

Planungsvariante zur Fassung vom 10.03.2025

2. Änderung des Bebauungsplanes
„In der Larsheck“
Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Ortsgemeinde Kleinmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

Textliche Festsetzungen, und Begründung

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

Bearbeitungsstand: 17. März 2025
37 Seiten



Abb. 1: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)



Abb. 2: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

Inhaltsverzeichnis

I.	Textliche Festsetzungen und Hinweise	I-1
A.	Inhalte	I-2
1.	Bestandteile der Planung	I-2
2.	Verbindlichkeit.....	I-2
B.	Textliche Festsetzungen.....	I-3
1.	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)	I-3
2.	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	I-4
3.	Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	I-4
4.	Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	I-5
5.	Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO).....	I-6
6.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....	I-7
C.	Hinweise	I-8
1.	Hinweise zum Artenschutz	I-8
2.	Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung.....	I-9
D.	Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	I-12
II.	Begründung	II-1
A.	Planungsanlass und Ziele der Planung	II-2
B.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	II-7
a)	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	II-7
b)	Flächennutzungsplan.....	II-8
C.	Erläuterung der Planung	II-9
D.	Umweltbelange.....	II-12
a)	Schutzgebiete	II-12
b)	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	II-15
c)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	II-19
d)	Planungsalternativen	II-19
e)	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen	II-20
f)	Quellen.....	II-20
E.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	II-21

Rechtgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

2. Änderung des Bebauungsplanes
„In der Larsheck“
Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Ortsgemeinde Kleinmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

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

A. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - Planurkunde
 - Textliche Festsetzungen
- Als Anlage beigefügt sind
 - Begründung mit Umweltbelangen
 - Artenschutzrechtliche Prüfung ...

2. Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

B. Textliche Festsetzungen

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

Für den mit **GE** gekennzeichneten Bereich wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 sowie Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

Für den mit **Gle** gekennzeichneten Bereich wird die Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die auch in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig sind,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- sonstige Anlagen und Nutzungen, für die eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlich ist, mit Einzelnachweis der Verträglichkeit.

Die in § 9 Abs. 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

Für den mit **SO** gekennzeichneten Bereich wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Wohnen im Gewerbegebiet“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- sonstige Wohnungen mit der Wohnqualität einer Betriebswohnung, durch Umnutzung, Sanierung oder Erweiterung der vorhandenen Wohngebäude.

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

Für die mit **GE, Gle** und **SO** gekennzeichneten Bereiche wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt

Grundflächenzahl GRZ 0,6

Geschossflächenzahl GFZ 1,5

Baumassenzahl BMZ 6,0

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig.

Gebäudehöhen:

Firsthöhe im GE und Gle max. 15,00 m bei Satteldächern

im SO max. 12,00 m

gemessen vom geländemäßig tiefstgelegenen Punkt bis zur Firstlinie bei Dachneigungen > 20°, max. 10,00 m bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern < 20°

Traufhöhe im GE und Gle max. 9,50 m

im SO max. 7,50 m

3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird im GE und als „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Die Gebäudelänge darf maximal 100,00 m betragen, mit beidseitigem Grenzabstand wie bei offener Bauweise. Im Bereich SO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als begrünte Flächen anzulegen. Das Anlegen von Rasenflächen und das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig. Im Teilbereich SO können die privaten Grünflächen darauf angerechnet werden.

Innerhalb der zu begrünenden Fläche ist pro 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger, hochstämmiger, heimischer Laubbaum (Umfang mind. 20 cm) in einem Pflanzbeet von mind. 9 m² anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. (Artenliste)

Zur Einbindung der Baukörper sind Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen vorzunehmen. Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher orientieren sich an der potenziell natürlichen Vegetation.

Es sind Arten zu verwenden wie:

Buche - <i>Fagus sylvatica</i>	Bergahorn - <i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn - <i>Acer platanoides</i>	Traubeneiche - <i>Quercus petraea</i>
Esche - <i>Fraxinus excelsior</i>	Hainbuche - <i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn - <i>Acer campestre</i>	Bluthartriegel - <i>Cornus sanguinea</i>
Hasel - <i>Corylus avellana</i>	Weißdorn-Arten - <i>Crataegus spec.</i>
Schlehe - <i>Prunus spinosa</i>	Liguster - <i>Ligustrum vulgare</i>
Hundsrose - <i>Rosa canina</i>	
Pfaffenhütchen - <i>Euonymus europaeus</i>	
Rankgewächse je nach Exposition:	
Efeu - <i>Hedera helix</i>	Geißblatt - <i>Clematis</i> -Arten
Pfeifenwinde - <i>Lonicera</i> -Arten	
Schlingknöterich - <i>Polygonum aubertii</i>	
Wilder Wein - <i>Parthenocissus quinquefolia</i>	

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

Dach- und Gebäudegestaltung

Dachform	Satteldach, Pultdach, Sheddach, Flachdach Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen.
Dachneigung	0° bis 30 °
Dacheindeckung	dunkles Material, mit Ausnahme bei Flachdächern, keine graufarbenen Welldachplatten
Außenwände	gedeckte Farbtöne
Bepflanzung	folgende Bauwerke oder Teile davon sind mit rankenden Gewächsen zu bepflanzen: sämtliche Stützmauern, Kraftfahrzeugunterstände und Garagen, Hallenwände ohne Türen und Fenster, Hallenwände ab 20 m ²

Oberflächenbefestigung / Entwässerung

Im Gewerbegebiet sind alle Stellplatzflächen sowie Lagerplätze, Vorplätze u.ä. derart auszuführen, dass das auftreffende Niederschlagswasser versickern kann.

Das auf die Gebäude auftreffende Niederschlagswasser (Dachentwässerung) ist auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als offen wirkende Zäune aus Drahtgeflecht, Eisengitterkonstruktion oder Holzzaun von max. 2,50 m Höhe auszuführen. Entlang der straßenseitigen Pflanzungen sind die Einfriedungen so anzuordnen, dass die Pflanzungen zur Straße hin offen sind.

Nach § 42 Abs. 1 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschaftswegen 0,50 m von der Grenze zurückbleiben.

Geschlossene Mauern, Holz- oder Betonwände sind nicht gestattet.

Böschungen, Stützmauern

Erforderlich werdende Abböschungen der Baugrundstücke als Abgrabungen oder Aufschüttungen sind mit einer Neigung von 1:2 anzulegen und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Die davon betroffenen Flächen sind keine öffentlichen Verkehrsflächen und verbleiben im privaten Eigentum.

Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen keine Stützmauern zur Absicherung von Geländehöhenunterschieden errichtet werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für Eigenleistungen zulässig.

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

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden in der Planzeichnung durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

C. Hinweise

1. Hinweise zum Artenschutz

Grundsätzlich sind die Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundes-Naturschutzgesetz zu beachten. Gemäß § 39 BNatSchG ist insbesondere die Beseitigung von Gehölzen nur von 01. Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Brutzeit der Vögel, durchzuführen.

Maßnahme zur Vermeidung von Lichtverschmutzung

Diese Maßnahme gilt insbesondere für die Baumaßnahmen im nordöstlichen Bereich. Im Umfeld des wertvollen Biotops mit den alten Obstgehölzen ist eine Vermeidung von Lichtverschmutzung zu beachten. Im Zuge der Beleuchtungsplanung und Ausführung sind die Vorgaben und Empfehlungen gem. „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des BfN (2019 - Skript 543) zu beachten.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Minimierung der Gefahr sind allgemeine Vorgaben zur Vermeidung zu beachten - insbesondere sind Eckdurchsichten und Spiegelung attraktiver Nahrungshabitate in großflächigen Glasfronten zu verhindern. Dazu sind zunächst Scheiben aus handelsüblichem Floatglas zu verwenden – max. 8% Spiegelung. Zudem sind Maßnahmen in Form einer Folierung insbesondere für Verglasungen oberhalb einer üblichen Erdgeschosshöhe (ca. 3,00 m) sowie oberhalb üblicher Abmessungen (ca. 5 qm Einzelscheibe) vorzusehen.

