

2. Änderung des Bebauungsplanes
„In der Larsheck“ / Teilplan A
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 Offenlage / Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 20. Oktober 2025
50 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-4
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-5
6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	I-6
7.	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-8
a)	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	II-8
b)	Flächennutzungsplan	II-9
C.	Erläuterung der Planung	II-10
D.	Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	II-12
E.	Umweltbelange.....	II-14
a)	Schutzgebiete.....	II-14
b)	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	II-17
c)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	II-28
d)	Planungsalternativen.....	II-29
e)	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.....	II-33
f)	Quellen.....	II-33
F.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	II-34

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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 Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305)
- 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“ / Teilplan A
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 Offenlage / Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

A. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - Planurkunde
 - Textliche Festsetzungen
- Als Anlage beigefügt sind
 - Begründung mit Umweltbelangen
 - Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel vom 09.05.2025

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.

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

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

Grundflächenzahl GRZ im **GE** 0,5

Grundflächenzahl GRZ im **Gle** 0,6

Geschossflächenzahl GFZ 1,5

Baumassenzahl BMZ 6,0

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

Gebäudehöhen:

Firsthöhe max. 15,00 m bei Satteldächern
gemessen vom geländemäßig tiefstgelegenen Punkt bis zur Firstlinie bei Dachneigungen > 20°, max. 10,00 m bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern < 20°

Traufhöhe max. 9,50 m

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

Die Bauweise wird als „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Die Gebäudelänge darf maximal 100,00 m betragen, mit beidseitigem Grenzabstand wie bei offener Bauweise.

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 25 % der Grundstücksflächen im **GE** und mindestens 20 % der Grundstücksflächen im **Gle** sind als begrünte Flächen anzulegen. Das Anlegen von Rasenflächen und das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig.

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 Geländehöhendifferenzen errichtet werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für Eigenleistungen zulässig.

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

Maßnahmen zum Artenschutz

VM 1: BAUZEITENREGELUNG – GEHÖLZFÄLLUNGEN, RODUNGEN, HÖHLENSUCHE

Es dürfen keinerlei Gehölzrodungen während der Fortpflanzungs- und Ruhezeit (1. März bis 30. September) durchgeführt werden. Sämtliche Rodungen und Fällarbeiten dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Vor Beginn der Baumfällungen sind die stärkeren Bäume (> 30 cm Brusthöhendurchmesser) durch eine fachkundige Person auf größere Höhlungen mit Eignung für Fledermausquartiere zu kontrollieren.

VM 2: VERMEIDUNG VON VOGELSCHLAG AN GLASFRONTEN

Bei großflächigen Glasfronten sind zur Vermeidung von Vogelschlag wirksame Maßnahmen zu ergreifen.

(Hinweis: Hierzu können bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser oder feste vorgelagerte Konstruktionen verwendet werden, z.B. Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflektionsgrad (max. 15%, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz müssen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen.)

VM 3: SCHAFFUNG / ERHALT VON DUNKELBEREICHEN

Es sind dunkle Bereiche durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement zu erhalten.

(Hinweis: Mögliche Maßnahmen betreffen die Ausrichtung der Leuchtkörper, die Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte und Betriebszeiten. Für die Lichtfarbe und den Frequenzbereich eignen sich LED-Leuchten mit neutral-weißem zu warm-weißem Licht (unter 3.300 K), welche die besonders anlockende Strahlung im UV-Bereich (unter 380 nm Wellenlänge) nicht entstehen lassen. Zudem besitzen diese gegenüber herkömmlichen Quecksilberdampflampen eine über 80 % geringere Anlockwirkung auf Insekten (Eisenbeis & Eick 2011).)

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

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes / Teilplan A 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.

Abwasserbeseitigung / 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 begrünten Flächen über die belebte Bodenzone versickern kann.

Das anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene Kanalisation der Verbandsgemeindewerke Dierdorf eingeleitet werden. Es ist weiterhin Aufgabe der jeweiligen Grundstückseigentümer, anfallendes Niederschlagswasser ordnungsgemäß und schadlos für Dritte auf dem eigenen Grundstück zu nutzen oder zu versickern. Hierzu ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Die Abwasserentsorgung ist durch eine bereits vorhandene Schmutzwasserkanalisation sichergestellt. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten.

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.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen sind bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 – 21 DSchG RLP gebunden.

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 abzuschleppen 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.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch ein bestehendes Wasserleitungsnetz sichergestellt. Die Grundstücke sind bereits an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

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.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich Erdgasverteilnetzanlagen der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG. Allgemein gilt, dass bei den Bauarbeiten die Netzanlagen nicht beschädigt und in ihrer Lage nicht verändert werden dürfen. Zur Sicherung unserer Betriebsmittel ist bei jeglichen Bauausführungen unbedingt darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen -Bagger usw. -diese nicht beschädigen und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden. Die mit den Bauarbeiten beauftragten Unternehmen müssen sich rechtzeitig vor Baubeginn zur Festlegung notwendiger Schutzmaßnahmen sowie eventueller Änderungen an Bestandsanlagen mit der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG in Verbindung setzen.

D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:

Ortsgemeinde Kleinmaischeid

Stefan Pung

Ortsbürgermeister

Kleinmaischeid

.....,

Ausgefertigt:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung
und diesen textlichen Festsetzungen,
wird hiermit ausgefertigt:

Ortsgemeinde Kleinmaischeid

Stefan Pung

Ortsbürgermeister

Kleinmaischeid

.....,

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



Ortsgemeinde Kleinmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

II. Begründung

in der Fassung für
die Offenlage / Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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.

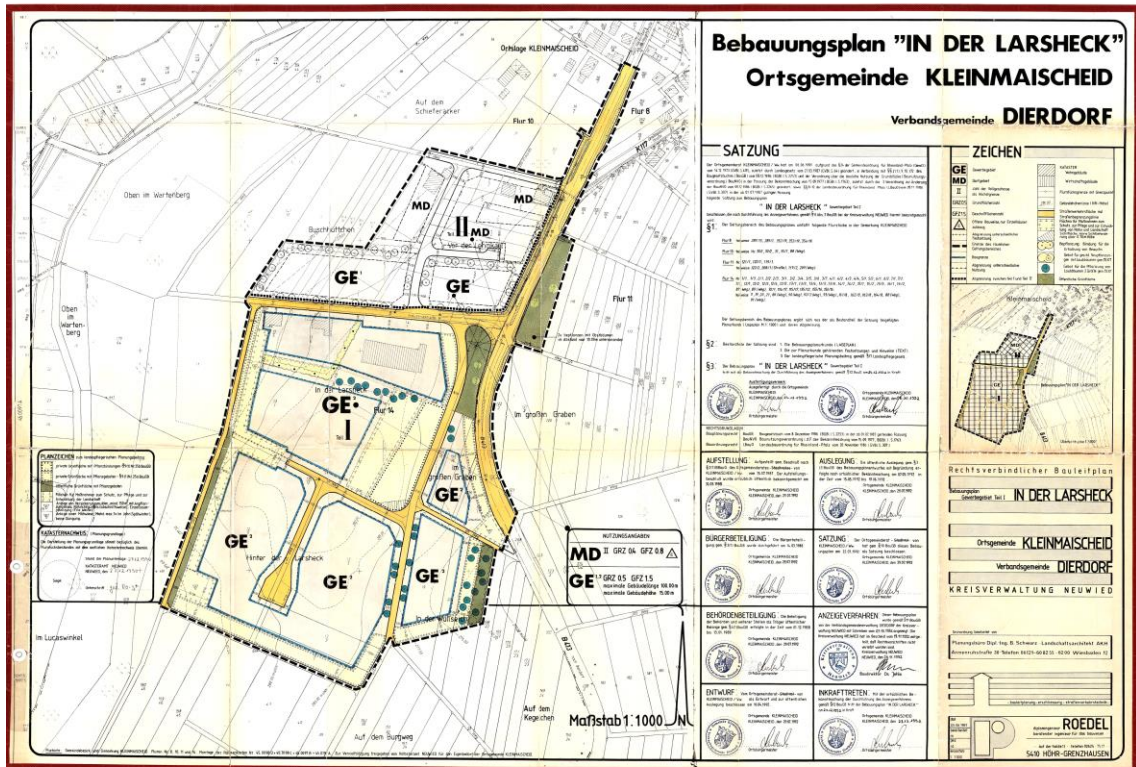


Abb. 3: Bebauungsplan „In der Larsheck“ von 1992

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.

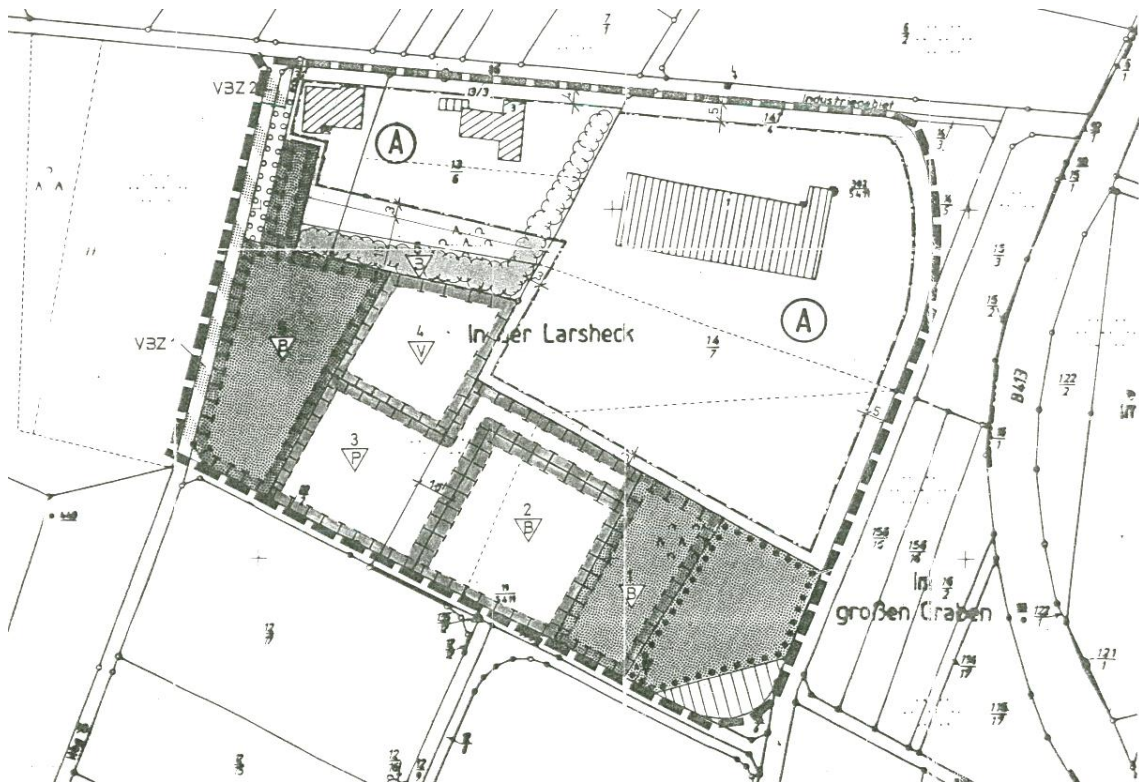


Abb. 4: Planzeichnung zum Bebauungsplan „Larsheck, Teil IV“ von 2003

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).

