 sehr verkehrsgünstig, sodass auch eine großräumige, überregionale Verbindung an das Verkehrsnetz gegeben ist. Die Grundsätze 54 und 55 werden nicht tangiert.

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren. Dazu gehören neben einer realistischen Beurteilung ihrer sozioökonomischen Entwicklungschancen auch räumlich-funktionale Lagebeziehungen, sofern sie die Tragfähigkeit der Gemeinde beeinflussen. Im Allgemeinen steht den Ortsgemeinden grundsätzlich das Recht auf Eigenentwicklung zu. Dies gilt sowohl für die Entwicklung der Wohnnutzung als auch für die Ausweisung von Sonderbauflächen für eine gewerbliche und/oder industrielle Nutzung.

Da aktuell eine entsprechende Nachfrage besteht, sollen durch die vorliegende Planung im Rahmen der Eigenentwicklung neue Bauflächen für gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Hinzu kommt die verkehrsgünstige Lage bezüglich des Straßennetzes.

Bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes sind neben den Vorgaben des LEP IV die Vorgaben des RROP zu berücksichtigen und im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit zu prüfen. Zu berücksichtigende Grundsätze des RROP sind dem Kapitel 1.3.3 „Industrie- und Gewerbeentwicklung" zu entnehmen. Die folgenden Grundsätze stellen wesentliche Vorgaben über die Industrie- und Gewerbeentwicklung des wirksamen RROP von 2017 dar:

> **Grundsatz G 34:** Zentrale Orte sind auch Gewerbestandorte.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Grundsatz G 35: Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güteverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhäfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt.

Grundsatz G 36: Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbegebiete soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.

Die Ziele und Grundsätze des LEP IV hinsichtlich der Errichtung eines Gewerbe- und Industriegebietes werden durch die im Rahmen der Regionalplanung formulierten Grundsätze ergänzt. Sie werden entsprechend im Rahmen der Ausweisung des Gewerbegebietes „Rahms/Gerhardshahn" berücksichtigt. So befindet sich das in Rede stehende Plangebiet - wie bereits erwähnt - an einem guten infrastrukturellen Standort und auch örtliche Handwerks- und Gewerbebetriebe werden durch Ausweisung kleinerer Baufenster in der Planung berücksichtigt.

Der Regionale Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald ordnet den Bereich Rahms/Gerhardshahn dem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur zu. In ländlich strukturierten Räumen ist den Entwicklungserfordernissen zu entsprechen, die sich aus der Art des jeweiligen Strukturraumes ergeben. Als Mittel dazu stehen die geeignete Gestaltung der Siedlungsstruktur sowie spezielle Maßnahmen des wirtschaftlichen Ausbaus der ortsbezogenen Infrastruktur und des Städtebaus im Vordergrund.

Der Regionale Raumordnungsplan weist den Bereich des Plangebietes dem Grundzentrum Asbach sowie Neustadt (Wied) zu. Rahms liegt von Neustadt (Wied) etwa 5 km entfernt. Die Bundesautobahn A 3 befindet sich zwischen den beiden Orten und ist eine großräumige Verbindungsachse zwischen dem Frankfurter und Kölner Raum. Durch die Lage zur Autobahnnähe ist das Plangebiet an die regional bedeutsame Achse Köln / Montabaur / Diez / Limburg / Wiesbaden angebunden.

In den Darstellungen der Gesamtkarte des gültigen Regionalen Raumordnungsplans 2017 unterliegt die Plangebietsfläche zunächst keiner zeichnerischen Darstellung (in der nachfolgenden Abb. als weiße Fläche dargestellt). Allerdings wird der gesamte Geltungsbereich sowie die weiträumige Umgebung als „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus" dargestellt (siehe grüne Schraffur in der nachfolgenden Abbildung). Alle weiteren Darstellungen sind für die in Rede stehende Planung nicht relevant, weshalb an dieser Stelle auch nicht näher darauf eingegangen wird.

Bezüglich der Fläche für das „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus" ist anzumerken, dass es sich bei Vorbehaltsgebieten lediglich um einen Grundsatz handelt und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Da Grundsätze Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, liegt kein Zielkonflikt vor.

Im vorliegenden städtebaulichen Planungsvorhaben sind die wirtschaftlichen Belange (gemäß § 1 (6) Nr. 8 Buchstabe a BauGB) den Belangen von Freizeit und Erholung (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) gegenüberzustellen und abzuwägen. Da die Schaffung von Arbeitsplätzen auch der Gemeindeentwicklung zu Gute kommt, wird diesen Belangen der planerische Vorrang eingeräumt. Auch ist hierbei zu berücksichtigen, dass die Plangebietsfläche entlang der Kreisstraße K 78 zu verorten ist. Somit liegt in diesem Bereich ohnehin kein relevanter Erholungswert vor.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Abschließend bleibt festzuhalten, dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung widerspricht und die planerische Entwicklung eines Gewerbegebietes auf der in Rede stehenden Fläche umgesetzt werden kann.

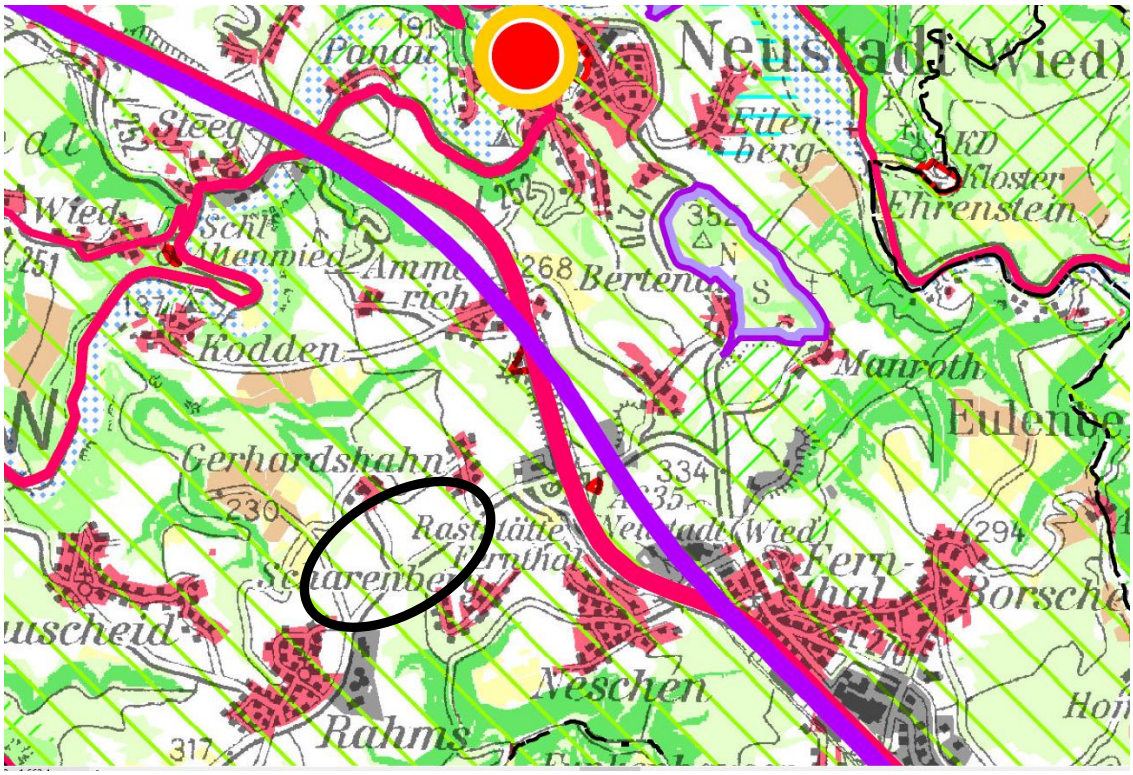


Abb.: Auszug aus der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald mit nachträglich großzügig schwarz umkreistem Geltungsbereich
(Quelle: RROP Mittelrhein-Westerwald 2017)

2.2 Flächennutzungsplan

Die wirksame 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Asbach aus dem Jahr 2002 sieht im Bereich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen vor. Lediglich die in der vorliegenden Planung vorgesehene öffentliche Grünfläche im Norden wird nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellt, woraus jedoch kein Widerspruch zu den Vorgaben des Flächennutzungsplans hervorgeht.