Weitere Hinweise zum Aspekt Vogelschlag an Glasfassaden siehe:

Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Vermeidung bau- und betriebsbedingte Störwirkungen

Um Störungen von Wildtieren und den an das Plangebiet angrenzend lebenden Menschen beim Bau und während des Betriebs der vorgesehenen, wohnbaulichen Anlagen sowie den nötigen Zuwegungen weitestgehend zu vermeiden, sollten unnötige Schall- und Lichtemissionen vermieden werden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau (baubedingte Emissionen) wie auch bei der späteren Nutzung der geplanten Wohnbebauung (anlage- und betriebsbedingte Emissionen) ist zu unterlassen, um eine möglichst geringe Störwirkung auf geschützte Wildtiere zu gewährleisten. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Wohnanlagen und anhängiger Infrastruktur Wert zu legen.

Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Wohnbebauung sowie assoziierter Anlagen (z.B. der Straßenanbindung)

gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit Beleuchtungsmittel gewählt werden. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl nach Möglichkeit eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort, wo es möglich ist, kann im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungsmeldern sowie den Einsatz von Zeitschaltungen und der Möglichkeit, die Beleuchtung nach Bedarf zu dimmen, weiter gefördert werden.

2. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

Ausrichtung der Gebäude

Die Dachflächen von Gebäuden sind möglichst so auszurichten, dass sie für eine Nutzung von Solarenergie geeignet sind. Für die Nutzung von Solarenergie können finanzielle Förderungen (z.B. bei der KfW oder örtlichen Versorgungsunternehmen) beantragt werden. Informationen dazu sind im Internet verfügbar.

Umgang mit Oberboden

Beim Umgang mit Oberboden (Mutterboden) sind die Vorgaben nach § 202 BauGB, § 18 BBodSchV und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu beachten. Der Oberboden ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Umgang mit Niederschlagswasser

Stellplätze für Fahrzeuge sowie sonstige befestigte Freiflächen (z.B. Zugänge, Zufahrten, Terrassen) sind möglichst so zu gestalten, dass Niederschlagswasser unmittelbar durch die Oberflächenbefestigung (z.B. bei Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster) oder seitlich abfließend auf begrünter Flächen über die belebte Bodenzone versickern kann.

Hinweise zu möglichen Kampfmitteln

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

Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden sich auf den LGB-Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Sonstige Hinweise

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus topographisch-geographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens 4 Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden – Abteilung Erdgeschichte: erdgeschichte@gdke.rlp.de / Tel. 0261/6675-3032.

Etwa zu Tage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000, Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten. Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Sollten bei Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

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

Der Leitfaden „Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung“ (Ausgabe Mai 1998) ist zu beachten und anzuwenden.

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser soll durch Dachbegrünungsmaßnahmen zurückgehalten, als Brauchwasser gesammelt und genutzt oder versickert werden. Die Entsorgung des als Brauchwasser genutzten Regenwassers erfolgt entsprechend der ortsüblichen Abwasserentsorgung.

Sollte Niederschlagswasser als Brauchwasser in den Gebäuden zur Anwendung kommen, sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, sowie § 17 VI Trink zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt nach § 13 VI Trink.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers muss unschädlich Dritter erfolgen. Ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Oberflächenwasser in Sickergruben oder Mulden auf dem eigenen Grundstück von den Bauherren einzuholen.

Bei der Löschwasserversorgung sind die Anforderungen der Technischen Regel – Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ zu beachten.

Bei der Bebauung der Grundstücke ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Mai 2021) zu beachten.

D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

	Anerkannt:
	Ortsgemeinde Kleinmaischeid Ortsbürgermeister
	Kleinmaischeid,

	Ausgefertigt:
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und diesen textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt:	
	Ortsgemeinde Kleinmaischeid Ortsbürgermeister
	Kleinmaischeid,

2. Änderung des Bebauungsplanes
„In der Larsheck“
Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Ortsgemeinde Kleinmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

II. Begründung

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

A. Planungsanlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Kleinmaischeid hat 1992 den Bebauungsplan „In der Larsheck“ aufgestellt, um am südlichen Ortrand bauleitplanerisch ein neues Gewerbegebiet zu entwickeln bzw. eine in Ansätzen vorhandene Bebauung zu steuern und auszuweiten.

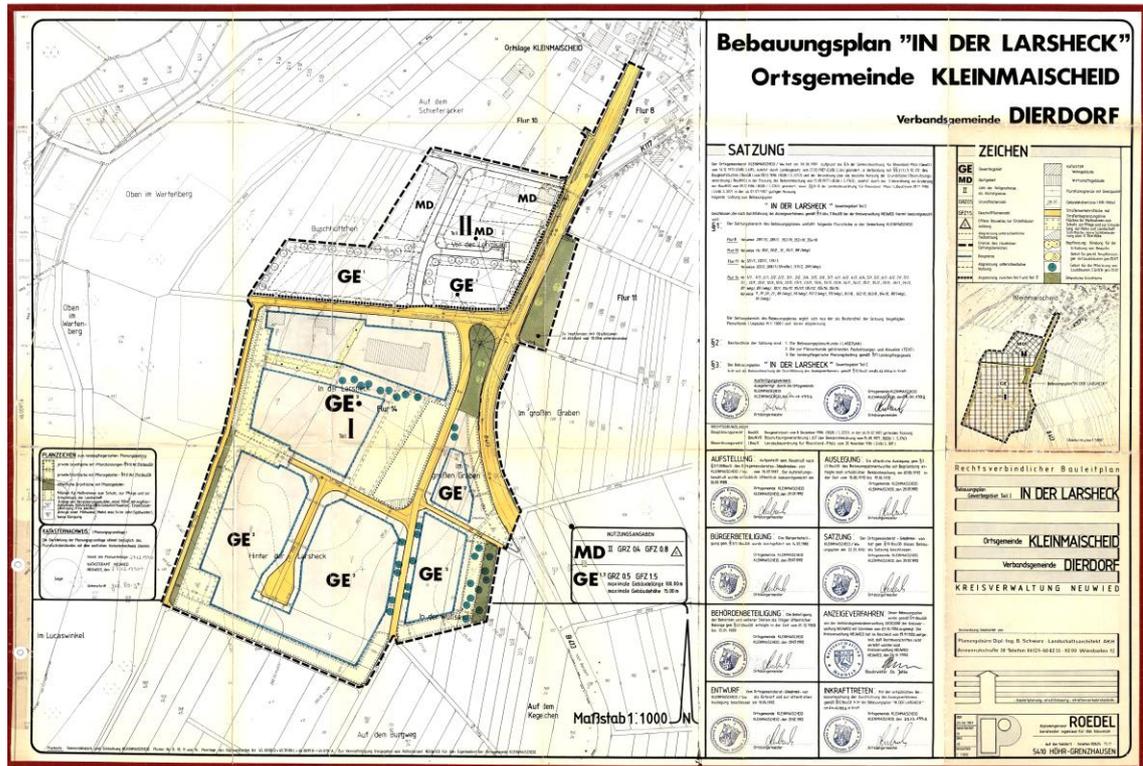


Abb. 3: Bebauungsplan „In der Larsheck“ von 1992

1997 wurden als Bebauungsplan „Larsheck, Teil IV“ Teilflächen des Bebauungsplanes von 1992 überplant, um u.a. naturschutzrechtlichen Erfordernissen Rechnung zu tragen (Abb. 4). Teile des Plangebietes von 1992 hatten sich als nach Naturschutzrecht pauschal geschützte Borstgrasrasen herausgestellt und standen so nicht, wie ursprünglich 1992 geplant, für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Eine Befreiung oder Ausnahmegenehmigung wurde nicht in Aussicht gestellt.

Bis 2003 haben sich dann jedoch die Biotopstrukturen natürlich weiterentwickelt und es haben sich zunehmend Gehölze auf den bis dahin offenen Borstgrasrasenflächen ausgebreitet, mit dem Ergebnis, dass die Anforderungen an den Pauschalschutzstatus nicht mehr gegeben waren. Infolgedessen wurde der Bebauungsplan „Larsheck, Teil IV“ 2003 wieder aufgehoben, das Planungsrecht auf den vorherigen Zustand zurückgeführt und so die Planung von 1992 wieder in Kraft gesetzt.