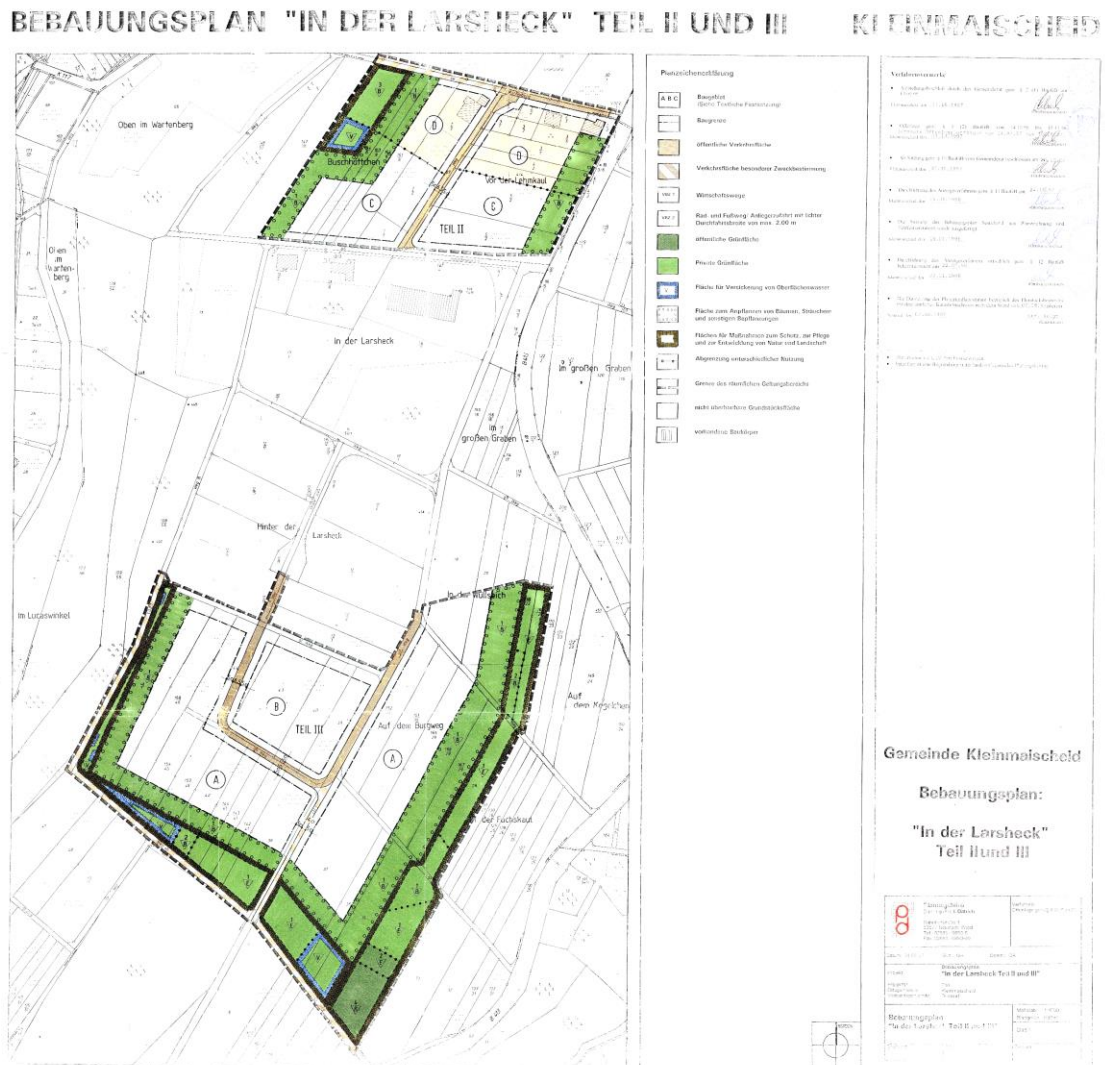


Abb. 5: Bebauungsplan „In der Larsheck“, Teil II und III von 1998

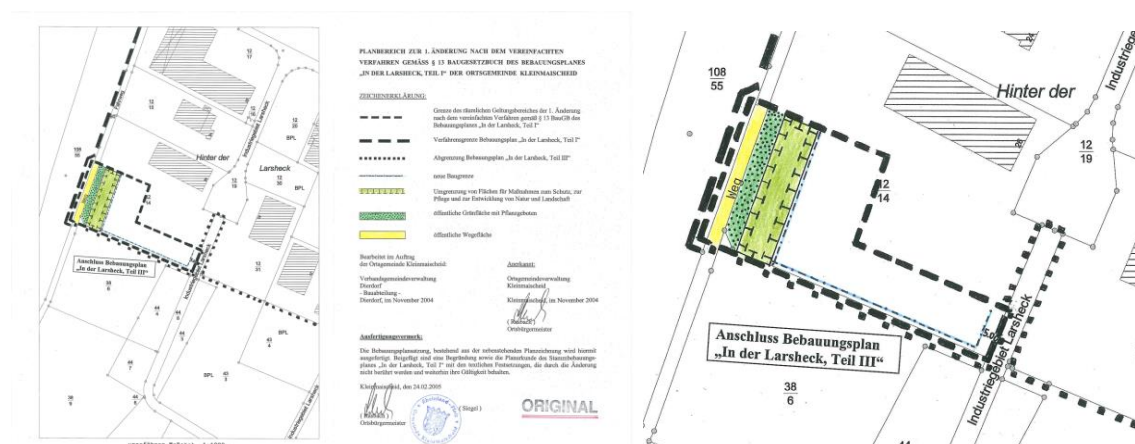


Abb. 6: Bebauungsplan „In der Larsheck“, 1. Änderung von 2005

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. Zudem ist ein Teil des aktuellen Gehölzbestandes planungsrechtlich seit 1992 bereits als Baufläche zu werten, wie die nachfolgende Überlagerung von aktuellem Luftbild und Planzeichnung von 1992 zeigt. Die Grünflächen mit Gehölzbestand, der bauleitplanerisch als Wald zu betrachten ist, haben eine Größe von etwa 5.700 qm, für die es zweifellos eine Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz zu beantragen gilt.