Somit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Abb.: Auszug Kartendarstellung FNP der Verbandsgemeinde Asbach

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

2.3 Übergeordnete „Umweltplanungen"

Im Plangebiet sind keine im Sinne des § 30 BNatSchG und des § 15 LNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände ausgewiesen. Kartierte Biotope liegen ebenfalls nicht vor.

Das Plangebiet liegt auch nicht in einem Natura-2000 Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) oder in relevanter räumlicher Nähe zu einem solchen.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald. Gemäß § 1 (2) LVO zum Naturpark Rhein-Westerwald sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes in baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB nicht Bestandteil des Naturparks.

Knapp außerhalb des Geltungsbereichs, südlich der K78 stehen zwei einzelne alte Eichen, die als Naturdenkmal gekennzeichnet sind.

Weitere Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.

Übergeordnete Umweltplanungen sind durch die vorliegende Planänderung nicht betroffen.

3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und Fachpläne von Bedeutung:

Fachgesetze / Fachpläne	Inhalt	Berücksichtigung in vorliegender Planung durch
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und/oder Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser (OB C, D) - Pflanzung einer Lindenallee entlang der K 78 - Bepflanzung der Baugrundstücke und randliche Eingrünung (OB B) - Bepflanzung von Böschungen - Festsetzung zur Fassadenbegrünung

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

		- Pflanzung von Straßenbäumen - Erhaltung der Feldgehölze - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Hinweise zum Baum- und Bodenschutz - Empfehlung zur Dachbegrünung - Artenschutzrechtliche HInweise
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, in Kraft getreten am 01. März 2010), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.	Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und/oder Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser (OB C, D) - Pflanzung einer Lindenallee entlang der K 78 - Bepflanzung der Baugrundstücke und randliche Eingrünung (OB B) - Bepflanzung von Böschungen - Festsetzung zur Fassadenbegrünung - Pflanzung von Straßenbäumen - Erhaltung der Feldgehölze - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Hinweise zum Baum- und Bodenschutz - Empfehlung zur Dachbegrünung - Artenschutzrechtliche HInweise
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neuge-	Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

fasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl S. 583) in der derzeit geltenden Fassung.	natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen	- Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und/oder Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser (OB C, D) - Pflanzung einer Lindenallee entlang der K 78 - Bepflanzung der Baugrundstücke und randliche Eingrünung (OB B) - Bepflanzung von Böschungen - Festsetzung zur Fassadenbegrünung - Pflanzung von Straßenbäumen - Erhaltung der Feldgehölze - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Hinweise zum Baum- und Bodenschutz - Empfehlung zur Dachbegrünung - Artenschutzrechtliche HInweise
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Pflanzung einer Lindenallee entlang der K 78 - Bepflanzung der Baugrundstücke und randliche Eingrünung (OB B) - Bepflanzung von Böschungen - Pflanzung von Straßenbäumen - Erhaltung der Feldgehölze - Hinweise zum Bodenschutz
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom	Sicherung der Gewässer als Be-	- Beschränkungen des Maßes

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.	standteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung	der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und/oder Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser (OB C, D) - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken
Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383), in der derzeit geltenden Fassung.	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und/oder Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser (OB C, D) - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken
Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit geltenden Fassung.	Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen	- Hinweis auf Benachrichtigungspflicht der Denkmalschutzbehörde
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetztes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.	Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen	- Beschränkung der Zulässigkeiten aufgrund immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel

Weitere Fachgesetze:

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung** (Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

- **Landeswaldgesetz von Rheinland-Pfalz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBL. S. 504), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), in der derzeit geltenden Fassung** (Erhalt**,** Schutz, gegebenenfalls Mehrung und Pflege von Wald durch Leistungen der Forstwirtschaft)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl.I S. 1057), in der derzeit geltenden Fassung**

Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung sowie weiterer umweltrelevanter übergeordneter Planungen betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. -objekte berücksichtigt.

4 BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

4.1 Lage und Relief

Das Plangebiet befindet sich westlich der A3 zwischen Ortsgemeinden Rahms und Gerhardshahn, direkt an der K78 und südwestlich der Bundesautobahn A 3, in unmittelbarer Nähe (500 m) zur Anschlussstelle Nr. 35 „Neustadt (Wied)". Durch die auf dem Höhenrücken verlaufende Kreisstraße K 78 wird das Gebiet in einen nordwest- und einen südostexponierten Bereich geteilt. Von Gerhardshahn-West kommend, teilt die K 80 den Nordwestteil des Plangebietes, die K 81 begrenzt das Gebiet im Norden. Die Südgrenze wird durch zwei der Ortschaft Rahms vorgelagerte Fahrwege markiert. Im Nordwesten schließen landwirtschaftlich geneigte Flächen und ein schmales Bachtal an, im Südosten geht die Kuppe in ein steiles, bewaldetes Bachtal über.

Das Plangebiet liegt auf einem Plateau. Die Flächen nördlich der Kreisstraße K 78 sind nach Nordwesten exponiert, südlich der K 78 neigen sich die Flächen nach Osten. Die Höhe des Plangebietes liegt ca. zwischen 250 und 300 m ü. NN

4.2 Geologie und Böden

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Typische Böden sind Pseudogley-Parabraunerden und Parabraunerde-Braunerden aus Lösslehm über Gruslehm aus devonischem Tonschiefer. Es handelt sich um Standorte mit hohem Wasserspeicherungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Die Bodenarten im Plangebiet reichen von stark lehmigem Sand bis zu sandiger Lehm.

Aufgrund der intensivem Bewirtschaftung, Düngung und Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen sind die natürlichen Bodenfunktionen und die biologische Aktivität des Bodens bereits stark beeinträchtigt. Die natürliche Horitzontabfolge ist durch Pflügen bereits zerstört.

Die **Schutzwürdigkeit des Bodens** im Plangebiet wird insgesamt als **gering** bewertet.

4.3 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe bis äußerst geringe Ergiebigkeit auf.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert.

Nördlich und südlich des geplanten Gewerbegebietes schließen sich jedoch tiefe Kerbtäler mit schmalen Fließgewässern an. Südlich der K 78 fließt ein Nebenarm des Nescher Baches, der nach Süden hin entwässert. Das Tal nördlich der K 78 beherbergt mehrere Quellbäche des Langewiese Bachs. Diese Nebenarme fließen in tief eingeschnittenen Kerbtälern, sogenannten Seifen.

Die Bedeutung des Plangebietes für den Wasserhaushalt wird insgesamt als **gering** bewertet.

4.4 Klima

Die folgenden Kennwerte charakterisieren das Klima des Plangebietes und seiner Umgebung:

Klimabezirk:	Westerwald
mittlere Jahrestemperatur:	7,5 – 10 °C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	12,5 – 17,5 °C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (< 0°C):	20 – 30 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (> 25 °C):	30 – 40 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	800 – 950 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode:	300 – 400 mm

(KLIMAATLAS VON RHEINLAND-PFALZ, Wetterregionaldaten des LUWG, Deutscher Wetterdienst)

Teilfläche eines großflächigen Kaltluftentstehungsgebietes ohne erhebliche Siedlungsrelevanz. Für die Versorgung von Gerhardshahn verbleiben weiter große Offenlandbereiche zur Kaltluftproduktion. Vorbelastung von Teilen des Gebiets durch Immissionen von der östlich gelegenen Autobahn.