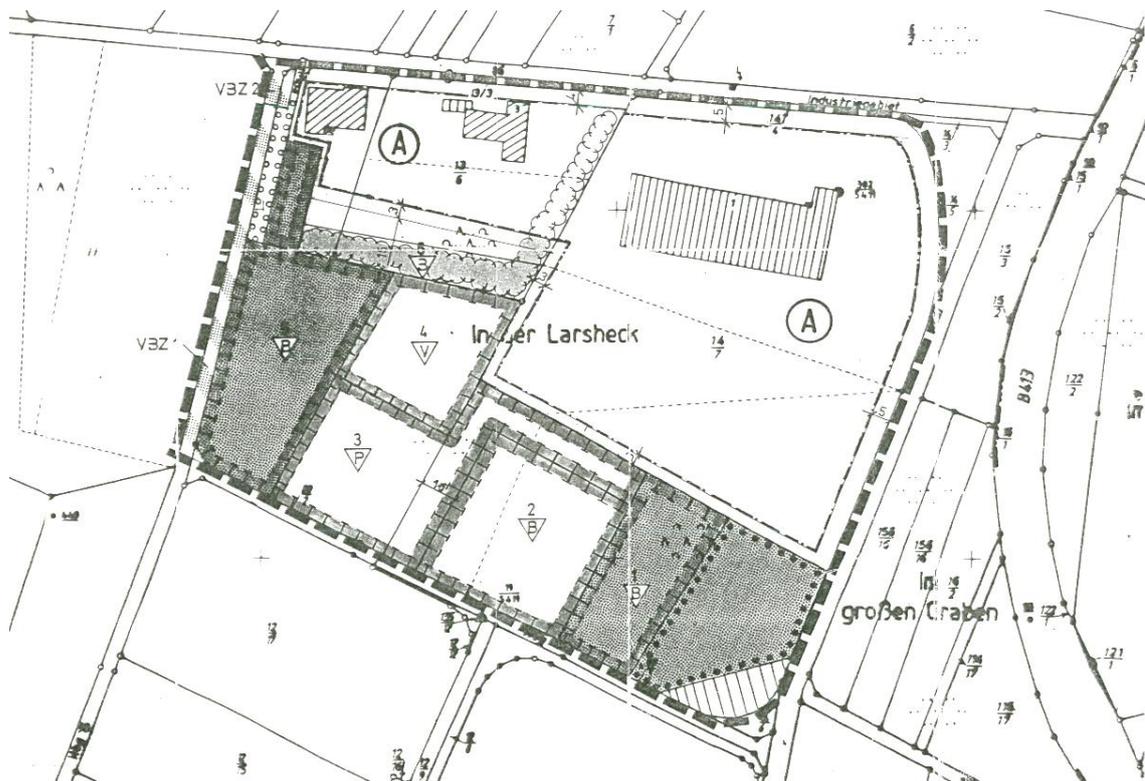


Abb. 4: Planzeichnung zum Bebauungsplan „Larsheck, Teil IV“ von 2003

Zwischenzeitlich wurde das Gewerbegebiet 1998 um die Teilbereiche II und III erweitert bzw. in Teilen überplant, wie die nachfolgende Abbildung 5 zeigt. Dabei hat der Teilbereich II den nördlichen Abschnitt des Planes von 1992 überplant und dort Anpassungen bezogen auf aktuelle Gegebenheiten und Planungsziele vorgenommen, insbesondere im Hinblick auf die Erschließung, Gliederung und Begrünung der Bauflächen. Zudem wurde der Teilbereich II um Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen erweitert und ergänzt. Der südliche Teilbereich III hat das Gewerbegebiet in diese Richtung deutlich ausgeweitet, ohne die Planung von 1992 zu überlagern.

Um eine durchgängigere Nutzung zwischen der Planung von 1992 und dem Teilbereich III von 1998 zu ermöglichen, wurde der Plan von 1992 im Rahmen einer ersten Änderung 2005 angepasst (Abb. 6).