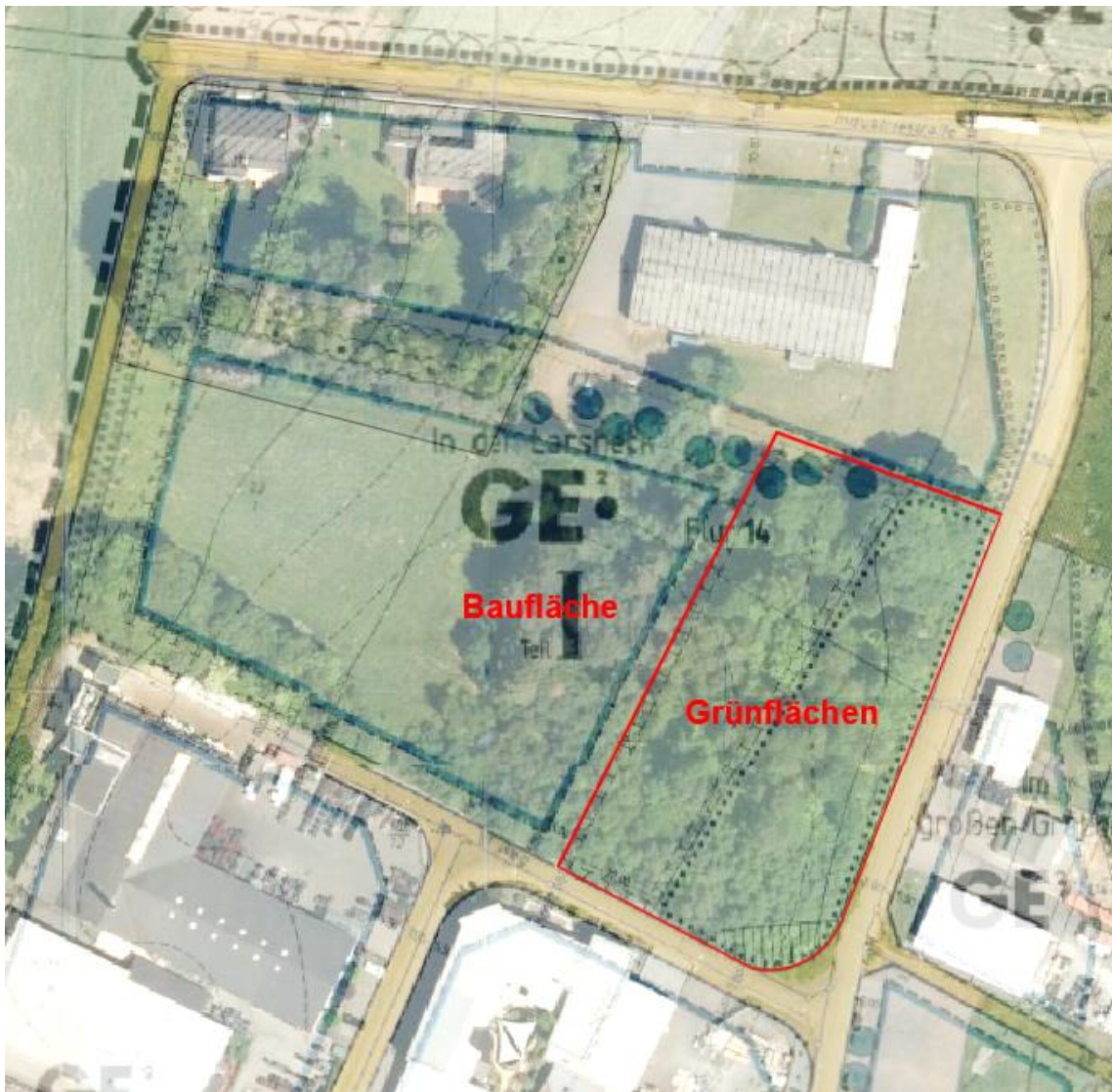


Abb. 7: Überlagerung von Luftbild und Planzeichnung von 1992

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 für den Bereich des Eingeschränkten Gewerbegebietes Gle 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. Für das Gewerbegebiet GE wird die Grundflächenzahl nicht verändert, damit auf dem gesamten Flurstück 14/20 weiterhin die gleichen Festsetzungen gelten, wenn entgegen der Fassung zum Vorentwurf nur Teilbereiche des Flurstücks überplant werden, für die Anpassungen der Baugrenzen und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen und erforderlich sind.

Bebauungsplan "In der Larsheck", 2. Änderung - Vorentwurf Ortsgemeinde Kleinmaischeid

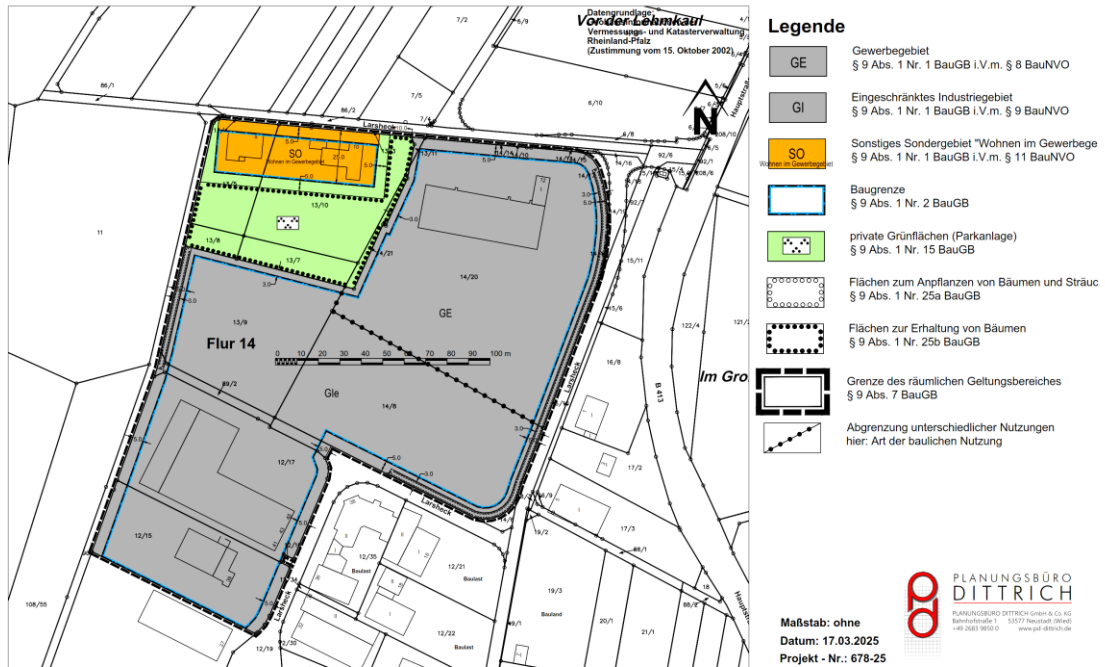


Abb. 8: Vorentwurf vom 17.03.2025

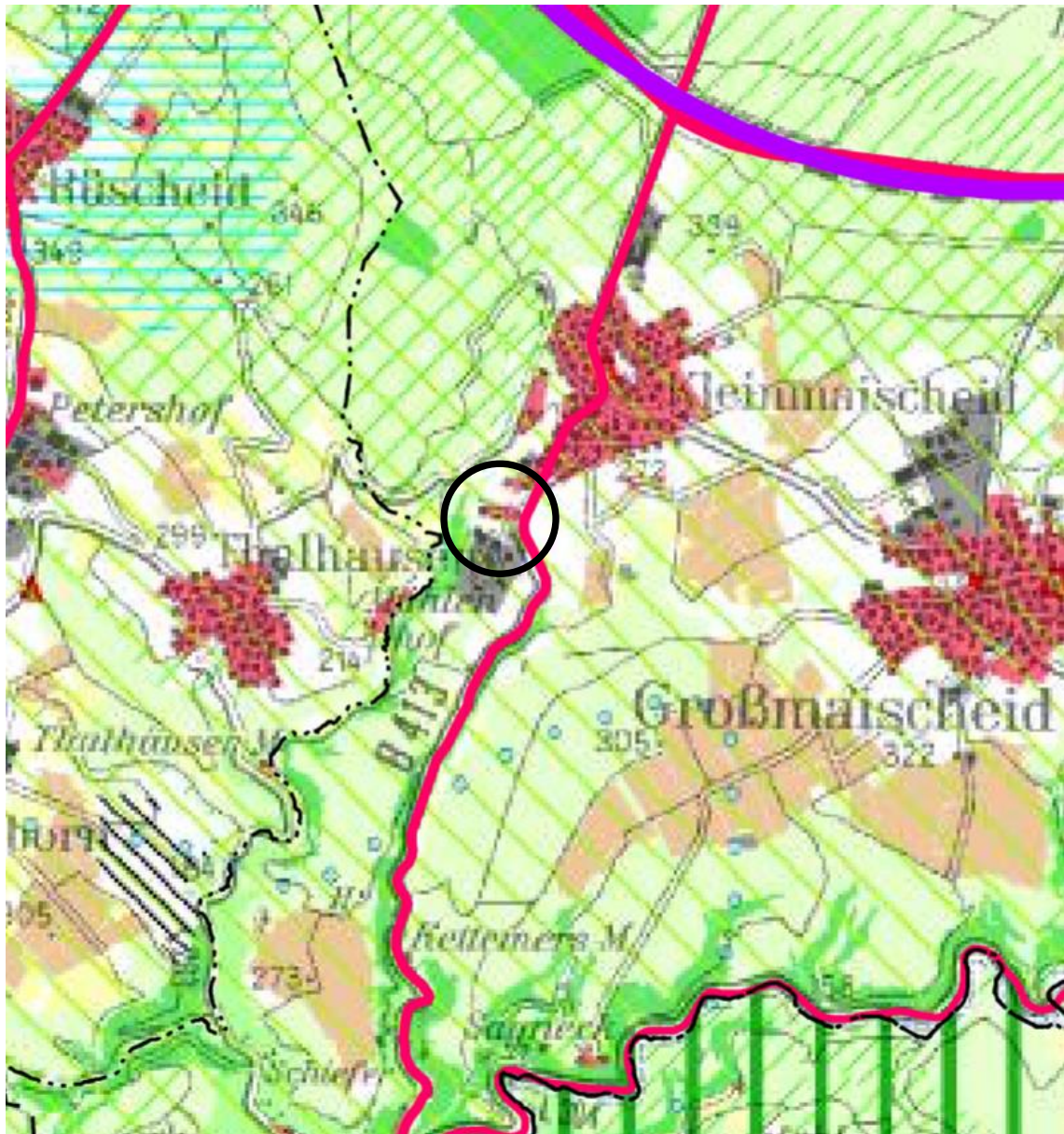
Das Verfahren soll im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung nach § 13a BauGB erfolgen. Im Vergleich zur rechtswirksamen Planung von 1992 erhöht sich durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Anpassungen der vorliegenden 2. Änderung das Maß der zulässigen baulichen Nutzung des Teilplanes A (nur im Gle) insgesamt um lediglich um etwa 940 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 für den Teilplan A eine bauliche Nutzbarkeit von etwa 18.015 qm zuzüglich 150 qm Verkehrsfläche zu.

Bei einer GRZ von 0,6 (0,8 einschließlich Nebenanlagen) für die als Gle festgesetzten Flächen wären nach der vorliegenden 2. Änderung im Teilplan A einschließlich Nebenanlagen künftig etwa 19.070 qm bauliche nutzbar.

B. Übergeordnete Planungsvorgaben

a) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



 Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)

Abb. 9: Auszug aus der Plankarte des RRÖP

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 Gewerbestandort ausgewiesen.

b) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist für den Teilplan A nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ungeachtet dessen ist das bei Verfahren nach § 13a BauGB nicht relevant.