4.5 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Der Geltungsbereich überplant fast ausschließlich intensiv genutzte Acker- und Wiesenflächen und Ackerbrachen sowie die erschließende Kreisstraße 78. Lediglich im Bereich der Anschlussstelle der K80 an die K78 wird ein Feldgehölzbestand mit Eiche, Hainbuche, Kirsche und anderen heimischen Arten überplant.

Auch die unmittelbar angrenzenden Flächen stellen überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen dar. Lediglich zentral südlich der Kreisstraße 78 liegt ein (ehemaliger) Lagerplatz mit Split und Schotterrasen. Weiter südwestlich schließt Laubwald eines kleines Bachtals an, eines Zuflusses des Scharenberger Bachs.

Außerhalb des Plangebietes aber unmittelbar angrenzend an die Geltungsbereichsgrenze befinden sich zudem 2 einzelne alte Eichen die als Naturdenkmal gekennzeichnet sind.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

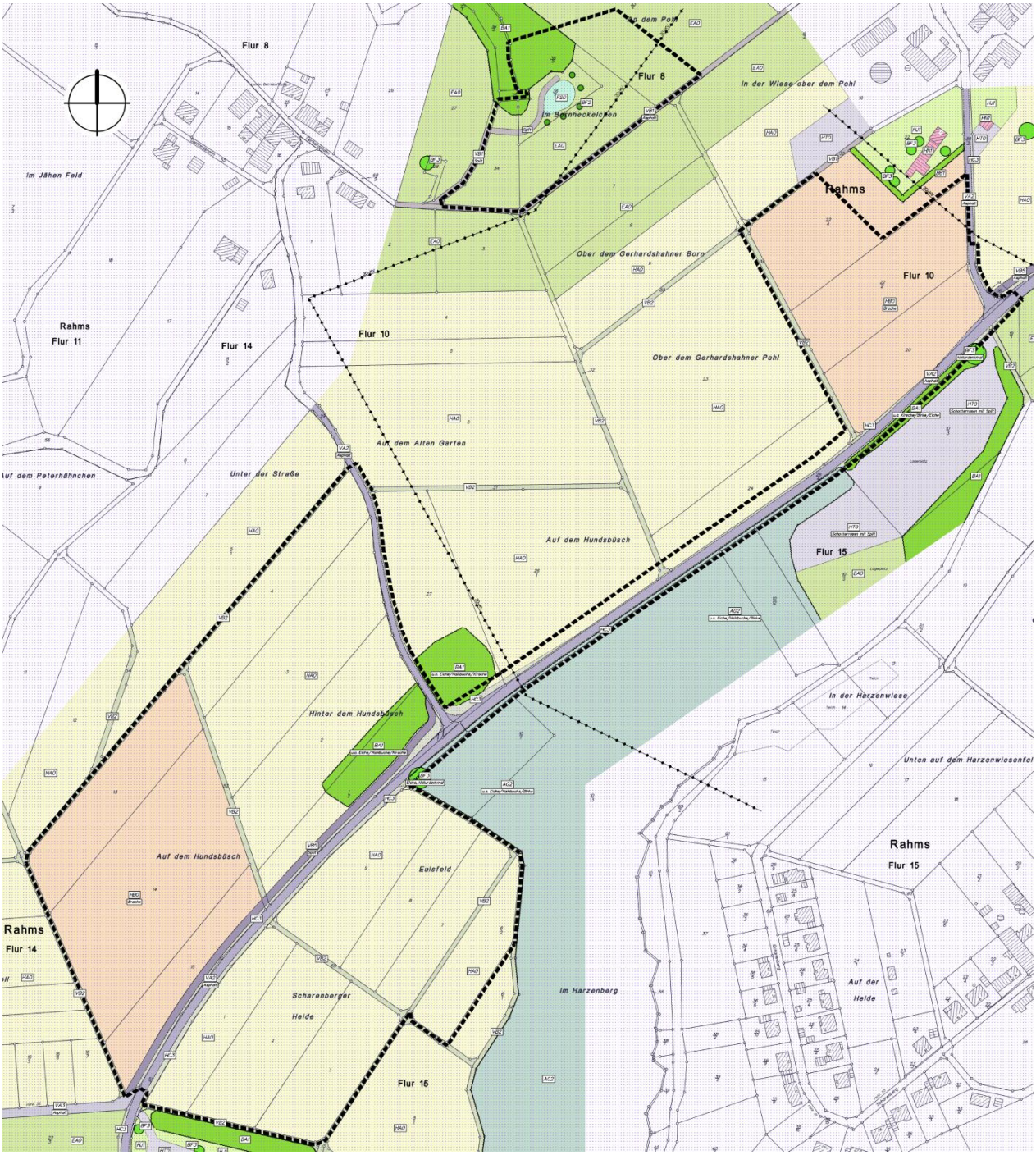


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan *(unmaßstäblich, Legende siehe Anlage)*

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale: nicht betroffen

Kartierte Biotope: nicht betroffen

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 15 LNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	Naturpark Rhein-Westerwalds
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen

Planung vernetzter Biotopsysteme:	
Bestandsdarstellung:	tlw. Wiesen und Weiden mittlerer Standorte
Entwicklungsziele:	tlw. Wiesen und Weiden mittlerer Standorte
Prioritätenkarte:	keine Darstellung.

Die Flächen sind aufgrund der Nähe zum bestehenden Industriegebiet und der K 78 bereits durch Lärm- und Bewegungsunruhe vorbelastet. Offenlandarten sind dennoch ebenfalls potentiell betroffen. Überfliegende Nahrungsgäste finden in den südöstlich angrenzenden Offenlandflächen weiterhin ausreichend Jagdreviere.

Das Feldgehölz, das ebenfalls ein gewisse Bedeutung als Sitzwarten und zum Nestbau oder als potentielle Fledermausquartiere hat, wird im vorliegenden Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt.

Aufgrund der großflächigen Flächeninanspruchnahme von Offenlandflächen wurde das *Büro für Landschaftsökologie* aus Weilburg mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Das Gutachten liegt datiert auf Juli 2019 vor.

Die Ergebnisse werden in der folgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt. Für Einzelheiten wird auf die Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen. Diese wird der Begründung als Anlage beigefügt und ist somit Teil der Begründung.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

	Konfliktbewertung - Voraussichtliche Auswirkungen	**Empfohlene Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**
Vögel	- Gefahr von Tötung und Verletzung von Jungvögeln bei Baufeldfreimachung - Verlust von Jagdhabitaten, aber es bleiben genügend Ausweichhabitate im Umfeld zur Verfügung - Verlust von bis zu zwei Brutstätten der geschützten Feldlerche	- Gehölzrodungen nur im Zeitraum von 1.November eines Jahres bis vor dem 1. März des Folgejahres - CEF Maßnahme: Anlage von Lerchenfenstern
Fledermäuse und weitere Säugetiere	- Quartiermöglichkeiten von Fledermäusen im Plangebiet wird ausgeschlossen - Keine besondere Bedeutung als Nahrungsraum - Ebenfalls keine geeigneten Habitate - Verbottatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst	/
Amphibien und Reptilien	- Keine geeigneten Habitate vorhanden - Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbottatbestände kann ausgeschlossen werden	- Bei Zaunanlagen sind mindestens die ersten 15 cm ab Boden offenzuhalten, um die Durchgängigkeit des Landschaftsraumes für Kleintiere zu bewahren.
Insekten	- Kaum Lebensraum für Insektenarten, da Anteil krautiger Pflanzen gering - Keine Hinweise auf Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten - Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbottatbestände kann ausgeschlossen werden	/

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Muscheln, Fische, Schnecken, Krebse	- Keine geeigneten Habitate vorhanden - Negative Auswirkungen können ausgeschlossen werden	/
Flora	- Keine geeigneten Habitate vorhanden - Negative Auswirkungen können ausgeschlossen werden	/

Unüberwindbare artenschutzrechtliche Konflikte wurden durch den Gutachter nicht erkannt.