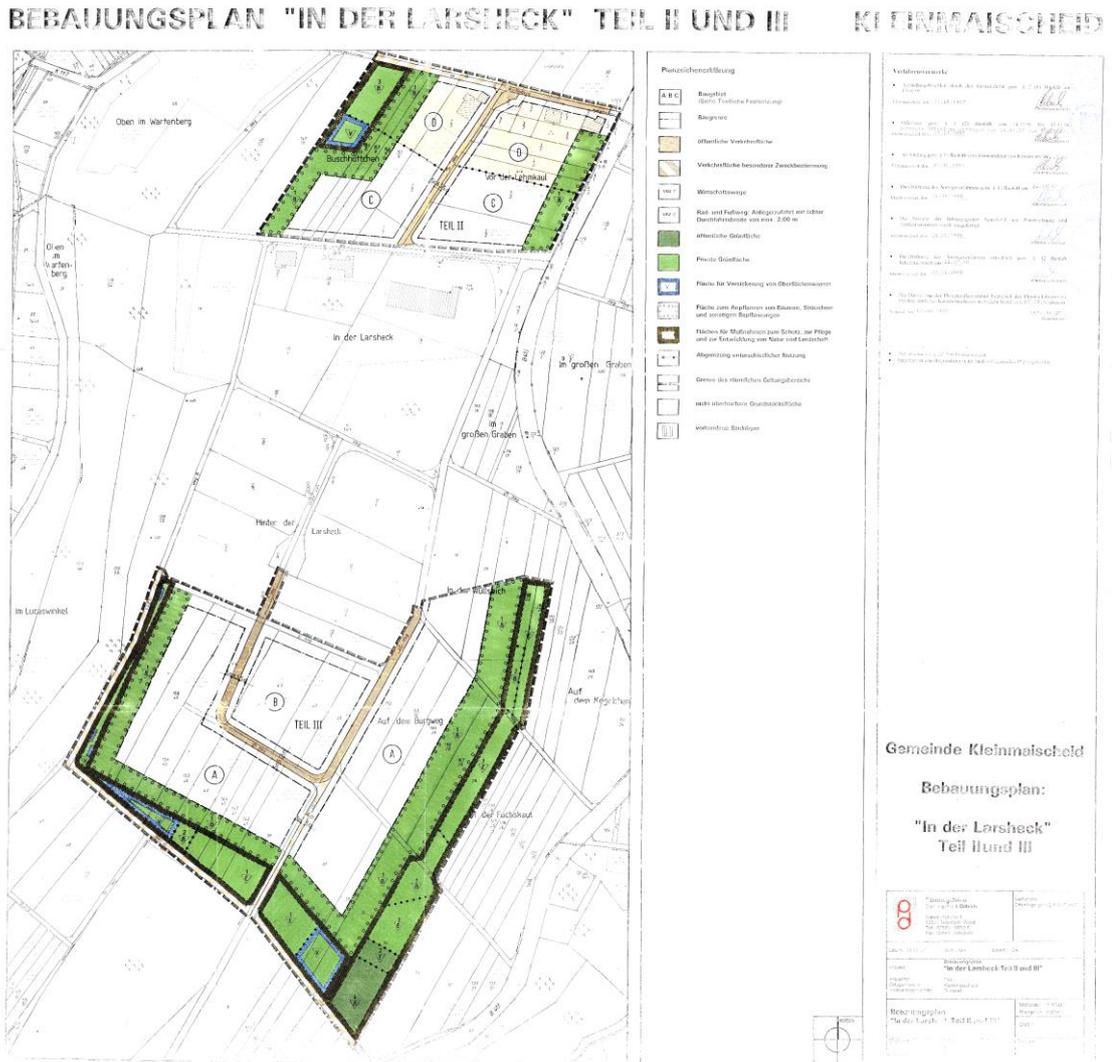


Abb. 5: Bebauungsplan „In der Larsheck“, Teil II und III von 1998

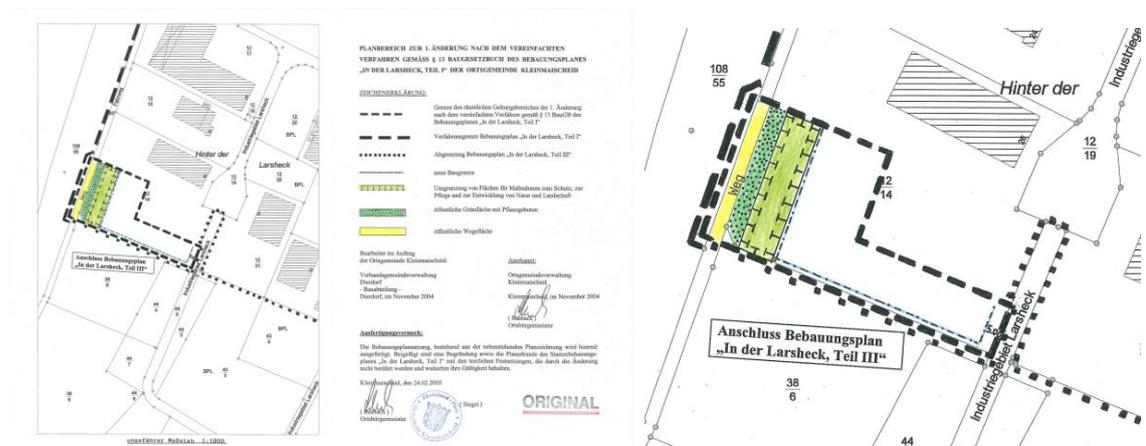


Abb. 6: Bebauungsplan „In der Larsheck“, 1. Änderung von 2005

Wie das Luftbild (Abb. 2) zeigt, sind mittlerweile große Teilbereiche des Bebauungsplanes von 1992, die bislang noch nicht baulich genutzt werden, mit Wald bewachsen. Dieser birgt wiederum das Risiko von Sturmschäden für die umliegende Bebauung und steht der weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes entgegen, fällt aber im Gegensatz zu den vormaligen Borstgrasrasen nicht unter naturschutzrechtlichen Pauschalenschutz nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG RLP. Für die Beseitigung und Umnutzung des Waldes ist jedoch eine Genehmigung nach § 14 Landeswaldgesetz RLP erforderlich. Dieser Genehmigung stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keinen planungsrelevanten forst- oder naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

Dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB folgend gilt es, Potenziale zur Innenentwicklung und Nachverdichtung zu nutzen. Der Bebauungsplan von 1992 schafft dafür zwar bereits die grundsätzlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen, sieht jedoch eine umfangreiche Gehölzerhaltung und großzügig bemessene Begrünungsmaßnahmen vor, die einer effektiven Flächennutzung entgegenstehen. Hinzu kommt, dass sich die Flächenaufteilungen und Begrünungsvorgaben nicht an den Bedürfnissen und Anforderungen der ansässigen Unternehmen orientieren, die die bislang unbebauten Flächen zur Betriebserweiterung nutzen möchten. Der nördliche Teil der Planung von 1992, der Bestandteil der vorliegenden 2. Änderung ist, berücksichtigt u.a. nicht die aktuellen Grenzen des Flurstücks 14/20 und lässt so keine angemessene Grundstücksnutzung und Betriebserweiterung zu.

Auf den Flurstücken 13/9 und 14/8 möchte sich das Unternehmen erweitern, das südlich der derzeitigen Wegeparzelle 89/2 ansässig ist und in den bisherigen Betriebsgrenzen keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf eine dauerhafte wirtschaftliche Standortsicherung mehr hat. Um diese Erweiterung vornehmen zu können, sollen die Wegeparzelle 89/2 sowie Teilflächen der öffentlichen Straße als Baufläche überplant und durchgängige Baugrenzen bzw. überbaubare Flächen festgesetzt werden.

Der Betrieb stellt aus Altreifen u.a. Fallschutzplatten her und besitzt dafür eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz. Nach der zwischenzeitlich üblichen Genehmigungspraxis und Rechtslage sind nach Bundesimmissionsschutzgesetz zu genehmigende Anlagen in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nicht zulässig, selbst wenn solche Anlagen einen geringen Emissionsgrad aufweisen, der in einem Gewerbegebiet verträglich und keinesfalls störend ist. Der Ausschluss von nach Bundesimmissionsschutzgesetz zu genehmigende Anlagen in einem Gewerbegebiet gilt grundsätzlich, unabhängig von tatsächlichen Emissionen. Um den Standort und die Produktion für das Unternehmen planungsrechtlich zu sichern, soll das Betriebsgelände einschließlich geplanter Erweiterung als Eingeschränktes Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt werden, in dem außer den typischen Gewerbenutzungen zusätzlich nach Bundesimmissionsschutzgesetz zu genehmigende Anlagen mit Einzelnachweis der Verträglichkeit zugelassen werden können.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden zudem die randlichen Eingrünungen auf ein für eine effektive Grundstücksnutzung angemessenes Maß reduziert und die Grundflächenzahl auf 0,6 erhöht. Damit kann das Maß von 0,8 nach §§ 17 und 19 BauNVO einschließlich Nebenanlagen ausgeschöpft werden. Die textlichen Festsetzungen von 1992 bleiben darüber hinaus weiterhin weitgehend unverändert wirksam.

Eine zusätzliche Anforderung an die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich daraus, dass die beiden Wohngebäude Larsheck 8 und 10 künftig nicht mehr als Betriebswohnungen benötigt und genutzt werden, für eine weitere Wohnnutzung aber im Hinblick auf die Bausubstanz unstrittig geeignet sind. Seitens der Ortsgemeinde Kleinmaischeid ist nicht beabsichtigt, einen Abriss der Wohngebäude zu erzwingen oder an dieser Stelle einen Leerstand in Kauf zu nehmen. In einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sind jedoch nur Betriebswohnungen zulässig. Ein Wohngebiet nach §§ 3 oder 4 BauNVO kommt nicht in Betracht, da an dieser Stelle die Wohnqualität eines solchen Gebietes nicht gewährleistet werden kann, ohne im Gegenzug die umgebende Gewerbenutzung zu beeinträchtigen bzw. einzuschränken. Ein Mischgebiet kommt ebenfalls nicht in Frage, da eine solches Gebiet eine Mischung von Wohnen und Gewerbe erfordert, die vorhandenen Wohngebäude jedoch voraussichtlich ausschließlich zum Wohnen genutzt werden sollen. Bleibt letztendlich die Option, keine der Gebietsarten nach §§ 2 bis 10 BauNVO zuzuordnen, sondern die Nutzung nach § 11 BauNVO rein auf den geplanten Nutzungszweck abzustellen, dabei jedoch weiterhin auch Betriebswohnungen und Büronutzungen zuzulassen. Um einen angemessenen Abstand, insbesondere zu dem als Gle festgesetzten Teilbereich zu wahren, sind große Teile der Grundstücke, auf denen die beiden Wohngebäude stehen, als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, auf denen es vorhandene Bäumen zu erhalten gilt.

Das Verfahren soll im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung nach § 13a BauGB erfolgen. Im Vergleich zur rechtswirksamen Planung von 1992 erhöht sich durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Anpassungen der vorliegenden 2. Änderung das Maß der zulässigen baulichen Nutzung insgesamt um lediglich um etwa 660 qm und bleibt so unter den Grenzen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Bei Ausschöpfung der GRZ von 0,5 (nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit Nebenanlagen 0,75) lässt der Bebauungsplan von 1992 eine bauliche Nutzbarkeit von etwa 24.850 qm zu.

Bei einer GRZ von 0,6 (0,8 einschließlich Nebenanlagen) wären nach der vorliegenden 2. Änderung künftig etwa 25.510 qm baulich nutzbar.

B. Übergeordnete Planungsvorgaben

a) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



 Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)

Abb. 7: Auszug aus der Plankarte des RROP

Wie der gesamte Ort ist das Plangebiet in der Plankarte zum Regionalen Raumordnungsplan als „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ gekennzeichnet. Vorbehaltsgebiete sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen, stehen der Planung jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Das Plangebiet ist zudem als Gewerbeort ausgewiesen.

b) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist überwiegend nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ungeachtet dessen ist das bei Verfahren nach § 13a BauGB nicht relevant, somit auch nicht, dass Teilflächen als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden sollen.