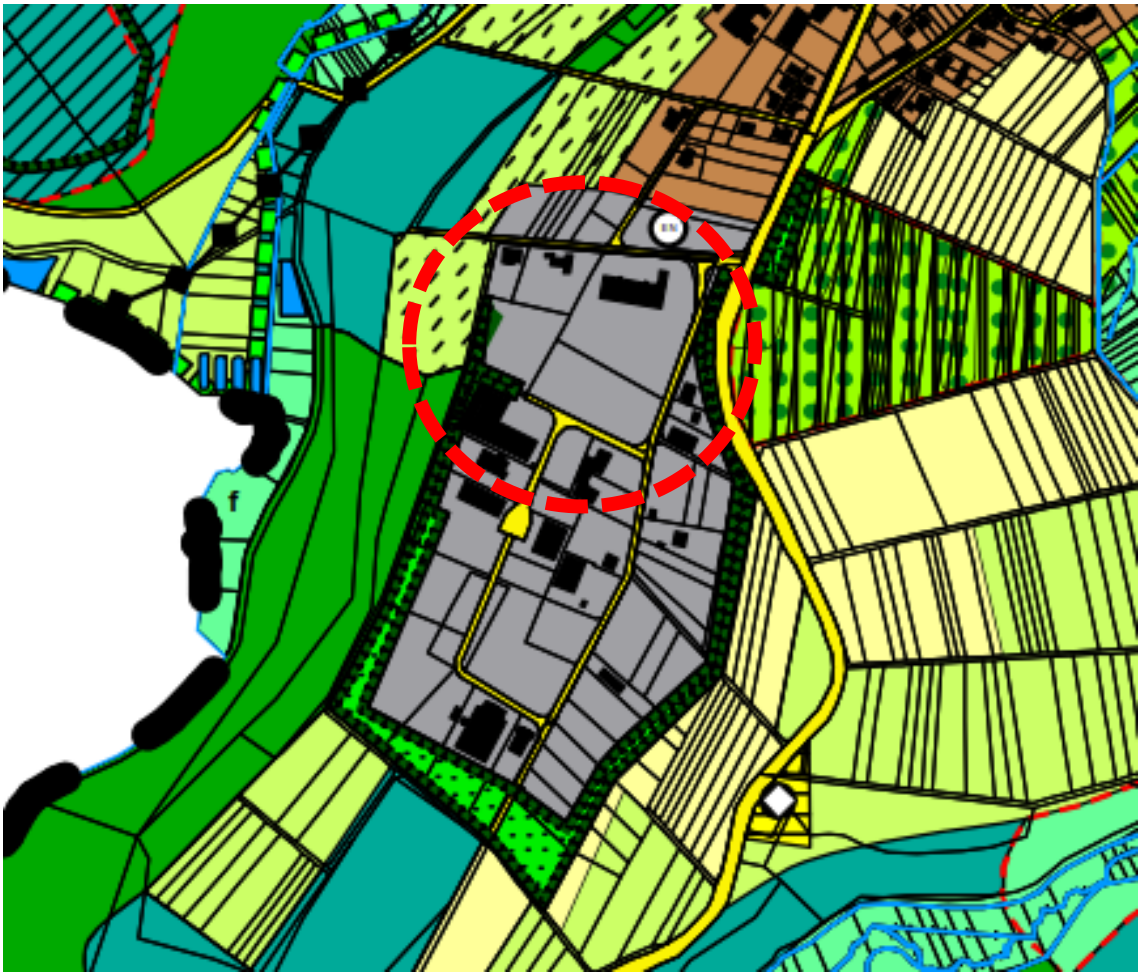


Abb. 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

C. Erläuterung der Planung

Abgrenzung des Geltungsbereichs - Planzeichnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst für den Teilplan A die Flurstücke, die die beiden ansässigen Betriebe derzeit bereits nutzen bzw. für Erweiterungen verwenden möchten und für die es einen aktuellen Regelungsbedarf gibt. 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 Flurstück 14/20.

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.

Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes / Teilplan A	ca. 24.170 qm
Gewerbegebiet GE	ca. 5.335 qm
Eingeschränktes Industriegebiet Gle	ca. 18.835 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.

Maß der Nutzung, Höhenbeschränkungen

Beim Maß der baulichen Nutzung wird abweichend von der Planung von 1992 für die als Gle festgesetzten Flächen 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. Da die als GE festgesetzte Fläche nur Teile des Flurstücks 14/20 überplant, bleibt dort die Grundflächenzahl unverändert, damit auf dem gesamten Flurstück weiterhin die gleichen Festsetzungen gelten.

Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt und bleibt aus der Planung von 1992 unverändert.

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 für die als Gle festgesetzten Flächen auf 20 % reduziert.

Erschließung

Verkehr

Die bestehende Erschließung bleibt von der vorliegenden 2. Änderung unberührt. Es sind keine neuen Straßen oder Verkehrsflächen geplant. Lediglich 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. Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Kreisverwaltung Neuwied mit Schreiben vom 02.09.2025

Die Kreisverwaltung hat auf die Belange der Landesplanung und Raumordnung sowie des Hochwasserschutzes hingewiesen, insbesondere auf die Lage in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Ferner wurden umfangreiche Bedenken gegen die Festsetzung des im Vorentwurf enthaltenen Sonstigen Sondergebietes für die beiden bislang als Betriebswohnungen genutzten Wohnhäuser vorgetragen.

Das Sonstige Sondergebiet für die bislang als Betriebswohnungen genutzten Wohnhäuser ist nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Teilplanes A, sondern die Planungen dafür sollen in einem gesonderten Teilplan B fortgeführt werden. Dazu kommt u.a. ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB in Betracht, der ohnehin eine Aufteilung in zwei getrennte Verfahren erfordert.

Bei den Belangen der Landesplanung und Raumordnung sowie dem Hochwasserschutz ist zu berücksichtigen, dass für das Plangebiet bereits Baurecht und ein Bebauungsplan seit 1992 besteht. Es handelt sich nicht um eine Neuplanung, bei der es die genannten Anforderungen in besonderer Weise zu beachten gilt. Seitens der für die Entwässerung bzw. Abwasserbeseitigung zuständigen Verbandsgemeindewerke Dierdorf werden keine Bedenken gegen die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes vorgetragen. Die Abwasserbeseitigung einschließlich Niederschlagswasser ist gesichert und erfolgt gemäß der dafür geltenden Satzung der Verbandsgemeinde Dierdorf.

Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz vom 23.07.2025

Der Landesbetrieb Mobilität weist auf die Anforderungen zum Schallschutz bezogen auf Verkehrslärm der Bundesstraße B 413 hin.

Da es sich um ein Gewerbegebiet mit geringen Schallschutzanforderungen handelt und zudem bereits Baurecht besteht, bleiben die Belange des Schallschutzes von der vorliegenden 2. Änderung unberührt.

Forstamt Dierdorf vom 01.08.2025

Das Forstamt Dierdorf weist ausführlich auf die Beachtung forstlicher Belange hin, insbesondere die Erforderlichkeit einer forstrechtlichen Genehmigung zur Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz für die vorhandenen, als Wald zu wertenden Gehölzflächen. Im Rahmen der Bauleitplanung kann dafür eine Umwandlungserklärung seitens des Forstamtes ausgesprochen werden. Diese ersetzt jedoch keinen Antrag nach § 14 Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vor Durchführung der Waldumwandlung in eine bauliche Nutzung.

Zu beachten ist dabei jedoch, dass der geltende Bebauungsplan der Ortsgemeinde Kleinmaischeid von 1992 in dem mit Gehölzen bestandenen Bereich teilweise bereits Baurecht für eine gewerbliche bzw. bauliche Nutzung geschaffen hat und darüber hinaus private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und keinen Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festsetzt (vgl. Abb. 7). Ungeachtet dessen gilt es die forstlichen Belange zu beachten und seitens der Grundstückseigentümer gerodeten Wald zu ersetzen oder dafür eine Ersatzgeldzahlung an das Forstamt Dierdorf zu leisten.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 31.07.2025

Die Telekom weist auf die Beachtung vorhandener Leitungen hin.

Leitungen der Telekom sind nach dem vorgelegten Leitungsplan von der 2. Änderung nicht betroffen. Gebäudeanschlüsse sind für die Bauleitplanung nicht relevant. Dafür gelten entsprechende Vereinbarungen der Telekom mit den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Die weiteren Stellungnahmen wurde über Hinweise in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt oder enthielten keine planungsrelevanten Anregungen oder Bedenken.

Die formelle Abwägung über alle in den Beteiligungsverfahren Stellungnahmen erfolgt vor dem Satzungsbeschluss.

E. Umweltbelange

a) Schutzgebiete

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

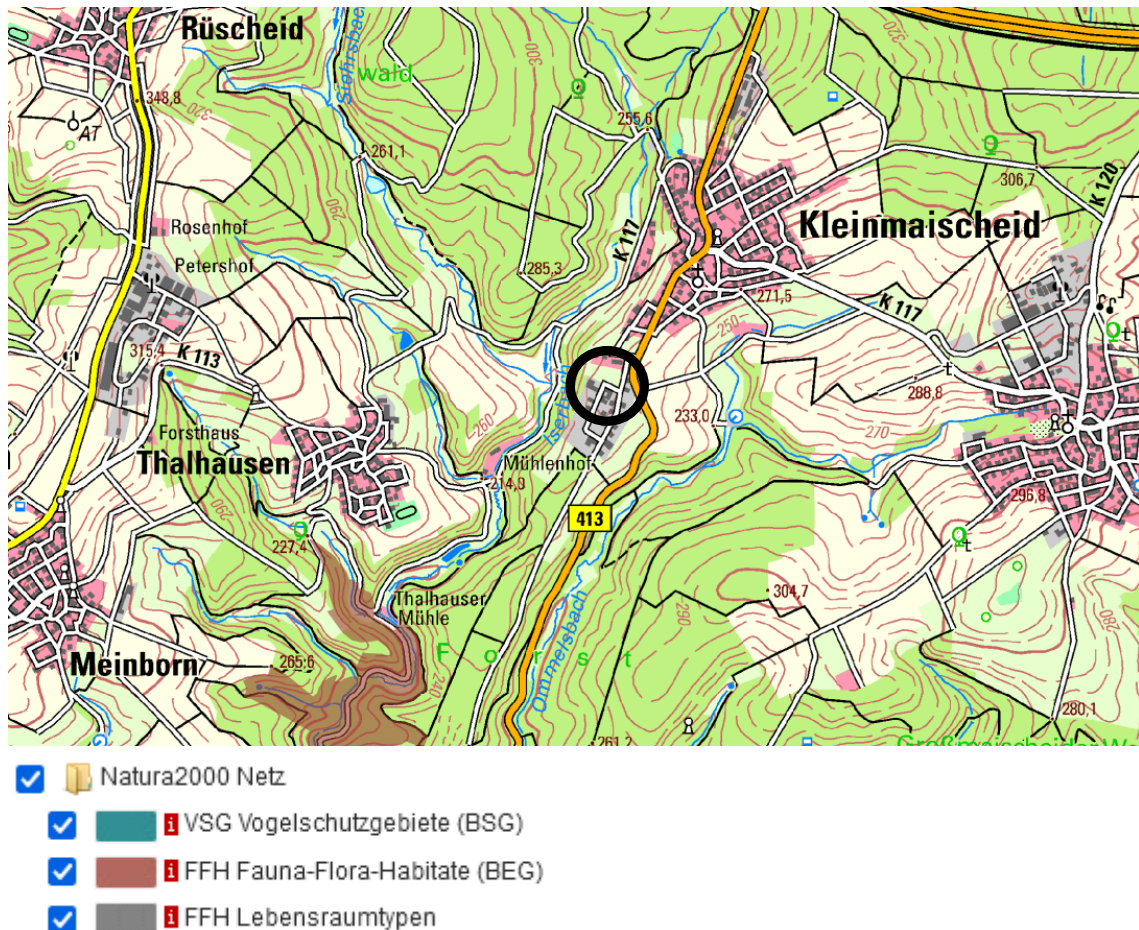


Abb. 11: Natura 2000 Gebiete (Quelle LANIS RLP)