5.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild ist geprägt überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, bewaldete Bachtälchen und die Ortslagen von Rahms und Gerhardshahn. Vom Höhenrücken zwischen Rahms und Gerhardshahn bestehen vielfältige Blickbeziehungen, die weit in die Landschaft hineinreichen. Dieser Umstand macht auch das geplante Gewerbegebiet von weit her einsehbar.

Das Plangebiet ist jedoch entsprechend bereits anthropogen vorgeprägt und der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum.

Die Auswirkungen können durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und besitzen somit keine Bedeutung für die öffentliche feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Wegeflächen von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Da die Wegebeziehungen erhalten bleiben, können diese auch weiterhin genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt.

Insgesamt hat das Plangebiet für **Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung** und für die **Erholungseignung** eine **geringe Bedeutung**.

5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)

Bei der Nichtdurchführung des Planvorhabens ergeben sich keine bedeutsamen Veränderungen des Umweltzustandes.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

6 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche als Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut ohne Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

6.1 Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
anlagebe-dingt	Flächeninanspruchnahme von zusätzlich ca. 110.311 m² unbeplanter Fläche (9.563 m² Straße bereits Bestand)	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
baubedingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
betriebsbe-dingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐

Abschließende Bewertung

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten, da hierdurch Flächen für den Nahrungs- oder Futtermittelanbau verloren gehen und meist nicht an anderer Stelle neu ausgewiesen werden. Durch die erfolgte Änderung des FNP wird die geplante gewerbliche Flächennutzung jedoch bereits vorbereitet.

Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Fläche als erheblich zu bewerten. An dieser Stelle wird der städtebaulichen Entwicklung jedoch der Vorrang eingeräumt.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Fauna und Flora wird über die Erfassung von Biotoptypen und durch Auswertung von Informationen zu einzelnen Artenvorkommen bewertet. Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotoptypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung/gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme beurteilt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von bis zu zwei Brutplätzen der Feldlerche	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
	Verlust von Offenlandflächen als Lebensraum	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
	Verringerung der Durchgängigkeit für Kleintiere durch Barrierewirkungen von Zaunanlagen	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten	☑☐☐	☑☐☐	☐☑	☐
betriebsbedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe	☑☐☐	☐☐☑	☐☑	☐

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahme	Erhalt des Feldgehölzbestandes	Vermeidung des Verlusts von potentiellen Nist- und Quartierplätzen von Vögeln und Fledermäusen	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
	Hinweis, dass notwendige Gehölzrodungen sowie der Rückbau von Gebäuden ohne ökologische Baubegleitung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar des Folgejahres zulässig sind	Vermeidung der Beeinträchtigung potentiell vorhandener Fortpflanzungsstätten und Jungtiere	☐☐☑	☐☑☐	☐☑	☐
	Empfehlung bei Zaunanlagen mindestens die ersten 15 cm ab Boden offenzuhalten, um die Durchgängigkeit des	Vermeidung der Barrierewirkung von Zaunanlagen für die Durchgängigkeit von	☑☐☐	☐☐☑	☐☑	☐

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

	Landschaftsraumes für Kleintiere zu bewahren.	Kleintieren.				
	Hinweis zur Sicherung großflächiger Glasfronten gegen Vogelschlag	Vermeidung von Vogelschlag	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Empfehlung zu Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze bei der Begründung von Freiflächen	Schaffung neuer Lebensraumstrukturen für einheimische Tierarten	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
	Gehölzpflanzungen im Plangebiet		☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
	Empfehlung zur Dachbegrünung		☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
	Festsetzung von Fassadenbegrünung		☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
	Anlage von Lerchenfenstern (wird im weiteren Verfahren noch festgelegt)	Schaffung neuer Brutplätze für die Feldlerche	☑☐☐	☐☐☑	☐☑	☐
	Weitere externe Kompensationsfläche wird im weiteren Verfahren noch festgelegt		☐☐☐	☐☐☐	☐☐	☐

Abschließende Bewertung

Das Plangebiet wird als großräumig strukturarmes Intensivackerland ohne ausgeprägte Wildkrautflur und intensive Wiese genutzt, es weist über die in und auf Ackerböden und auf artenarmen Wiesen vorzufindenden Lebenswelten hinaus wenig Lebensraum für die Tierwelt auf und ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.

Durch den Eingriff kommt es zu einem großflächigen Verlust von intensiv genutzten, strukturarmen Äckern und Wiesen, die in ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine mittlere bis geringe Bedeutung haben. Das vorhandene Feldgehölz hat eine mit mittlere bis hohe Bedeutung für Pflanzen und Tiere. Im Gebiet verbleibt daher eine erheblicher Eingriff in das Schutzgut Tiere und°Pflanzen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten ver-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

schlechtert.

Das vorhandene Feldgehölz mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Pflanzen und Tiere wird erhalten.

6.3 Schutzgut Boden

Die Beurteilung der Bedeutung von Böden erfolgt über die Betrachtung der biotischen Lebensraumfunktion, der natürlichen Ertragsfunktion, der Speicher- und Regulationsfunktion sowie der Funktion des Bodens als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch zusätzliche Versiegelung von Acker und Ackerbrachen	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge.	☑ ☐ ☐	☑ ☐ ☐	☐ ☑	☐
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch parkende und Fahrende Fahrzeuge	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☐ ☑	☐

Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen

Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff in eine versiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich. So ist das auch im Fall der vorliegenden Planung.

Durch die Errichtung von Gebäuden, Hofflächen und Verkehrsflächen kommt es zur Versiegelung bisheriger Offenlandflächen und damit zum Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche.

Die Eingriffe erfolgen nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Boden. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung sind die Böden bereits verdichtet und das Bodengefüge und die biologische Bodenaktivität gestört. Erhöhte Nährstoffgehalte und Pestizidbelastung durch die im Plangebiet vorhandene intensive Ackernutzung bewirken eine Störung der biotischen und abiotischen Funktionen des Naturhaushaltes (verminderte Pufferleistung der Böden, geringere Grundwasserneubildung durch Bodenverdichtung etc).

Zudem ist der Boden im Bereich der bestehenden asphaltierten und geschotterten Wege bereits verdichtet bzw. versiegelt.

Die Eingriffe in den Boden sind dennoch grundsätzlich als erheblich zu bewerten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Beschränkung der maximal zulässigen Versiegelung		☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen		☑ ☐ ☐	☐ ☑ ☐	☑ ☐	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von vielfältigen Gehölzpflanzungen im Plangebiet (Pflanzung einer Lindenallee, Straßenbäume, Begrünung der Baugrundstücke)	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert; damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert	☐ ☐ ☑	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
	Entwicklung von extensivem Dauergrünland (OB C und OB D)	Verbesserung der Puffer- und Filterfunktionen des Bodens	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
	Weitere externe Kompensationsfläche (Anlage von Lerchenfenstern) wird im weiteren Verfahren noch festgelegt	Schaffung neuer extensiver Wiesenflächen	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
	Weitere externe Kompensationsfläche wird im weiteren Verfahren noch festgelegt		☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐

Abschließende Bewertung

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten, da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Vermei-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

dungs-,Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich" erreicht werden.