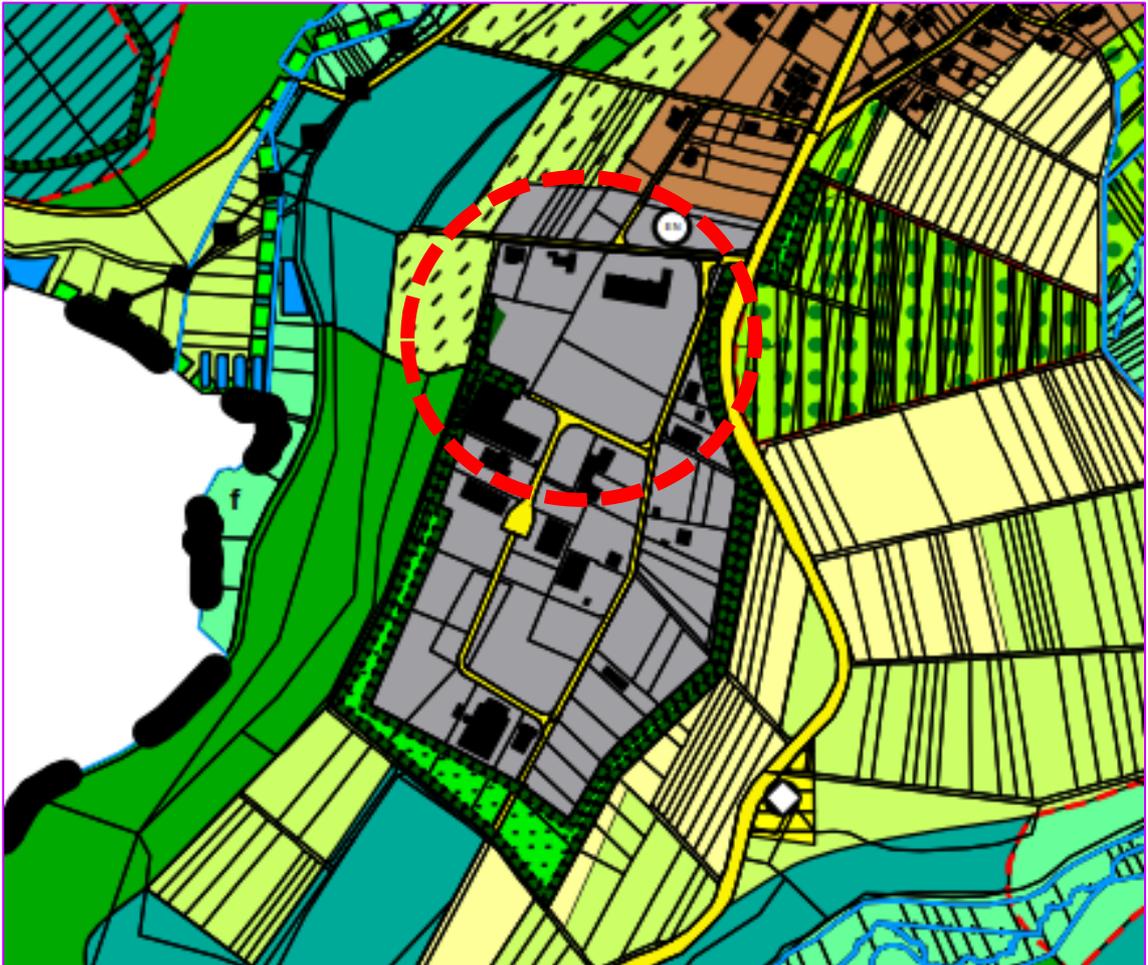


Abb. 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

C. Erläuterung der Planung

Abgrenzung des Geltungsbereichs - Planzeichnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke, die die beiden ansässigen Betriebe derzeit bereits nutzen und für Erweiterungen verwenden möchten. Wie bereits in Kapitel A erläutert, fällt das südliche Unternehmen unter die Genehmigungspflicht nach Bundesimmissionsschutzgesetz. Um die Genehmigungsfähigkeit dauerhaft zu sichern, sollen diese Betriebsflächen einschließlich potenzieller Erweiterung als Eingeschränktes Industriegebiet Gle festgesetzt werden. Der nördliche Teil auf dem Flurstück 14/20 kann weiterhin Gewerbegebiet GE bleiben. Die Abgrenzung der beiden Nutzungen folgt der Flurstücksgrenze des ehemaligen Flurstück 14/12 (jetzt 14/20 und 14/21).

Im Gegensatz zur Planung von 1992 sieht die vorliegende 2. Änderung nur randliche Eingrünungen als Pflanzflächen vor, wo diese landschaftlich wirksam sind. Dazu soll ein Pflanzstreifen von 3 m Breite für eine einreihige Heckenpflanzung ausreichen.

Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB bietet die vorliegende 2. Änderung so nicht nur ein gutes Potenzial zur Innenentwicklung und Nachverdichtung, sondern gleichermaßen deutlich mehr Flexibilität bei der Anordnung von Gebäuden und Freiflächennutzungen. Zu begrünende Flächen aus der Planung von 1992, denen naturschutzfachliche Ausgleichsfunktionen zukommen, werden ggf. im Rahmen der weiteren Planung an anderer Stelle ersetzt, auch wenn nach § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB bei solchen Verfahren Eingriffe als bereits erfolgt oder zulässig gelten. 1992 wurden etwa 5.300 qm im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Zudem gilt es, die Umnutzung von etwa 11.000 qm Gehölz- bzw. Waldflächen zu kompensieren. Forstrechtlich ist dieses statt als Ersatzaufforstungen auch über Ausgleichszahlungen möglich. Die Zahlungen werden dann für ökologische Maßnahmen im Forst verwendet. Davon soll bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht werden.

Die beiden Grundstücke, auf denen die bisher als Betriebswohnungen genutzten Wohngebäude stehen, und die nach aktuellem Kataster und Veräußerungsabsichten der derzeitigen Eigentümer auch die Flurstücke 13/8, 13/7 und 14/21 umfassen, sind nur so weit als Baufläche bzw. Sonstiges Sondergebiet festgesetzt, wie diese künftig weiterhin für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen sollen. Der überwiegende Teil der beiden Grundstücke soll einschließlich des Baumbestandes als private Grünflächen erhalten bleiben und so einen angemessenen Abstand zwischen Wohnen und Gewerbe, insbesondere zum Gle, wahren.

Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 36.040 qm
Gewerbegebiet GE	ca. 11.310 qm
Eingeschränktes Industriegebiet Gle	ca. 19.740 qm
Sonstiges Sondergebiet SO	ca. 1.880 qm
private Grünfläche	ca. 3.110 qm

Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben gegenüber der Planung von 1992 weitgehend unverändert. Aus den bereits erläuterten Gründen soll der Teilbereich, den das südlich ansässige Unternehmen besiedelt, einschließlich der potenziellen Erweiterung die Option zulassen, dort auch Genehmigungen für Betriebe bzw. Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz erteilen zu können und setzt daher ein Eingeschränktes Industriegebiet nach § 9 BauNVO fest.

Zudem wird für den Teilbereich SO ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO bestimmt, in dem neben Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, aus den vorgenannten Erwägungen auch sonstige Wohnungen mit der Wohnqualität einer Betriebswohnung zulässig sind, wenn sich diese durch Umnutzung, Sanierung oder Erweiterung der vorhandenen Wohngebäude ergeben.

Maß der Nutzung, Höhenbeschränkungen

Beim Maß der baulichen Nutzung wird abweichend von der Planung von 1992 die Grundflächenzahl auf 0,6 erhöht. Einschließlich Nebenanlagen können Grundstücke so bis zur Obergrenze des § 17 BauNVO (GRZ 0,8) ausgenutzt werden. Dazu gehört neben dem Verzicht auf die zeichnerische Festsetzung umfangreicher Begrünungsmaßnahmen, dass diese textliche nicht mehr als „Grünflächen“ bezeichnet und auf 20 % der Grundstücksfläche beschränkt werden. „Grünflächen“ können üblicherweise bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht angerechnet werden.

Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt und bleibt aus der Planung von 1992 unverändert. Für die Wohngebäude im Teilbereich SO wird dem Bestand entsprechend, eine offene Bauweise festgesetzt.

sonstige Festsetzungen

Änderung der sonstigen Festsetzungen ergeben sich in erster Linie aus dem Verzicht auf die zeichnerische Festsetzung umfangreicher Begrünungsmaßnahmen. Überwiegend sind lediglich die Formulierungen anzupassen. Wie bereits erläutert, wird der zu begrünende Anteil der Grundstücke im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sowie einer möglichst flexiblen und effektiven Grundstücksnutzung auf 20 % reduziert.