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 Landschaftsbestandteile, geschützte Landschaften oder Biosphärenreservate von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen.

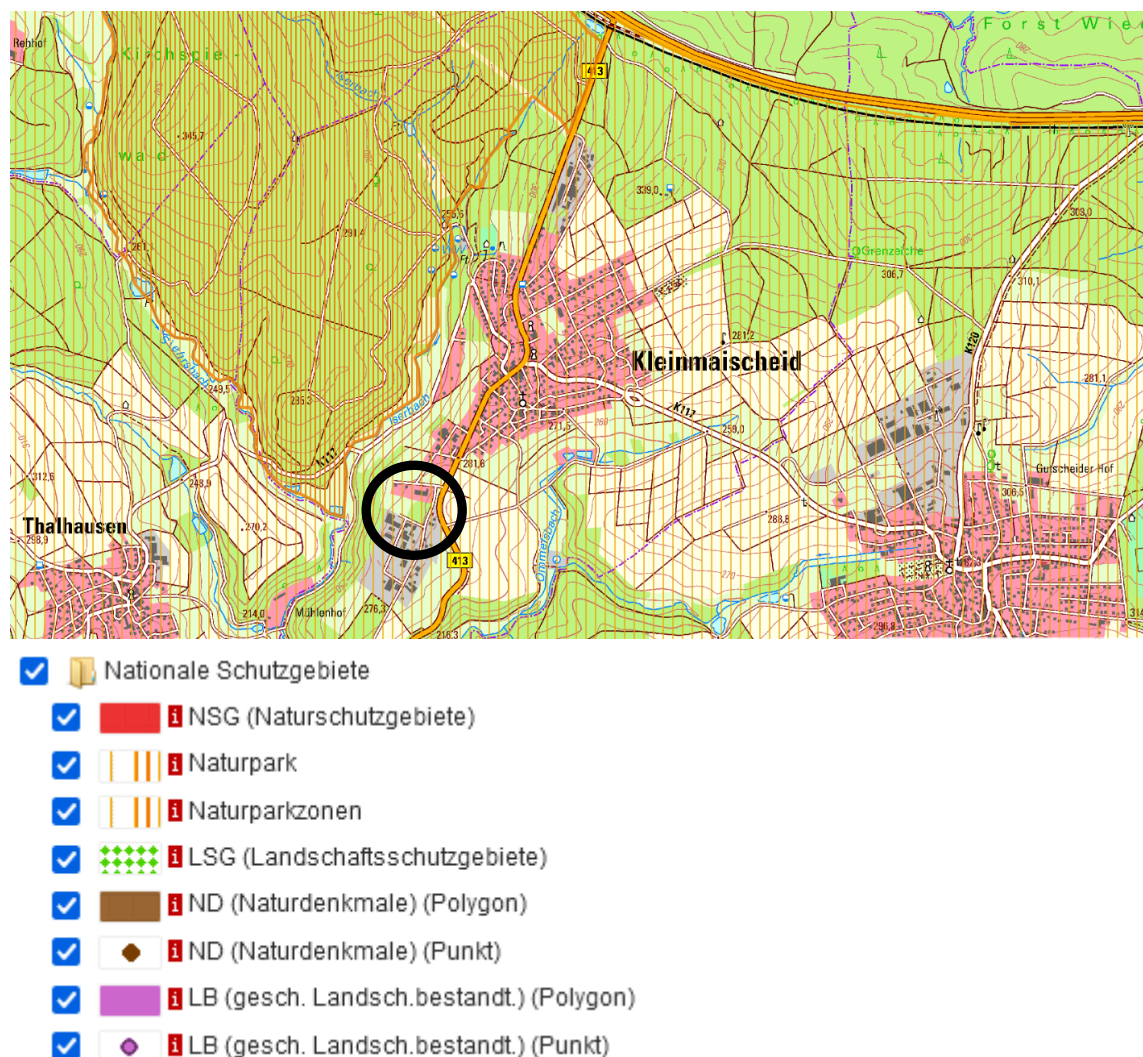
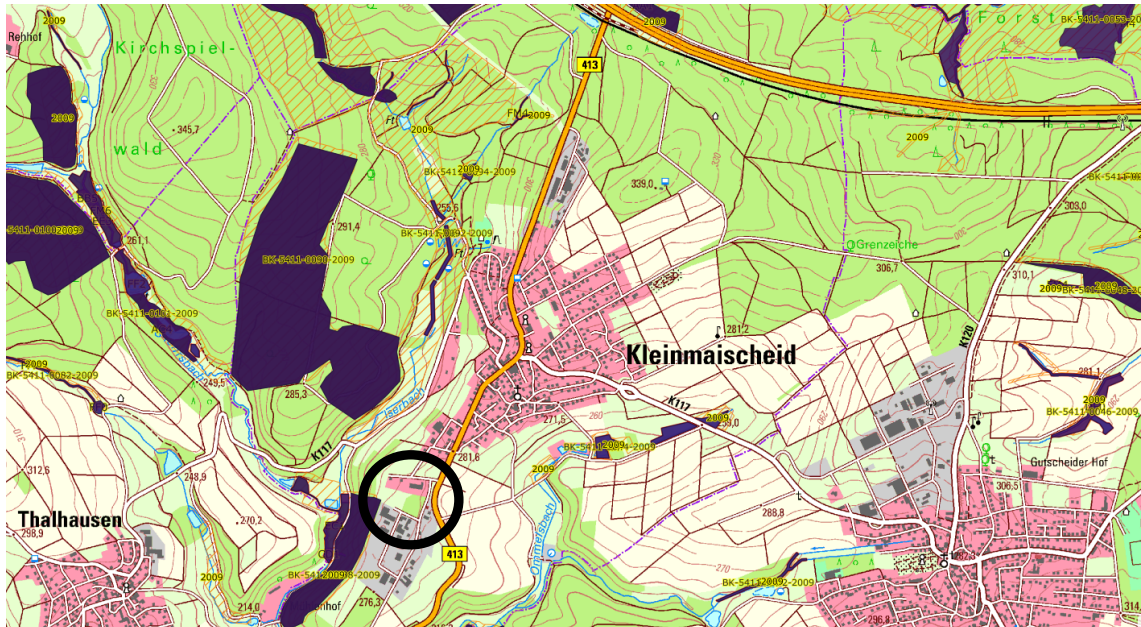


Abb. 12: Nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

Es sind keine besonderen, kartierte oder geschützte Biotope von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen, wie die nachfolgende Abbildung zeigt. Der westlich an das Plangebiet angrenzende Wald ist in der Biotopkartierung als Teil des Biotops BK-5411-0088-2009 „Iserbach südwestlich von Kleinmaischeid“ erfasst. Schutzziel ist die Erhaltung des naturnahen Zustandes des Iserbaches, extensive Bewirtschaftung des

Feucht-Grünlandes, freie Entwicklung des ehemaligen Niederwaldes. Dieses Ziel bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.



- ☒ ☒ 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)
 - ☒ ☒ BK (Polygon) Beschriftung
 - ☒ ☒ BK (Linie)
 - ☒ ☒ BK (Linie) Beschriftung
 - ☒ ☒ BK (Punkt)
 - ☒ ☒ BK (Punkt) Beschriftung
 - ☒ ☒ BT Biotoptypen
 - ☒ ☒ Info ☒ BT (Polygon)
 - ☒ ☒ BT (Linie)
 - ☒ ☒ BT (Punkt)
 - ☒ ☒ Suchräume (Kartierkulisse)
 - ☒ ☒ Info ☒ Suchräume
 - ☒ ☒ Suchräume Beschriftung

Abb. 13: 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 Teilplan A, 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.

Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz



Abb. 14: Luftbild des derzeitigen Zustandes im Teilplan A (Luftbild-Quelle LANIS RLP)

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel aus Weilburg beschreibt das Plangebiet wie folgt und kommt zu folgenden Ergebnissen.

Das Plangebiet lässt sich in die vier Teilbereiche A bis D untergliedern.