6.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Regel getrennt nach Grund- und Oberflächenwasser bewertet. Von Bedeutung sind die Wasserdargebotsfunktion, die Retentionsfunktion sowie die Funktion als Wertelement von Natur und Landschaft (Wasserqualität, Naturnähe etc.).

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung bisher unversiegelter Flächen	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
	Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung aufgrund des veränderten Abflussregimes	☑ ☐ ☐	☑ ☐ ☐	☑ ☐	☐
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser	☐ ☐ ☑	☑ ☐ ☐	☐ ☑	☐
	Wasserverbrauch zum Betrieb von Baumaschinen	☐ ☐ ☑	☑ ☐ ☐	☐ ☑	☐
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser	☐ ☐ ☑	☑ ☐ ☐	☐ ☑	☐
	Zusätzlicher Trinkwasserverbrauch	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☐ ☑	☐

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen	☑ ☐ ☐	☐ ☑ ☐	☑ ☐	☐
	Rückhaltung und Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers in den Ordnungsbereichen C und D					

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

	Festsetzung, dass Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind	Verringerung der versiegelten Fläche, dadurch noch Versickerung möglich	☐ ☐ ☑	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von vielfältigen Gehölzpflanzungen im Plangebiet (Pflanzung einer Lindenallee, Straßenbäume, Begrünung der Baugrundstücke)	Boden wird gelockert und das Bodengefüge sowie die Puffer- und Filterfunktionen verbessert; damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
	Weitere externe Kompensationsfläche wird im weiteren Verfahren noch festgelegt		☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐

Abschließende Bewertung

Im Bereich der im Bestand intensiv genutzten Flächen ist das Grundwasser durch den Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden bereits belastet.

Das Gebiet hat eine geringe Bedeutung für die Grundwasserbildung. Im Bereich der versiegelten bzw. verdichteten Flächen ist die Versickerungsleistung für Niederschlagswasser verringert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Vermeidungs-,Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser als nicht erheblich bewertet werden.

6.5 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Die Beurteilung des Schutzgutes Luft und klimatische Faktoren erfolgt über die Betrachtung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion beschreibt die Kaltluftentstehung und den -transport sowie die Frischluftentstehung und den -transport.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Kaltluftproduktionsfläche.	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen und Baufahrzeugen	☑ ☐ ☐	☑ ☐ ☐	☐ ☑	☐
betriebsbedingt	Schadstoffemissionen durch Heizungen und Fahrzeuge	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☐ ☑	☐

Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Schadstoffemissionen der östlich gelegenen Autobahn belastet. Zudem grenzt das Plangebiet unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Daher resultieren unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä..

Im Umfeld des Plangebiets bleiben weiterhin ausreichend Offenlandflächen für die Kaltluftproduktion erhalten.

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von vielfältigen Gehölzpflanzungen im Plangebiet (Pflanzung einer Lindenallee, Straßenbäume, Begrünung der Baugrundstücke)	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung des Wohngebietes	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
	Schaffung extensiver Wiesenflächen in den Ordnungsbereichen C und D	Bessere Schadstofffilterung aus der Luft	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
	Weitere externe Kompensationsfläche wird im weiteren Verfahren noch festgelegt		☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐

Abschließende Bewertung

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren sind nicht zu erwarten.

6.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Beurteilung der Bedeutung des Schutzgutes Biodiversität erfolgt über die Betrachtung der Biotopverbundfunktion, dem Vorkommen von Ziel- oder Leitarten und des Strukturreichtums.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust strukturarmer Ackerflächen.	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
bau- und betriebsbedingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐

Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen

Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotope oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz oder § 15 LNatSchG pauschal geschützten Biotope.

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von vielfältigen Gehölzpflanzungen im Plangebiet (Pflanzung einer Lindenallee, Straßenbäume, Begrünung der Baugrundstücke)	Erhöhung des Strukturangebotes.	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
	Anlage von Gebäuden	Erhöhung der Arten und Strukturvielfalt	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
	Entwicklung und Pflege von extensivem Dauergrünland auf bisher intensiv bewirtschaftetem artenarmem Acker (OB C und D)	Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna.	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
	Festsetzung weiterer externer Kompensationsmaßnahmen im weiteren Planverfahren		☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐

Abschließende Bewertung

Das Schutzgut Biodiversität ist von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

6.7 Schutzgut Landschaft

Die Beurteilung der Bedeutung der Landschaft ist vor allem vor dem Hintergrund der Landschaft als weichem Standortfaktor zu betrachten und wird über die Betrachtung der Funktionen Landschaftsbild und Erholungsfunktion beurteilt.

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Erweiterung des Siedlungskörpers auf bisher unbebauten Flächen		☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
Maßnahmen		**positive Auswirkungen**	**direkt indirekt sekundär**	**kurzfristig mittelfristig langfristig**	**ständig temporär**	**grenzüberschreitend**
Minimierungsmaßnahmen	Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen	u.a. Größenbegrenzung baulicher Anlagen und Landschaftsbildverträgliche Farbgebung	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
	Innere Durchgrünung mittels vielfältigen Gehölzpflanzungen im Plangebiet (Pflanzung einer Lindenallee, Straßenbäume, Begrünung der Baugrundstücke)		☐ ☑ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
	Empfehlung zur Fassadenbegrünung		☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
	Empfehlung zur Dachbegrünung		☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐

Abschließende Bewertung

Das Landschaftsbild wird bereits durch die strukturlosen Acker- und Grünlandflächen und die Bebauung im Umfeld des Plangebiets etwas beeinträchtigt. Darüber hinaus wird das Landschaftsbild durch die nahegelegene Bundesautobahn A 3 gestört. Das Gebiet besitzt eine sehr weite Fernwirkung in nördliche Richtungen, daher wird der Eingriff als erheblich bewertet. Durch exponierte Kuppenlage, hoch aufragende Baukörper und Aufschüttungen im Gebiet entsteht eine Sichtbarkeit der Gewerbegebäude in einem sehr weiten Umfeld in nördliche Richtungen.

Bei Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie der festgesetzten randlichen Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren.

Erhebliche, negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

6.8 Natura2000

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet und nicht in einem unmittelbar räumlichen Zusammenhang zu einem FFH- oder Natura2000-Vogelschutzgebiet.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks eines Natura2000-Gebietes sind entsprechend nicht zu erwarten.

6.9 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit des Menschen wird lediglich das gefasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmungsgrad / Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
anlagebe-dingt	Lärmbelastungen der Ortslagen aufgrund der Nähe zum Gewerbe- bzw. Industrie-gebiet	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten	☑ ☐ ☐	☑ ☐ ☐	☐ ☑	☐
betriebsbe-dingt	Erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Um-gebung durch erhöhten Ziel- und Quell-verkehr.	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☐ ☑	☐

Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen

Je nach Art der neu entstehenden Nutzungen auf der gewerblichen Fläche sind negative Auswirkungen (z.B. durch Lärm) auf die umliegende Wohnnutzung nicht auszuschließen.

Gemäß eingeholtem Immissionsschutzgutachten vom schalltechnischen Ingenieurbüro Pies datiert auf den 13.04.2022 ergeben sich bei Beachtung der ermittelten Emissionskontingente durch das Plangebiet keine unzulässigen Geräuschimmissionen an der Bestandsbebauung.

Bei der Betrachtung der Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet konnte festgestellt werden, dass der zur Tageszeit geltende Orientierungswert von 65 dB(A) eines GE innerhalb der geplanten Baugrenzen eingehalten wird. Zur Nachtzeit sind im nördlichen Plangebietsbereich Überschreitungen des Orientierungswertes eines GE-Gebietes von 55 dB(A) zu erwarten.