Erschließung

Verkehr

Die bestehende Erschließung bleibt von der vorliegenden 2. Änderung unberührt. Es sind keine neuen Straßen oder Verkehrsflächen geplant. Lediglich das Flurstück 89/2 und ein Teil des Flurstücks 12/19 sollen nicht mehr der öffentlichen Erschließung dienen, sondern in die gewerbliche Nutzung einbezogen werden. Damit besteht für das südlich des Weges ansässige Unternehmen die Option, das Betriebsgelände nach Norden zu erweitern. Diese Erschließungsflächen sind dann nicht mehr erforderlich.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung bleibt im Wesentlichen ebenfalls unberührt. Es ist weiterhin Aufgabe der jeweiligen Grundstückseigentümer, anfallendes Niederschlagswasser ordnungsgemäß und schadlos für Dritte auf dem eigenen Grundstück zu nutzen oder zu versickern. Zudem ist nicht zu erwarten, dass für die erweiterten Nutzungsoptionen die Kapazitäten der Schutzwasserbeseitigungen seitens der Verbandsgemeindewerke Dierdorf nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen könnten.

D. Umweltbelange

a) Schutzgebiete

Wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen, sind außer dem Naturpark Rhein-Westerwald keine Schutzgebiete oder besonderen Biotope betroffen.

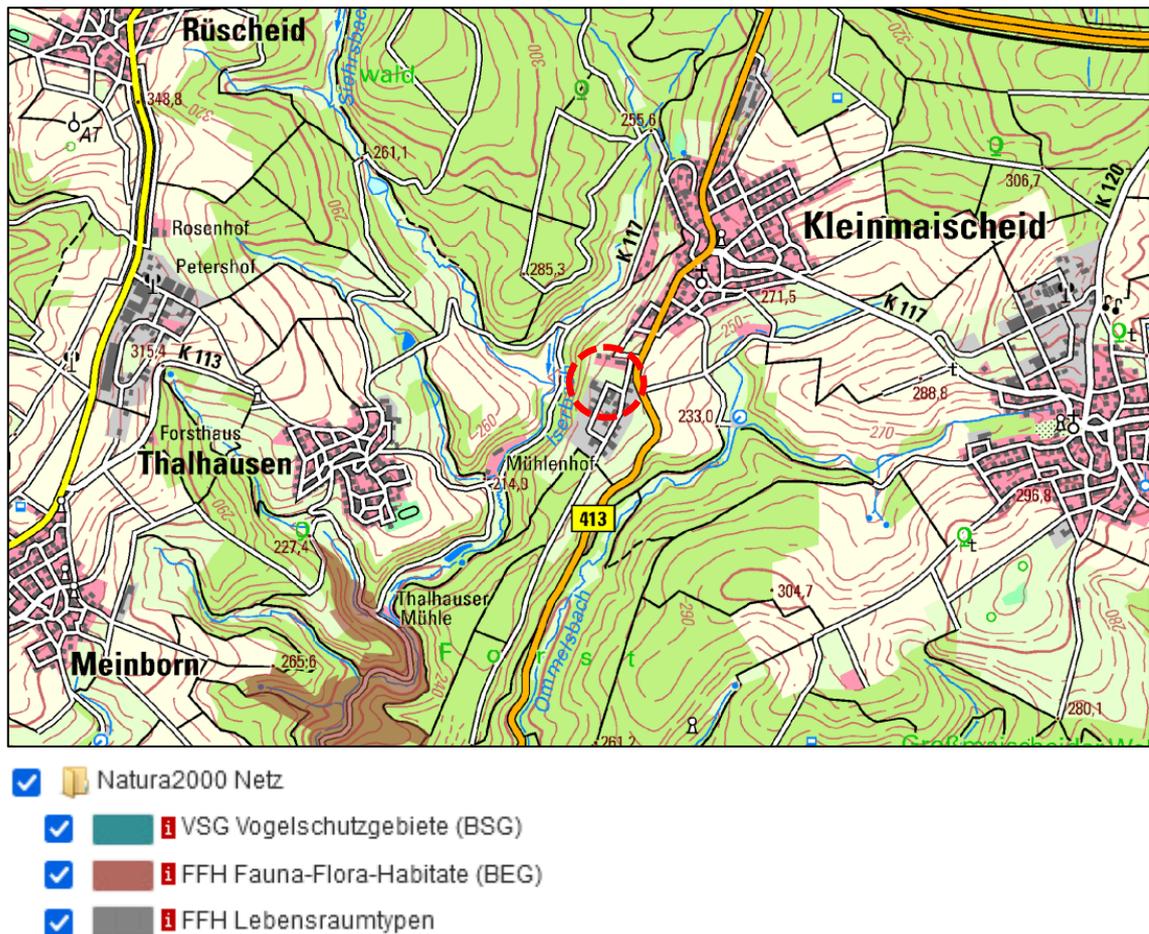


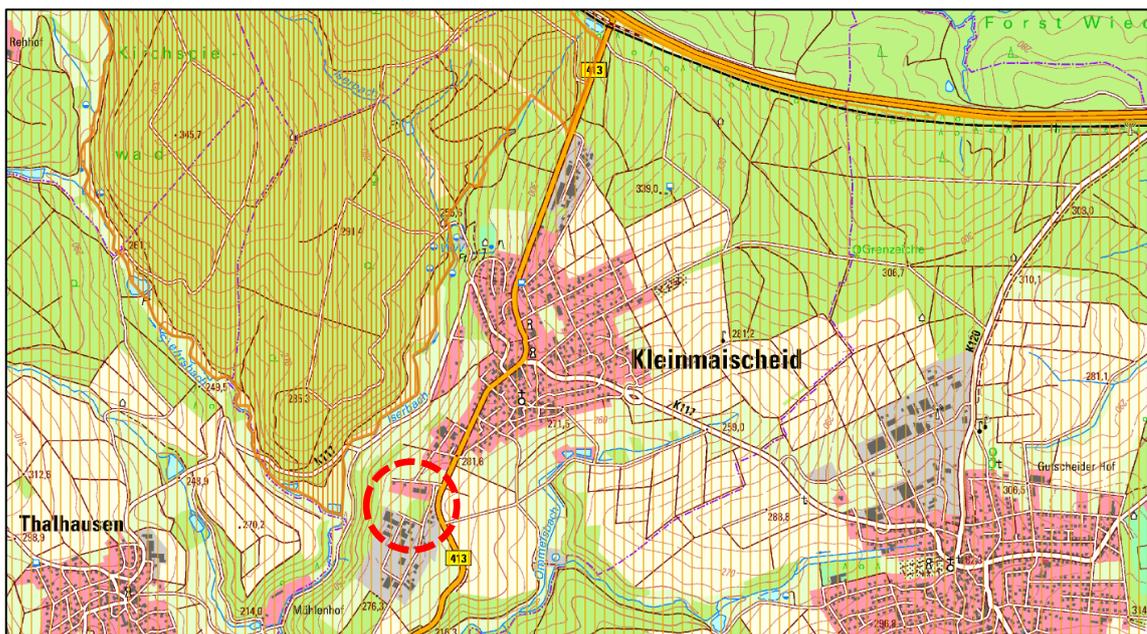
Abb. 9: Natura 2000 Gebiete (Quelle LANIS RLP)

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das südwestlich gelegene FFH- Gebiet „Brexbach- und Saynbachtal“ (FFH-5511-302) in etwa als 1,5 km Entfernung. Es sind keine negativen Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten, da das FFH-Gebiet vollkommen andere Lebensräume (Felsen und naturnahe Hangwälder, naturnahe Fließgewässerlebensräume mit weitgehend natürlicher Dynamik und Fischhabitaten für Lachs und Groppe, Fledermaushabitate in Hang- und Buchenwäldern) umfasst. Zudem besteht im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung bereits Baurecht.