Abb. 15: Luftbild (GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2025>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)

Im Norden liegt das Fabrikgebäude der Firma Hermann Fröhlich Maschinenelemente GmbH. Daran schließen eine Parkplatzfläche sowie Rasenbereiche an (Bereich A). Im zentralen Bereich des Plangebietes liegt eine als Weide genutzte Grünlandfläche (Bereich B). Es handelt sich um eine artenarme Ausprägung, geschützte Vegetationstypen konnten nicht ermittelt werden. Östlich der Weide befindet sich ein etwa 40 Jahre alter Laubwaldbestand (Bereich C). Bestandsbildende Arten sind Pappel, Stielleiche und Bergahorn. Daneben finden sich folgende weitere Arten: Hainbuche, Rotbuche, Esche, Wildkirsche, Schwarzkiefer und Fichte. Vor allem im östlichen Randbereich des Waldes ist die Strauchschicht mit den Arten Haselnuss, Weißdorn, Vogelbeere und Holunder stark ausgeprägt. Im Wald finden sich mehrere Totholzstämme. Der Laubwald setzt

sich nach Westen in einer Baumhecke fort. Diese Hecke wird zur Weide hin von einem Streifen mit Himbeer- und Brombeerbüschen gesäumt. Der Bereich D wird vom Gelände der Firma Conradi & Kaiser GmbH eingenommen und ist vollständig durch Gebäude- und Verkehrsflächen versiegelt.

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Die Strukturen des Plangebietes sind in einer Fotodokumentation im Anhang dargestellt (Abbildung 5 und Foto 1 – 9). Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten und Naturschutzgebieten.

Bei den Bauarbeiten können zur Brutzeit die Niststätten zerstört oder Jungvögel getötet werden. Auch Fledermäuse könnten theoretisch sowohl in Winter- als auch in Sommerquartieren verletzt oder getötet werden. Weiterhin können über die direkte Flächeninanspruchnahme hinaus durch die Baumaßnahmen Austauschbeziehungen zwischen Teilhabitaten von Kleinsäugetern, Fledermäusen, Vögeln, Reptilien oder Amphibien temporär betroffen sein. Hinzu kommen mit dem Baubetrieb verbundene Störungen (z. B. Lärm, Licht, Fahrzeugverkehr), durch die die im näheren Umfeld lebenden Tiere beeinträchtigt werden können. So können z. B. Brutvögel zur Aufgabe von Nistplätzen oder zum Meiden von Nahrungshabitaten veranlasst werden. Baustellenbeleuchtung und -betrieb während der Dämmerung und nachts können zudem zu Irritationen und zu Meideverhalten bei Fledermäusen führen.

Als anlagebedingte Wirkung des Vorhabens ist eine direkte, dauerhafte Inanspruchnahme essenzieller Lebensräume durch Gebäude und Nebenflächen möglich. Auch hier ist besonders auf die mögliche Zerstörung bzw. die erhebliche Störung essenzieller Habitatstrukturen wie Brutstätten von Vögeln, wichtige Nahrungs- bzw. Jagdgebiete und Flugstraßen oder Orientierungsstrukturen für Fledermäuse oder Wanderwege für Amphibien zu achten. Im Hinblick auf die Artengruppe der Vögel kann es zu Kollisionsgefährdungen an Glasfronten kommen.

Betriebsbedingte Störungen ergeben sich durch Licht- und Lärmemissionen. Darüber hinaus können auch optische Störungen entstehen, die zu Scheuchwirkungen führen (Kulissenwirkung).

Zur Ermittlung potenziell vorkommender Arten erfolgte eine Abfrage des Informationssystems ARTeFAKT (Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Zugriff am 09.05.2025) für das TK 5411 (Dierdorf), innerhalb dessen sich das Plangebiet befindet. Diese Abfrage ermittelte 156 Tier- und 19 Pflanzenarten. Aufgrund fehlender Habitate sind von dieser Liste Vorkommen geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-RL aus den Taxa Pflanzen, Fische und Rundmäuler, Spinnen, Krebse und Mollusken mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können bei diesen Artgruppen daher nicht auftreten.

Für Amphibien fehlen geeignete Fortpflanzungsstätten (=Gewässer) im Plangebiet. Zum Nachweis wandernder Tiere wurden Erfassungen im Zusammenhang mit der Gruppe der Reptilien durchgeführt. Aus der Artengruppe der Säugetiere sind aufgrund der vorhandenen Strukturen waldbewohnende Fledermausarten von Relevanz. Zum Vorkommen der Haselmaus erfolgte eine Suche nach indirekten Hinweisen. Weitere streng geschützte Arten wie Wildkatze und Luchs sind auf Grund ihrer bekannten Verbreitung in Rheinland-Pfalz und ihrer Lebensraumansprüche im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Zur Artengruppe der Vögel wurde eine hinreichende Erfassung durchgeführt.

Die Erfassung der Vögel erfolgte am 11.03 und 07.05.25 auf der Basis einer Revierkartierung nach Bibby et al. (2000) nach den Methodenvorgaben in Südbeck et al. (2005). Die Kartiergänge fanden in den frühen Morgenstunden statt. Die Vogelarten wurden akustisch wie auch optisch erfasst. Zur Abgrenzung benachbarter Reviere wurde besonders auf synchron singende Männchen und revieranzeigende Individuen und Paare geachtet.

Aus der Gruppe der Säugetiere sind aufgrund der Biotopstrukturen Vorkommen aus der planungsrelevanten Artengruppe der Fledermäuse sowie von der Haselmaus zu erwarten. Für die Tiergruppe der Fledermäuse erfolgt eine Potenzialabschätzung auf Basis der vorliegenden Biotopstrukturen. Zum Vorkommen der Haselmaus erfolgte gemäß Bright et al. (2006) eine Suche nach Sekundärnachweisen (z.B. Kugelnester, Fraßspuren an im Gelände vorgefundenen Früchten).

Die Suche nach Reptilien erfolgte durch langsames Abgehen des (besonnten) Waldrandes. Zudem wurden potenzielle Tagesverstecke wie größere Steine oder Totholzstämme durch Umdrehen kontrolliert. Im Plangebiet fehlen Fließ- und Stillgewässer, so dass von Amphibien nur adulte Tiere auf der Wanderung (z.B. Erdkröten) zu erwarten sind.

Im Plangebiet sowie den unmittelbar angrenzenden Bereichen wurden am 11.03. und 07.05.25 insgesamt 25 Vogelarten festgestellt. Horste von Greifvögeln wurden nicht festgestellt. Keine der Arten ist nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützt. Der Star unterliegt einer Gefährdungskategorie gemäß der Roten Liste Deutschlands, die Arten Haussperling und Rauchschwalbe finden sich auf der Roten Liste von Rheinland-Pfalz. Ein Großteil der beobachteten Vogelarten ist ubiquitär und im Bestand nicht gefährdet. Die Arten sind typische Waldvögel sowie Bewohner urbaner Lebensräume, die über eine erhöhte Störungs- und Lärmtoleranz verfügen. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen dieser Arten wird als günstig betrachtet, so dass durch die geplante Überbauung des Plangebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen für diese Arten bestehen bzw. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Artenschutzfachlich zu betrachten sind dennoch alle wildlebenden einheimischen Vogelarten. Da bei Beachtung allgemeiner vorbeugender Maßnahmen (Rodung außerhalb der Brutzeit) bei häufigen heimischen Vögeln nicht von einem Verstoß auszugehen ist, werden als planungsrelevante Vogelarten im Folgenden nur Arten gewertet, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) streng geschützt sind und/oder einer Gefährdungskategorie der Roten Liste Deutschlands bzw. der Roten Liste von Rheinland-Pfalz unterliegen. Nach dieser Definition sind in der Planung die Arten Haussperling, Rauchschwalbe und Star zu betrachten. Im Folgenden werden sie näher beschrieben. Die Angaben zu den einzelnen Arten stammen aus dem "Handbuch der Vögel Mitteleuropas", Kompendium der Vögel Mitteleuropas (Bezzel 1993) sowie Südbeck et al (2005).

Haussperling (Passer domesticus)

Der Haussperling ist ausgesprochener Kulturfollower in dörflichen und städtischen Siedlungen. Maximale Dichten erreicht die Art in bäuerlich geprägten Dörfern mit lockerer Bebauung und Tierhaltung. Wichtig sind die ganzjährige Verfügbarkeit von Nahrungsressourcen (Sämereien sowie Insektennahrung für die Jungen) sowie das Vorhandensein von Nischen und Höhlen an Gebäuden als Brutplätze. Haussperlinge wurden an

beiden Terminen an einem Gebäude südöstlich des Plangebietes beobachtet. Die angrenzenden offenen Bereiche des Plangebietes werden zur Nahrungssuche genutzt.

Rauchschnalbe (Hirundo rustica)

Rauchschnalben sind ausgesprochene Kulturfollower in offenen Landschaften. Sie brüten in Ställen und anderen Gebäuden, mitunter an Brücken und Schächten. Bei Mangel an landwirtschaftlichen Gebäuden weichen sie auch auf Tiefgaragen, Tordurchfahrten und offen stehende Werks- und Bahnhofshallen aus. Die Nahrung der Rauchschnalben besteht aus Fluginsekten aller Art wie Fliegen, Mücken und Blattläusen; sie jagen meist im näheren Umkreis ihrer Nester über offenen Grünflächen. Rauchschnalben wurden am 07.05.25 bei der Nahrungssuche über dem Untersuchungsgebiet beobachtet. Im Plangebiet existieren keine Nistplätze. Sie werden in den angrenzenden Siedlungsbereichen vermutet.

Star (Sturnus vulgaris)

Stare brüten in Gebieten mit einem Angebot an Brutplätzen (Baumhöhlen, Nistkästen) und offenen Flächen zur Nahrungssuche, die in der Nähe der Brutplätze liegen. Diese Kombination können z.B. die Randlagen von Wäldern, höhlenreiche Altholzinseln, Streuobstwiesen, Feldgehölze, Alleen an Feld- und Grünlandflächen bieten. Die Art besiedelt alle Stadthabitate, Parks, Gartenstädte bis hin zu baumarmen Stadtzentren und Neubaugebieten. Zur Brutzeit sucht der Star bevorzugt auf kurzgrasigen Grünlandflächen nach Nahrung. Stare suchten am 07.05.25 auf den kurz geschorenen Rasenflächen im Norden des Plangebietes nach Nahrung. Einige Tiere rasteten auch im Waldbestand des Untersuchungsgebietes. Brutplätze wurden nicht nachgewiesen.