Bei dem nördlichen Mischgebiet sind sowohl tags als auch nachts Überschreitungen ermittelt worden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Ein erforderlicher planerischer Immissionsschutz kann jedoch durch geeignete Maßnahmen, die im Bebauungsplan aufgrund von Ergebnissen eines Immissionsschutzgutachtens festgesetzt worden sind, sichergestellt werden.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass bereits durch die relative Nähe zur K 78 eine Lärmbelastung nicht auszuschließen ist. Diese ist jedoch im Bestand bereits vorhanden und bleibt bestehen, daher ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Maßnahmen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Festsetzung von Emissionskontingenten zur Sicherstellung des planerischen Schallschutzes sowie weiterer passiver und planerischer Schallschutzmaßnahmen	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
	Maßnahmen zum Verkehrsschall (Festlegung der Fensterausrichtung, Schalldämmmaße anhand Außenlärmpegel)	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
Abschließende Bewertung					

Es sind durch die Planung ohne entgegenwirkende Maßnahmen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen nicht auszuschließen.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen, welche aus dem eingeholten Immissionsschutzgutachten hervorgehen, kann der Eingriff in das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen als nicht erheblich bewertet werden.

6.10 Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen, wie zum Beispiel Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Von der Planänderung gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte aus.

6.11 Schutzgut kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung, wie zum Beispiel Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter bekannt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis zur vorsorgenden Berücksichtigung denkmalschützender und archäologischer Belange aufgenommen:

Denkmalschutz: *Bislang sind im Plangebiet und direkten Umfeld keine archäologischen Denkmäler bekannt. Es wird dennoch auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß §§ 16 - 20 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz hingewiesen. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000.*

Von der Planung gehen aller Voraussicht nach keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte aus.

6.12 Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Im Fall der vorliegenden Planänderung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Natura2000-Erhaltungszielen oder -zielarten sind nicht zu erwarten.

6.13 Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine Planungen bekannt, durch deren Zusammenwirkungen erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter zu erwarten sind.

7 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN

Die genaue Art der Betriebe, die sich im Gebiet ansiedeln werden, ist noch offen. Es wird grundsätzlich die Anwendung erneuerbarer Energien empfohlen sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verhindern dieses nicht.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist ansonsten durch die geltenden Bauvorschriften ausreichend sichergestellt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Die Aspekte der Nutzung regenerativer Energien durch die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen werden durch die Plangebung berücksichtigt. Auf die Festsetzung einer Hauptgebäuderichtung wird verzichtet, so dass die Baukörper bzw. die größten Dachflächen optimal zur Ausnutzung der Sonnenenergie platziert werden können.

8 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des BauGB Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich prognostizierter erheblicher Umweltwirkungen zu treffen. Der Maßstab der Bewertung ist somit ein erheblicher Eingriff. Durch die vorliegende Planung sind ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prognostizieren:

- Fläche
- Boden
- Wasser
- Tiere und Pflanzen
- Landschaftsbild
- Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Die anderen Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

In den Bebauungsplan sind Festsetzungen und Empfehlungen aufgenommen, um die Eingriffsfolgen zu minimieren und gerade dadurch erhebliche Umweltwirkungen für einzelne Schutzgüter zu vermeiden (insbesondere Schutzgut Boden und Wasser). Zu diesen Festsetzungen zählen (lediglich inhaltliche Wiedergabe):

Fläche

Flächeninanspruchnahme bisher unbebauter Flächen kann nur durch die Rücknahme von Bauflächen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Das ist oftmals und so auch im vorliegenden Fall leider nicht möglich.

Daher sind Eingriffe in das Schutzgut Fläche als erheblich zu bewerten. An dieser Stelle wird der städtebaulichen Entwicklung jedoch der Vorrang eingeräumt.

Boden

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Minimie-	Beschränkung der maximal		☑	☐

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

rungsmaß nahmen	zulässigen Versiegelung			
	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen		☑	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von vielfältigen Gehölzpflanzungen im Plangebiet (Pflanzung einer Lindenallee, Straßenbäume, Begrünung der Baugrundstücke)	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert; damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert	☐	☑
	Entwicklung von extensivem Dauergrünland (OB C und OB D)	Verbesserung der Puffer- und Filterfunktionen des Bodens	☐	☑
	Weitere externe Kompensationsfläche (Anlage von Lerchenfenstern) wird im weiteren Verfahren noch festgelegt	Schaffung neuer extensiver Wiesenflächen	☐	☑
	Weitere externe Kompensationsfläche werden im weiteren Verfahren noch festgelegt		☐	☐

Wasser

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Minimierungsmaßnahmen	Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen	☐	☑
	Rückhaltung und Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers in den Ordnungsbereichen C und D		☐	☑

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung, dass Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind	Verringerung der versiegelten Fläche, dadurch noch Versickerung möglich	☐	☑
	Festsetzung von vielfältigen Gehölzpflanzungen im Plangebiet (Pflanzung einer Lindenallee, Straßenbäume, Begrünung der Baugrundstücke)	Boden wird gelockert und das Bodengefüge sowie die Puffer- und Filterfunktionen verbessert; damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert	☐	☑
	Weitere externe Kompensationsfläche werden im weiteren Verfahren noch festgelegt		☐	☐

Tiere und Pflanzen

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Vermeidungsmaßnahme	Erhalt des Feldgehölzbestandes	Vermeidung des Verlusts von potentiellen Nist- und Quartierplätzen von Vögeln und Fledermäusen	☑	☑
	Hinweis, dass notwendige Gehölzrodungen sowie der Rückbau von Gebäuden ohne ökologische Baubegleitung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar des Folgejahres zulässig sind	Vermeidung der Beeinträchtigung potentiell vorhandener Fortpflanzungsstätten und Jungtiere	☑	☑
	Empfehlung bei Zaunanlagen mindestens die ersten 15 cm ab Boden offenzuhalten, um die Durchgängigkeit des Landschaftsraumes für Kleintiere zu bewahren.	Vermeidung der Barrierewirkung von Zaunanlagen für die Durchgängigkeit von Kleintieren.	☐	☑
	Hinweis zur Sicherung großflächiger Glasfronten gegen Vogelschlag	Vermeidung von Vogelschlag	☐	☑
Aus-	Empfehlung zu Verwen-	Schaffung neuer Lebens-	☐	☑

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

gleichsma ßnahmen	dung heimischer und standortgerechter Gehölze bei der Begründung von Freiflächen	raumstrukturen für einheimische Tierarten		
	Gehölzpflanzungen im Plangebiet		☐	☑
	Empfehlung zur Dachbegrünung		☐	☑
	Empfehlungen zur Fassadenbegrünung		☐	☑
	Anlage von Lerchenfenstern (wird im weiteren Verfahren noch festgelegt)	Schaffung neuer Brutplätze für die Feldlerche	☐	☑
	Weitere externe Kompensationsfläche werden im weiteren Verfahren noch festgelegt		☐	☐

Landschaftsbild

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Minimierungsmaßnahmen	Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen	u.a. Größenbegrenzung baulicher Anlagen und Landschaftsbildverträgliche Farbgebung	☐	☑
	Innere Durchgrünung mittels vielfältiger Gehölzpflanzungen im Plangebiet (Pflanzung einer Lindenallee, Straßenbäume, Begrünung der Baugrundstücke)		☐	☑
	Empfehlungen zur Fassadenbegrünung		☐	☑
	Empfehlung zur Dachbegrünung		☐	☑

Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

	Maßnahmen	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Vermeidungs-	Festsetzung von Emissionskontingenten zur Beschränkung der max. zulässigen Emissionstätigkeiten	☐	☑

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

und Minimierungsmaßnahmen	Festsetzung planerischer Schallschutzmaßnahmen gemäß Immissionsschutzgutachten	☑	☐

Wie die Aufstellung zeigt, sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Eingriffsausgleich bereits im Bebauungsplan integriert, sodass eine umweltverträgliche Planung gewährleistet wird. Erhebliche Umweltauswirkungen können damit vermieden werden.