Kleinmaischeid liegt im Naturpark Rhein- Westerwald. Nach § 27 BNatschG sind Naturparke „einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die (...) der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten

Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird. (...) Naturparke sollen entsprechend ihren in Absatz 1 beschriebenen Zwecken unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden.“ Bebaute Ortslagen und Bebauungspläne sind ohnehin aus den Bestimmungen des Naturparks ausgenommen.

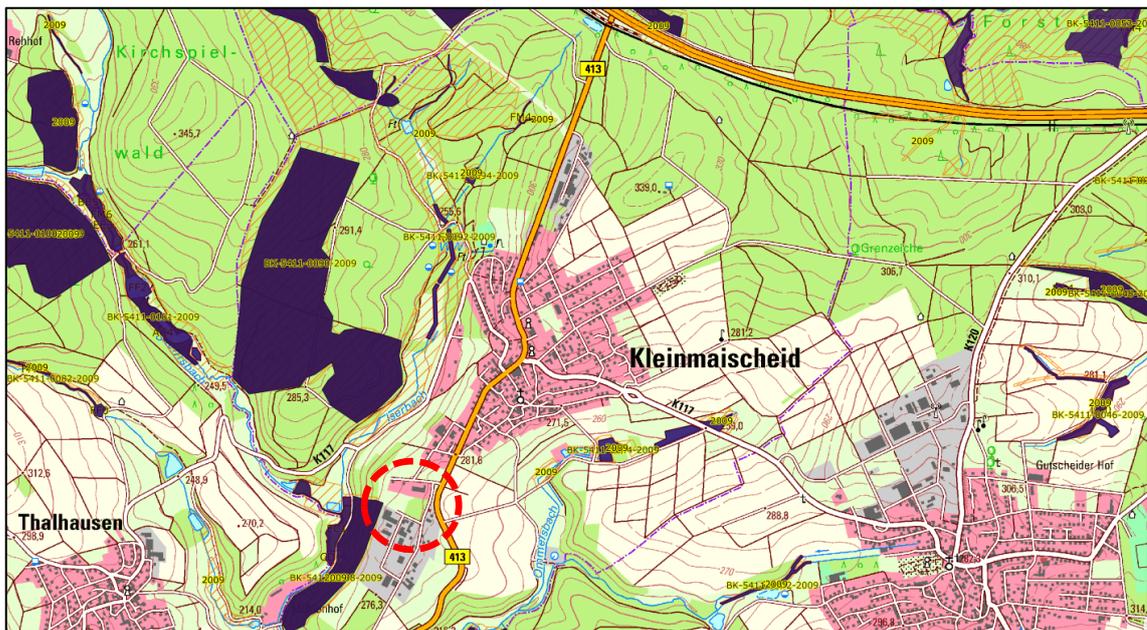
Es sind keine Nationalparks, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsteile, geschützte Landschaften oder Biosphärenreservate von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen.



-  Nationale Schutzgebiete
-  NSG (Naturschutzgebiete)
-  Naturpark
-  Naturparkzonen
-  LSG (Landschaftsschutzgebiete)
-  ND (Naturdenkmale) (Polygon)
-  ND (Naturdenkmale) (Punkt)
-  LB (gesch. Landsch.bestandt.) (Polygon)
-  LB (gesch. Landsch.bestandt.) (Punkt)

Abb. 10: Nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

Es sind keine besonderen, kartierte oder geschützte Biotope von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.



- Biotopkataster
 - gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (unvollständig)
 - gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (Polygon)
 - gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (Linie)
 - gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (Punkt)
 - Biotopkomplexe
 - BK (Polygon)
 - 123 BK (Polygon) Beschriftung
 - BK (Linie)
 - 123 BK (Linie) Beschriftung
 - BK (Punkt)
 - 123 BK (Punkt) Beschriftung
 - BT Biotoptypen
 - Info BT (Polygon)
 - BT (Linie)
 - BT (Punkt)
 - Suchräume (Kartierkulisse)
 - Info Suchräume
 - 123 Suchräume Beschriftung

Abb. 11: Biotopkataster (Quelle LANIS RLP)

b) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Larsheck“ von 1992, der an dieser Stelle bereits eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Das gilt auch für die **überwiegenden** Teilflächen der vorliegenden 2. Änderung, die bislang noch nicht bebaut und mit Wald bestanden sind. Von den noch nicht bebauten Bereichen gehen derzeit zwar keine relevanten Auswirkungen aus, mit der weitgehenden Beschränkung auf eine für solche Standorte übliche Gewerbenutzung sind auch künftig keine planungsrelevanten Auswirkungen der 2. Änderung auf den Menschen zu erwarten. Dazu ist es auch nicht erheblich, dass der südliche Teil des Änderungsbereiches aus den bereits mehrfach erläuterten Gründen als Eingeschränktes Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt werden soll.

Die beiden Wohngebäude Larsheck 8 und 10 sollen für eine weitere Wohnnutzung erhalten bleiben. Da keine der Gebietsarten nach §§ 2 bis 10 BauNVO dafür passend ist, soll die Nutzung nach § 11 BauNVO rein auf den geplanten Nutzungszweck abgestellt werden, dabei jedoch weiterhin auch Betriebswohnungen und Büronutzungen zuzulassen. Um einen angemessenen Abstand, insbesondere zu dem als Gle festgesetzten Teilbereich zu wahren, sind große Teile der Grundstücke, auf denen die beiden Wohngebäude stehen, als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, auf denen es vorhandene Bäume zu erhalten gilt.

Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz

Kartierungen der vorhandenen Biotope und Lebensräume erfolgen im Rahmen der weiteren Planung ab Frühjahr/Frühsummer 2025. Ebenso erfolgt eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung im Rahmen der weiteren Planung. Nach erster Ortsbesichtigung und Einschätzung des mit der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung beauftragten Büros für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel aus Weilburg sind im Plangebiet weder pauschalgeschützte Biotope/Lebensräume noch Tierarten zu erwarten, die der vorliegenden 2. Änderung entgegenstehen könnten.

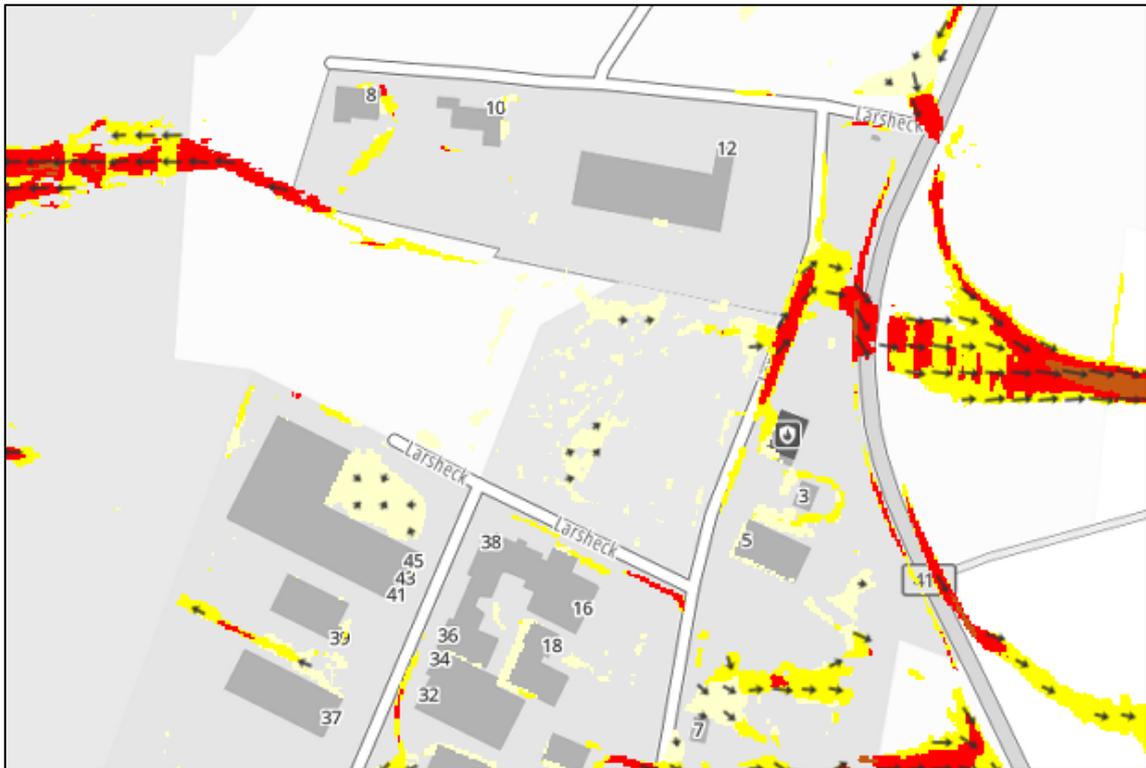


Abb. 12: Biotoptypen (Luftbild-Quelle LANIS RLP)

Ein artenschutzrechtlicher Aspekt der weiteren Planung dürfte auf Grund des Gehölzbestandes jedoch der Umgang mit der geschützten Tierart „Haselmaus“ sein. Dazu gilt es erfahrungsgemäß, nicht nur Ersatzlebensräume zu sichern oder zu schaffen, sondern auch entsprechende Zeiten für die Rodung von Gehölzen (Oktober) und die Baufeldräumung zu beachten. Die Bäume auf den beiden Grundstücken der Wohngebäude sollen erhalten bleiben und werden entsprechend festgesetzt.