FLEDERMÄUSE

Im Plangebiet ist grundsätzlich mit dem Vorkommen mehrerer Fledermausarten zu rechnen. Im angrenzenden Industriegebiet sowie der nahe gelegenen Ortslage von Kleinmaischeid ist mit Quartierpotenzialen für gebäudebewohnende Fledermausarten zu rechnen. Dabei sind neben den typischen Zwergfledermäusen auch Mückenfledermäuse, Bartfledermäuse, Brandtfledermäuse, Braune Langohren, Graue Langohren und Breitflügelfledermäuse zu nennen. Artenschutzfachlich relevante Quartierpotenziale (qualitative Merkmale) im Sinne von geeigneten Baumhöhlen, Spalten größeren Astabbrüchen usw. konnten an den Gehölzen im Plangebiet nicht ermittelt werden. In dem Gehölzbereich befinden sich mehrere Totholzstämme, die aber keine Quartierpotenziale für Fledermäuse bieten. Am ersten Erfassungstermin (11.3.) waren die Gehölzstrukturen noch weitgehend unbelaubt, daher waren die Gehölze bis in den Kronenbereich einsehbar. Es konnten an den Gehölzen keine Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Besiedlung durch Fledermäuse ermittelt werden (Tiere oder indirekte Nachweise, wie z.B. Kot- oder Urinspuren). Quartierpotenziale an den vorhandenen Gebäudestrukturen im Plangebiet können nicht ausgeschlossen werden. Da die vorhandenen Gebäudestrukturen nicht verändert werden (keine Änderung, kein Eingriff) sind im Hinblick auf Quartierpotenziale an Gebäuden keine Konfliktpotenziale ersichtlich. Durch die Planung ist eine Verkleinerung möglicher Jagdhabitats von Fledermäusen denkbar. So kann auch die Beeinträchtigung von Jagdhabitats - die vom Gesetz selbst nicht geschützt werden - in bestimmten Fällen eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten implizieren. Davon ist im vorliegenden Fall aber nicht auszugehen, da das Plangebiet aufgrund seiner Biotopausstattung keinen essenziellen Nahrungsraum für die Tiergruppe darstellt. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und 5

BNatSchG-nämlich die Störung planungsrelevanter Arten während der Fortpflanzungs- und Ruhestätten – können für die Arten der Tiergruppe der Fledermäuse aufgeschlossen werden.

HASELMAUS (MUSCARDINUS AVELLANARIUS)

Während der Begehungstermine konnten keine Hinweise auf die Präsenz von Tieren im Plangebiet (Fraßspuren, Kot, Materialeintrag) gefunden werden.

*Aus den Taxa der Reptilien und Amphibien wurden im Plangebiet keine Arten beobachtet. Als streng geschützte Schmetterlingsart listet die Abfrage der ARTeFAKT – Datenbank für das TK 5411 Dierdorf den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) auf. Da die für diese Schmetterlingsart essenzielle Futterpflanze, der Wiesenknopf, im Gebiet fehlt, kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.*

TÖTUNGS- / VERLETZUNGSVERBOT § 44 ABS. 1 NR. 1

Bei einer Baufeldräumung während der Brutzeit besteht die Gefahr der Tötung oder Verletzung von noch nicht flugfähigen Jungvögeln bzw. Eiern. Adulte Tiere würden bei drohender Gefahr das Gebiet verlassen und ausweichen, so dass keine Individuen verletzt bzw. getötet werden. Um den Tatbestand der Tötung bzw. Verletzung gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist es daher notwendig, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit – also im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 1. März des Folgejahres durchgeführt wird.

STÖRUNGSVERBOT § 44 ABS. 1 NR. 2

Streng geschützte Arten dürfen nicht gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Die Jagdreviere, die z.T. eine beträchtliche Ausdehnung erreichen können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen. Während der Erfassungen wurden keine streng geschützten Arten nachgewiesen. Aufgrund der vorliegenden Habitate ist aber mit dem Auftreten häufiger und verbreiteter Greifvogelarten wie Habicht, Mäusebussard, Rotmilan, Sperber und Turmfalke zu rechnen. Für diese Arten stellt das Plangebiet nur einen kleinen Teilbereich ihrer Jagdreviere dar. So besitzt das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe keine essenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat für die zu erwartenden streng geschützten Arten.

ZERSTÖRUNGSVERBOT VON FORTPFLANZUNGS- UND RUHESTÄTTEN § 44 ABS. 1 NR. 3

Die im Plangebiet nachgewiesenen Brutvögel sind weit verbreitet, allgemein häufig und ungefährdet. Ihre Populationen befinden sich sowohl auf lokaler als auch auf biogeografischer Ebene in einem günstigen Erhaltungszustand, so dass Beeinträchtigungen auf Populationsebene auszuschließen sind. Habitate, auf die diese Arten bei Bedarf ausweichen können, stehen in der Umgebung in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Somit ist gewährleistet, dass die ökologische Funktion der Teillebensräume in räumlichem Zusammenhang erhalten bleibt.

Das Vorkommen von Quartierpotenzialen im Bereich der Gehölzbestände kann für die Tiergruppe der Fledermäuse im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von Quartierpotenzialen im Bereich vorhandener Gebäudestrukturen kann nicht ausgeschlossen werden. Da an den Gebäuden aber keine Änderungen/Eingriffe geplant sind können Konfliktpotenziale im Hinblick auf Quartierstrukturen ausgeschlossen werden. Das Vorkommen weiterer streng geschützter

Arten im Plangebiet kann aufgrund fehlender Habitate bzw. fehlender Habitatrequisiten (Futterpflanzen) ausgeschlossen werden.

Aufgrund der oben beschriebenen Beeinträchtigungen werden die im Folgenden beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen (VM) gefordert.

VM 1: BAUZEITENREGELUNG – GEHÖLZFÄLLUNGEN, RODUNGEN, HÖHLENSUCHE

Die Gehölze im Plangebiet bieten potenzielle Brutplätze für häufige und nicht gefährdete Vogelarten. Um die Zerstörung von aktuell genutzten Nestern und die Tötung von immobilen Jungvögeln zu vermeiden, dürfen keinerlei Gehölzrodungen während der Fortpflanzungs- und Ruhezeit (1. März bis 30. September) durchgeführt werden. Sämtliche Rodungen und Fällarbeiten dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Vor Beginn der Baumfällungen sind die stärkeren Bäume (> 30 cm Brusthöhendurchmesser) durch eine fachkundige Person auf größere Höhlungen mit Eignung für Fledermausquartiere zu kontrollieren.

VM 2: VERMEIDUNG VON VOGELSCHLAG AN GLASFRONTEN

Sollten großflächige Glasfronten errichtet werden, sind zur Vermeidung von Vogelschlag wirksame Maßnahmen zu ergreifen. Hierzu können bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser oder feste vorgelagerte Konstruktionen verwendet werden. Grundsätzlich sollte auf große Glasflächen und Über-Eckverglasungen verzichtet werden. Nachfolgend sind beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt: Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflektionsgrad (max. 15%, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen.

VM 3: SCHAFFUNG / ERHALT VON DUNKELBEREICHEN

Da Fledermäuse bevorzugt in lichtarmen Bereichen jagen und Lichtsmog auch ein großes Problem für andere Tiergruppen wie Insekten und Vögel darstellt, sind dunkle Bereiche durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement zu erhalten. Mögliche Maßnahmen betreffen die Ausrichtung der Leuchtkörper, die Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte und Betriebszeiten. Für die Lichtfarbe und den Frequenzbereich eignen sich LED-Leuchten mit neutral-weißem zu warm-weißem Licht (unter 3.300 K), welche die besonders anlockende Strahlung im UV-Bereich (unter 380 nm Wellenlänge) nicht entstehen lassen. Zudem besitzen diese gegenüber herkömmlichen Quecksilberdampflampen eine über 80 % geringere Anlockwirkung auf Insekten (Eisenbeis & Eick 2011). Insbesondere an dem an das Plangebiet angrenzenden Waldrand, der ein geeignetes Nahrungshabitat für Fledermäuse darstellt, sollen durch dieses Beleuchtungsmanagement dauerhaft ökologisch wertvolle Dunkelbereiche erhalten bleiben.

AUSNAHMEPRÜFUNG NACH §45 BNATSCHG

Von einer naturschutzfachlichen Ausnahmeprüfung nach §45 BNatschG kann im vorliegenden Fall abgesehen werden, da die prognostizierten Verbotstatbestände durch Vermeidungsmaßnahmen hinreichend verringert werden können, so dass die Tatbestände unter die Erheblichkeitsschwelle im Sinne des BNatschG fallen.

USAMMENFASSUNG DER NOTWENDIGEN MAßNAHMEN

Durch die Planung werden keine planungsrelevanten Vogelarten betroffen. Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen vorliegen werden.

- *Durchführung von Rodungen und Fällarbeiten nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar. Vor Beginn der Baumfällungen sind die stärkeren Bäume (> 30 cm Brusthöhendurchmesser) durch eine fachkundige Person auf größere Höhlungen mit Eignung für Fledermausquartiere zu kontrollieren.*
- *Bei Einsatz großflächiger Glasfronten sind wirksame Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag zu ergreifen*
- *Schaffung und Erhalt von Dunkelbereichen durch entsprechendes Lichtmanagement. Hierdurch wird Lichtsmog vermieden, der sich negativ auf Fledermäuse und verschiedene Insekten- und Vogelarten auswirkt*

Durch die empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden artenschutz-rechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt, so dass keine naturschutzrechtliche Befreiung von den Verboten nach § 45 BNatSchG notwendig ist.