9 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten" darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten, zum Beispiel zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder zur Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – EAG Bau" vom 26.08.2004).

Standort:

Da der Standort des geplanten Gewerbegebietes aus dem wirksamen Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan entwickelt werden kann, ist die Alternativenfrage für den Standort zweitrangig. Für den Standort eines Gewerbegebietes sprechen die sehr gute Verkehrslage und die Nähe zu bereits vorhandenem Gewerbe. Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind weitestgehend kompensierbar. Ein grundsätzlich umweltverträglicherer Standort, der die gleichen Anforderungen an einen Gewerbegebietsstandort erfüllt, liegt nicht vor.

Planinterne Alternativen, Abgrenzung:

Im Zuge des städtebaulichen Entwurfsprozess wurden verschiedene städtebauliche Varianten untersucht.

Die gewählte Variante bietet eine gute Mischung zwischen wirtschaftlichen Belangen (gute Erschließbarkeit, flexible Bauabschnittsentwicklung, flexible Grundstücksgestaltung) und den anderen Belangen.

Die inneren Erschließungsstraßen werden überwiegend hangparallel geführt, um den Eingriff in die Topographie zu minimieren und auch Kosten für die Gebietserschließung zu verringern. Das Plangebiet weist eine hangparallele Gliederung durch Grünstreifen auf, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Die Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers erfolgt in weitestgehend offenen Muldensystemen in Rückhalte- und Versickerungsbecken am Plangebietsrand.

Die Gebietsabgrenzung resultiert aus den Überlegungen heraus, grundsätzlich die für eine Gewerbegebietsausweisung geeigneten Flächen beiderseits der K 78 zu verwenden und gleichzeitig mind. 2 Bautiefen zu erreichen, die sich links und rechts bzw. ober- und unterhalb an eine innere Erschließungsstraße anschließen, um auch im Hinblick auf eine erschließungsbeitragsrechtliche Fi-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

nanzierung die Umlagefähigkeit zu garantieren und die Kosten für die Gemeinde und Beitragszahler gering zu halten.

Zur Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes wird in Plangebietsmitte der Bereich des kleinen Wäldchens nicht überplant, sondern im Gegenteil zur Erhaltung festgesetzt.

Im Nordosten rückt der Geltungsbereich mit einer kleinen Mischgebietsfläche geringfügig näher an Gerhardshahn-Ost heran, als gegenüber der FNP-Darstellung. Dies wird jedoch als notwendig erachtet, da ein direkter Anschluss der Erschließungsstraße nur an die K 81 möglich ist. Um eine anbaufreie Strecke einer Erschließungsstraße zu vermeiden, ist es aus städtebaulichen und finanziellen Gründen notwendig, erschlossene Flächen auch als Bauland zu entwickeln.

Insgesamt betrachtet gibt es keine grundlegenden Alternativen mit geringeren Umweltauswirkungen. Varianten mit möglicherweise geringeren Umweltauswirkungen sind im Aufstellungsverfahren diskussionsfähig und werden in die Abwägung eingestellt.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Gemeinde steht. Sie ist rechtlich nicht zwingend zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.

10 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

In diesem Kapitel sind gemäß Anlage 1 Nr. 2 e erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d und i zu beschreiben, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

In die Beschreibung sind gegebenenfalls Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Auswirkungen sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle aufzunehmen.

Durch vorliegende Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine ausgesprochene Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Erhebliche negative Auswirkungen durch solche Unfälle oder Katastrophen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Ebenso sind durch vorliegende Planung keine Eingriffe zu erwarten, durch deren Auswirkungen eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.

11 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist neben der Bestandsaufnahme, die im März 2019 und Juli 2022 durchgeführt wurde, die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen. Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Ausgewertet wurden u.a.:

- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Asbach
- Planung vernetzter Biotopsysteme für den Bereich Landkreis Neuwied (1995)
- Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz nach Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz
- Schutzgebiete nach Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz
- Schallgutachten des Büro Pies vom 13.04.2022
- Artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rahms/Gerhardshahn, Teil I", Büro für Landschaftsökologie, Juli 2019

Diese Kartierungen, Unterlagen und Gutachten wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

12 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)

Gemäß § 4 c BauGB ist für Bebauungspläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet worden ist, die Durchführung eines sogenannten Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** der Planvorhaben, um insbesondere **unvorhergesehene** nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können. Zusätzlich sollen dadurch **die Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen überwacht werden**.

Hierbei sind verschiedene Zeithorizonte für das Monitoring zu beachten: Die Umsetzung der städtebaulichen und auf das Baugrundstück bezogenen Festsetzungen können bereits mit Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen überwacht werden.

Die Auswirkungen sind in zwei Zeitrahmen prüfbar: Durchführung der städtebaulichen Minimierungsfestsetzungen und landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens und langfristig im Zuge des Wachstumsfortschrittes der Vegetation.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind abzuleiten:

Überwachungs-gegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nach-	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung - Dokumentation der Ergebnisse

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

	kontrolle alle 10 Jahre		
Umsetzung der festgesetzten Begrünung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder Luftbildauswertung - Dokumentation der Ergebnisse
Anlage / Umsetzung der internen Kompensationsmaßnahme(n)	Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen	Fachbehörden, Fachplaner	Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen)

Für das Monitoring ist die Gemeinde nach dem BauGB zuständig. Sie ist jedoch auch auf den Sachverstand der zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde angewiesen.

Durch die Bündelung der Monitoringmaßnahmen auf den Realisierungszeitpunkt bzw. einen zehnjährigen Turnus kann eine effiziente Durchführung in einem Arbeitsschritt erfolgen. Sofern im Rahmen der normalen Tätigkeit den jeweils zuständigen Fachbehörden erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese der Gemeinde bzw. der beauftragten Verwaltung mitzuteilen (vgl. § 4 c Satz 1 BauGB).

13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Die Ortsgemeinde Neustadt (Wied) sieht die Aufstellung eines Bebauungsplans für das „Gewerbegebiet Rahms/Gerhardshahn, Teil I" vor. Das Plangebiet ist in einer geringen Entfernung von rund 500 m zur Anschlussstelle Neustadt (Wied) an der Autobahn A 3 gelegen und somit in sehr verkehrsgünstiger Lage.

Der Bebauungsplan verfolgt mit der Ausweisung von Gewerbebauflächen die Gewerbenachfrage im Raum zu bewältigen und dabei die bestehenden Ortslagen möglichst wenig zu belasten.

Das Gebiet liegt in einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Landschaft und beansprucht Ackerflächen und Wiesenflächen. Durch das Gebiet verlaufen die klassifizierten Straßen K 80, K 81 und K 78. Südwestlich der K 78 liegt außerhalb des Geltungsbereichs Wald, ansonsten ist das Gebiet von Äckern und Wiesen umgeben. Im Südwesten grenzt Rahms, im Norden und Nordosten Gerhardshahn und Gerhardshahn Ost an.

Das Gebiet liegt auf einer Geländekuppe mit prägnanter Sichtbeziehung in nördliche Richtungen.

Die zulässigen gewerblichen Gebäude des Gewerbegebietes weisen eine maximale Traufhöhe von 10,00 m und eine maximale Firsthöhe von 15,00 m auf.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurde der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, der erhöhte Oberflächenabfluss und eine geringere Verdunstung sowie eine weitgehende Entwertung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen ermittelt, durch die Kuppenlage und die aufragenden Baukörper wird das Landschaftsbild in nördliche Richtung beeinträchtigt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach der Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in weiten Teilen in den Bebauungsplan übernommen. Hierbei sind besonders zu nennen:

Die randliche Eingrünung des Gebiets, die Durchgrünung des Gebiets mit großkronigen Straßenbäumen im Straßenraum und die Begrünung von pauschal 15% der Bauflächen, die Anlage von extensiven, bepflanzten Grünflächen zur Sammlung und Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers der Privatgrundstücke und die Wandbegrünungen der Gewerbehallen.