Schutzgut Boden und Wasser

Nach der Bodenkarte RLP liegt das Plangebiet in einem Bereich mit Lehmböden, mittlerem Ertragspotenzial (Ackerzahl bis 20-40), geringer Bodenfunktion sowie bis zu 0,70 m tiefem durchwurzelbarem Bodenraum. Die Erosionsgefährdung ist sehr gering. Bezogen auf das Grundwasser handelt es sich nach der Bodenkarte RLP um silikatische Festgesteinskluff-Grundwasserleiter mit geringer bis mäßiger Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten und mittlerer (Westteil) bis ungünstige (Ostteil) Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.



Pfeile in Fließrichtung, Wassertiefe bis 30 cm

Abb. 13: extremer Starkregen SRI 10, 4 Std.)

Auszug aus der Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz

Wie die Abbildung 13 zeigt, besteht keine besondere Gefährdung durch Starkregen. Potenziell zufließendes Wasser wird über die bestehenden Straßen abgeführt und folgt der Topografie. Durch die Lage auf einem sich in Nord-Süd-Richtung erstreckenden Höhenzug ist auch keine Hochwassergefährdung zu erwarten. Es kann sich allenfalls Niederschlagswasser in lokalen Geländesenken sammeln, wenn das Wasser auf Grund der Bodenbeschaffenheit und Verdichtung nicht unmittelbar versickert. Das gilt auch für Frei- und Lagerflächen auf den Betriebsgeländen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist in der Regel ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen, wie Niederschlagswasser behandelt wird.

Schutzgut Klima/Luft

Nach Umweltatlas RLP liegt die mittlere Jahrestemperatur bei mäßig warmen 8,5-9 ° C und der Jahresniederschlag bei 800-900 mm.

Die vorhandenen Gehölze haben bislang eine klimatisch ausgleichende und Emissionen bindende Wirkung, die durch die Rodung verloren geht.

Mit der Beschränkung der zulässigen Nutzungen ohne besondere Emissionen sind keine relevanten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Im Rahmen der 2. Änderung bleiben umfangreiche Begrünungsmaßnahmen verbindlich umzusetzen, auch wenn diese nicht in gleicher Weise wie 1992 zeichnerisch bestimmt sind und der Grundstücksanteil für solche Maßnahmen von 25 % auf 20 % reduziert wird.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald sowie nach Regionalem Raumordnungsplan in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Ungeachtet dessen besitzt das Plangebiet keine relevante landschaftliche Wirksamkeit. Hinzu kommt, dass es seit 1992 bereits einen rechtswirksamen Bebauungsplan gibt, der ein Gewerbegebiet vorsieht. Die in der Planung von 1992 vorgesehenen umfangreichen Maßnahmen zur Durchgrünung der Gewerbeflächen sind landschaftlich nicht wirksam und stehen letztlich der Innenentwicklung und Nachverdichtung nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie einer effektiven und auf betriebliche Anforderungen ausgelegten Grundstücksnutzung entgegen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Informationen zu Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Auf den bereits bebauten Flächen bestehen keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Diese Bereiche sind vollständig anthropogen überprägt. Auf den noch nicht baulich genutzten Flächen bestimmt die Vegetation die Wechselwirkungen. Die Vegetationen (Wald oder Wiese) bestimmt den Lebensraum für Tiere, lässt die Versickerung von Niederschlagswasser zu, hält den Boden offen und schützt diesen vor nachteiligen Witterungseinflüssen. Die Vegetation wirkt zudem lokal klimaausgleichend und ist typischer Bestandteil einer land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft.

Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Von der Änderung des Bebauungsplanes sind zwar baulichen Anlagen betroffen, diese sollen jedoch nicht rückgebaut, sondern weiter ausgebaut und erweitert werden.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Besondere natürliche Ressourcen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Art und Menge an Emissionen

Es sind die in einem Gewerbegebiet üblichen Emissionen zu erwarten, insbesondere durch den entstehenden Verkehr. Planungsrelevante produktionsbedingte Emissionen sind nicht zu erwarten. Bei Anlagen mit potenziell höherem Emissionsgrad sind in der Regel entsprechende Maßnahmen erforderlich. Planungsrelevante Erschütterungen sind, außer bei der Ausführung von Baumaßnahmen bzw. Bauarbeiten, nicht zu erwarten, die dann jedoch zeitlich begrenzt sind. Besondere Lichtemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Wärme entsteht im Wesentlichen durch Kfz-Verkehr sowie durch Heizungsanlagen. Klimarelevante Emissionen und relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

Außer Baulärm bei der Bebauung, der zeitlich begrenzt ist, entstehen dauerhaft vorrangig Belästigungen durch den Kfz-Verkehr. Das lässt sich aber nicht vermeiden.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Bauabfälle sind von den verursachenden Firmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Abfälle aus dem Betrieb werden von den für die Abfallbeseitigung beauftragten Unternehmen ordnungsgemäß entsorgt.

Risiken

Planungsrelevante Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten, auch nicht unter Berücksichtigung des Umfeldes.

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

Planungsrelevante Auswirkungen auf Klima sind nicht zu erwarten.

eingesetzte Techniken und Stoffe

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

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

... (Ergänzung im weiteren Verfahren zur Offenlage)

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

... (Ergänzung im weiteren Verfahren zur Offenlage)

Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

... (Ergänzung im weiteren Verfahren zur Offenlage)

Überwachungsmaßnahmen

Es sind keine speziellen bauleitplanerischen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Die Überwachung der baulichen Anlagen unterliegt grundsätzlich der Bau- und/oder Gewerbeaufsicht.

d) Planungsalternativen

Grundsätzlich stellt die vorliegende 2. Änderung eine Alternativ zur Planung von 1992 dar, mit dem Ziel, im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung nach § 1a Abs. 2 BauGB potenzielle Bauflächen effektiver nutzen zu können.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren zur Offenlage)

e) erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

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

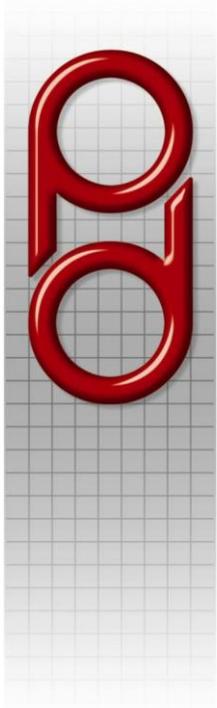
Im Eingeschränkten Industriegebiet Gle gilt es, bei nach Bundesimmissionsschutzgesetz zu genehmigenden Anlagen Emissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu bestimmen und zu begrenzen.

f) Quellen

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

- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
- Artenschutzrechtliche Prüfung ...
- ...

E. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet	
<p>PLANUNGSBÜRO DITTRICH</p> <hr/> <p>Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt / Wied</p> <p>Telefon: 02683/9850 -0 Telefax: 02683/9850-99</p> <p>www.pd-dittrich.de info@pd-dittrich.de</p>	

Anerkannt:
<p>Ortsgemeinde Kleinmaischeid Ortsbürgermeister</p>
<p>Kleinmaischeid,</p>