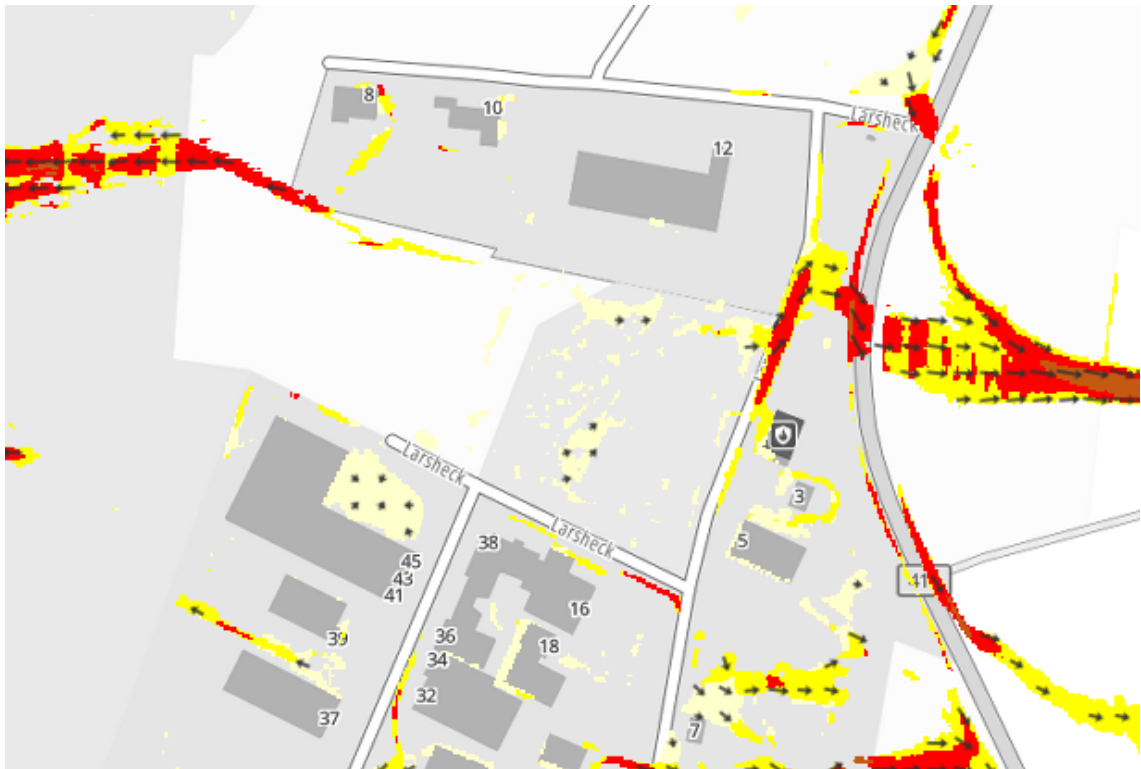
Die empfohlenen Maßnahmen sind in der Planung berücksichtigt.

Da es sich um ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, gelten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig.

Das gilt jedoch nicht für Flächen für Waldbereiche, die den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes von Rheinland-Pfalz unterliegen. Dafür ist ein gesonderter forstrechtlicher Ausgleich erforderlich. Dazu besteht die Möglichkeit, den zu rodenden Wald im Flächenverhältnis 1:1 an anderer Stelle zu ersetzen oder den Waldverlust durch eine Ersatzgeldzahlung an das Forstamt zu kompensieren. Da es sich bei den vorliegenden Grundstücken um Gewerbeflächen handelt und die Gewerbetreibenden in der Regel nicht beabsichtigen, gleichzeitig Waldbesitzer an anderer Stelle zu werden, ist ein Ersatzgeldzahlung die in Frage kommende Option. Die Höhe des Ersatzgeldes wird seitens des Forstamtes im Rahmen der Genehmigung nach § 14 Landeswaldgesetz festgelegt und bestimmt.

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. 16: 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 16 zeigt, besteht keine besondere Gefährdung durch einen Wasserzufluss von außen bei 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 im Teilbereich Gle 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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft beziehen sich im Wesentlichen auf den Artenschutz und ergeben sich aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung. Die Maßnahmen sind in der als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel vom 09.05.2025 erläutert.

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Bei der Umsetzung der durch die vorliegende Planung zugelassenen Nutzung lassen sich die Verluste der bisher auf den noch nicht baulich genutzten Flächen vorhandenen Biotope und Lebensräume für Pflanzen und Tiere nicht vermeiden. Es gilt jedoch das Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB zur Innenentwicklung und Nachverdichtung zu beachten. Diesem Gebot folgt die vorliegende Planung. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan von 1992 bereits an dieser Stelle ein Gewerbegebiet ausweist, zum damaligen Zeitpunkt jedoch der Erhaltung von Gehölzbeständen und Biotopflächen einen höheren Stellenwert beigemessen hat. Daher wurden große Teilflächen, die potenziell für eine gewerbliche Nutzung verfügbar gewesen wären, als Grünflächen von einer solchen Nutzung ausgeschlossen. § 1a Abs. 2 BauGB gebietet es nunmehr jedoch, auch solche Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere wenn damit, wie im vorliegenden Fall, der Fortbestand und die Weiterentwicklung vorhandener Betriebe gesichert werden kann, ohne dafür die Grenzen des Gewerbegebietes nach außen erweitern zu müssen. Eine Erweiterung nach außen wäre am westlichen Rand des Plangebietes ohnehin topografisch kaum möglich und würde dort sogar kartierte Biotope erfassen. Der Verlust der Gehölzbestände lässt sich zwar bei der Umsetzung der vorliegenden Planung nicht vermeiden, es müssen dafür jedoch forstliche Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle erfolgen, über die das Forstamt entscheidet und dafür das zu zahlende Ersatzgeld der Grundstückseigentümer verwendet, die die Gehölze bzw. den Wald auf ihrem Grundstück für eine bauliche Nutzung beseitigen möchten.

Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

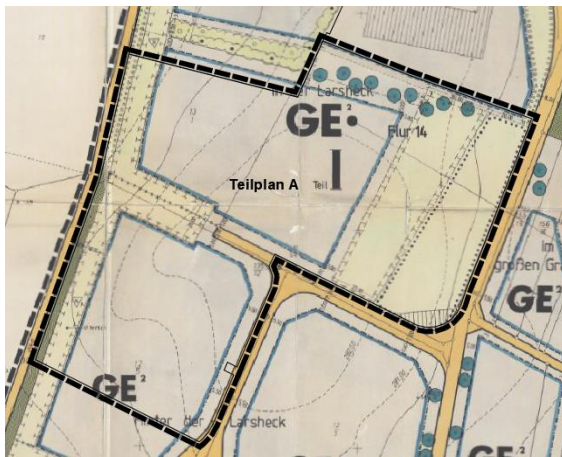
Da es sich um ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt erfolgt keine Bilanzierung des Eingriffs. Angaben zu betroffenen Flächen sind bereits in Kapitel A „Planungsanlass und Ziele der Planung“ aufgeführt.

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. Die nachfolgende Abbildung zeigen den Vergleich zwischen bestehendem und künftigem Baurecht.



Planung von 1992



Planung von 2025

Abb. 17: Vergleich zwischen bestehendem und künftigem Baurecht

Wie zu erkennen, soll insbesondere auf die umfangreichen Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes zu Gunsten besserer Optionen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung verzichtet werden.

In der Begründung von 1992 sind die Grünflächen wie folgt beschrieben:

„Aus Gründen der Landschaftspflege ist der örtlich vorhandene Bestand an Hecken und Strauchgruppen aufgenommen, kartiert und in den Bebauungsplan mit dem Gebot der Erhaltung aufgenommen worden. In landschaftsgestalterisch wirksamer Form sollen diese Pflanzungen durch geplante Baumgruppen und Heckenstreifen in den Randlagen ergänzt und verdichtet werden.“

Der vormals vorhandene geschützte Borstgrasrasen, dessen Erhalt ein wesentlicher Teil der Planung von 1992 war und sogar zu einer Änderung bzw. Überplanung des Bebauungsplanes geführt hat, die jedoch 2003 wieder aufgehoben wurde, ist im Rahmen der natürlichen Entwicklung mit Gehölzen bewachsen und daher nicht mehr vorhanden. Diese Entwicklung hatte sich bereits 1998 eingestellt, wie die nachfolgenden Luftbilder zeigen. Die Luftbilder zeigen gleichzeitig, wie sich der Gehölzbestand verändert und entwickelt hat. Ab 2009 wurden Teil offensichtlich forstlich genutzt. Der Gehölzbestand hat sich bis 2018 jedoch wieder weitgehend regeneriert. Gleichzeitig haben sich auf temporär genutzten Lagerflächen weitere Gehölzbestände entwickelt.

In den letzten Jahren hat sich das Plangebiet nicht mehr relevant verändert, da der Bebauungsplan von 1992 eine sinnvolle und effektive Weiterentwicklung der ansässigen Betriebe verhindert. Dem gilt es mit der vorliegenden 2. Änderung Teilplan A entgegen zu wirken und dem Ansinnen von 1992 zur Ansiedlung eines Gewerbegebietes nunmehr konsequent Rechnung zu tragen.



Abb. 18: Luftbild von 1998 (Quelle LANIS RLP)



Abb. 19: Luftbild von 2004 (Quelle LANIS RLP)



Abb. 20: Luftbild von 2009 (Quelle LANIS RLP)



Abb. 21: Luftbild von 2011 (Quelle LANIS RLP)



Abb. 22: Luftbild von 2018 (Quelle LANIS RLP)



Abb. 23: aktuelles Luftbild (Quelle LANIS RLP)

Wie die Luftbilder zeigen, hat sich in den letzten Jahren nicht nur der Gehölzbestand kaum verändert, sondern auch die gewerbliche Nutzung. Insbesondere der im südlichen Teil der vorliegenden 2. Änderung ansässige Betrieb hat die ihm zur Verfügung stehenden Flächen vollkommen ausgenutzt und ist an seine Entwicklungsgrenzen gestoßen. Der Fortbestand an diesem Standort ist daher zwingend mit der Option verbunden, sich der betrieblichen Entwicklung angemessen erweitern zu können. Dem trägt die vorliegende 2. Änderung Teilplan A Rechnung.

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
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
- Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf
- Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel vom 09.05.2025
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

F. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0
Telefax: 02683/9850-99

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de



Anerkannt:

Ortsgemeinde Kleinmaischeid
Stefan Pung
Ortsbürgermeister

Kleinmaischeid

.....,