Im weiteren Verfahren sollen die ermittelten Flächen an externen Ausgleichsflächen bereitgestellt werden, auf denen zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen und der noch festzulegenden externen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen überwiegend keine verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die erhebliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes in nördliche Richtungen verbleibt auch nach der Eingrünung und könnte nur durch eine Höhenreduzierung der Gebäude weiter minimiert werden.

Der vorliegende Umweltbericht stellt keinen abschließenden Stand dar, sondern wird im Laufe des Verfahrens unter Berücksichtigung von eingehenden Anregungen und deren Abwägung angepasst.

Da der Standort des geplanten Gewerbegebietes aus dem wirksamen Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan entwickelt werden kann, ist die Alternativenfrage für den Standort zweitrangig. Für den Standort eines Gewerbegebietes sprechen die sehr gute Verkehrslage und die Nähe zu bereits vorhandenem Gewerbe. Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind weitestgehend kompensierbar. Ein grundsätzlich umweltverträglicherer Standort, der die gleichen Anforderungen an einen Gewerbegebietsstandort erfüllt, liegt nicht vor.

Im Zuge des städtebaulichen Entwurfsprozess wurden verschiedene städtebauliche Varianten untersucht. Die gewählte Variante bietet eine gute Mischung zwischen wirtschaftlichen Belangen (gute Erschließbarkeit, flexible Bauabschnittsentwicklung, flexible Grundstücksgestaltung) und den anderen Belangen. Insgesamt betrachtet gibt es keine grundlegenden Alternativen mit geringeren Umweltauswirkungen. Varianten mit möglicherweise geringeren Umweltauswirkungen sind im Aufstellungsverfahren diskussionsfähig und werden in die Abwägung eingestellt.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Gemeinde steht. Sie ist rechtlich nicht zwingend zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.

Die Umweltprüfung ergibt letztendlich keine erheblichen negativ zu wertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Umweltgesichtspunkten Abstand zu nehmen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Durch die getroffenen Ausführungen wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen aus dem Bebauungsplanverfahren keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

13 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Übergeordnete Pläne

Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Planungsgesellschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der wirksamen Fassung 2017

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Asbach mit integrierter Landschaftsplanung

Ministerium für Umwelt Rheinland- Pfalz: Planung vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Neuwied. Mainz 1993

Kartengrundlagen und Online-Kartendienste

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz: Digitales Wasserbuch. Karte der Wasserrechte Rheinland-Pfalz. URL: http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8464 [letzter Zugriff: 07.07.2022]

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15 [letzter Zugriff: 07.07.2022]

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem.
URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz [letzter Zugriff: 07.07.2022]

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, in Kraft getreten am 01. März 2010), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBI 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBI. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBI S. 583) in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetztes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI.I S. 1057), in der derzeit geltenden Fassung.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

25. Nov. 2022 heu-bb-gra
Projektnummer: 11 573
Bearbeiter: Dipl.-Ing. A. Heuser
Beatrix Busch M.Sc.
Sarah Grajewski M.Sc.

Neustadt (Wied), den .....

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Thomas Junior (Ortsbürgermeister)

Anlagen

- *Legende Biotop- und Nutzungstypenplan*
- *Pflanzlisten*

Separate Anlagen

- *Artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rahms/Gerhardshahn", Büro für Landschaftsökologie, Juli 2019*
- *Immissionsgutachten, schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard-Buchholz, 13.04.2022*
- *Biotop- und Nutzungstypenplan M. 1:1.000; Karst Ingenieure GmbH, Juli 2022*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan

	A WÄLDER
AG2	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Art
	B KLEINGEHÖLZE
BA1	Feldgehölz aus einheimischen Baumarten
BB1	Gebüschstreifen, Strauchhecke
BD3	Gehölzstreifen
BF2	Baumgruppe
BF3	Einzelbaum
	E GRÜNLAND
EA0	Fettwiese
	F GEWÄSSER
FS0	Rückhaltebecken
	H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE
HA0	Acker
HB0	Ackerbrache
HC3	Straßenrand
HH0	Böschung
HJ1	Ziergarten
HN1	Gebäude
HT0	Hofplatz, Lagerplatz
	V VERKEHRS– UND WIRTSCHAFTSWEGE
VA2	Bundes, Landes, Kreisstraße
VA3	Gemeindestraße
VB1	Wirtschaftsweg, befestigt
VB2	Wirtschaftsweg, unbefestigt
VB5	Fußweg

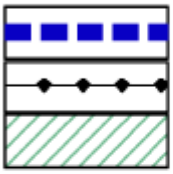
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

W KLEINSTRUKTUREN DER FREIEN LANDSCHAFT

WB0 Scheune, Schuppen, Abfall

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

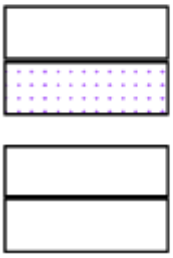


Plangebietsgrenze

20 KV Freileitung

Rodungsfläche

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN



§ 30 BNatSchG – Biotope : –

Schutzgebiete : Naturpark Rhein–Westerwald (NTP–071–001)

Prioritätsraum VBS : –

Biotopkartierung : –

Grundlage: Biotoptypenkartierung nach Biotoptypenschlüssel RLP (Conze/Cordes)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

PFLANZLISTEN:

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume I. Größenordnung

Spitzahorn	*Acer platanoides*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Birke	*Betula pendula*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
Winterlinde	*Tilia cordata*

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*

Sträucher (* = Wuchshöhe unter 5 m):

Kornelkirsche	*Cornus mas*
Roter Hartriegel *	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Liguster *	*Ligustrum vulgare*
Gewöhnliche Heckenkirsche *	*Lonicera xylosteum*
Schlehe *	*Prunus spinosa*
Feldrose	*Rosa arvensis*
Hundsrose *	*Rosa canina*
Weinrose *	*Rosa rubiginosa*
Brombeere	*Rubus fruticosus*
Traubenholunder	*Sambucus racemosa*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

B Liste von Straßenbäumen

		max. Wuchshöhe
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*	30 m
Spitzahorn	*Acer platanoides*	30 m
Hainbuche	*Carpinus betulus*	15 m
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*	30 m
Holzapfel	*Malus sylvestris*	10 m
Mehlbeere	*Sorbus aria*	15 m
Winterlinde	*Tilia cordata*	30 m

C Pflanzliste für Wandbegrünung

Waldrebe	*Clematis vitalba*
Efeu	*Hedera helix*
Knöterich	*Polygonum aubertii*
Hopfen	*Humulus lupulus*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

D Liste von Streuobstsorten (Bäume II. Ordnung)

Apfelsorten:

Apfel von Croncels
Bittenfelder
Boikenapfel
Brettacher
Danziger Kantapfel
Geflammter Kardinal
Gelber Edelapfel
Gewürzluiken
Graue Herbstrenette
Großer Rheinischer Bohnapfel
Harperts Renette
Haux Apfel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Prinz Albrecht von Preußen
Purpurroter Cousinot
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Rote Rheinische Sternrenette
Roter Winter-Kronenapfel
Schafsnase
Signe Tillisch

Birnensorten:

Champagner Bratbirne
Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Madame verte
Poiteau
Stuttgarter Gaishirtle
Wasserbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel

Pflaumen:

Hauszwetschge
Löhrpflaume

Wallnüsse in Sorten

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de