

-Vorentwurf-

Bebauungsplan
„Auf dem Hohenfeld“

Ortsgemeinde Kleinmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Landkreis Neuwied
Rheinland - Pfalz

**Textliche Festsetzungen,
Begründung
und Umweltbericht**

Bearbeitungsstand: 24. Mai 2022

I. Textliche Festsetzungen	I-1
A. Rechtsgrundlagen	I-2
B. Inhalte	I-3
1. Bestandteile der Planung	I-3
2. Verbindlichkeit	I-3
C. Festsetzungen	I-4
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	I-4
a) Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	I-4
b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16, 17 und 19 BauNVO)	I-4
c) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	I-5
d) Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	I-6
2. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die Höhe von Einfriedungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)	I-6
a) Gebäudegestaltung	I-6
b) Einfriedungen	I-6
D. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB	I-7
E. Hinweise	I-8
F. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	I-12
II. Begründung	II-1
A. Planungsgrundlagen	II-2
B. Raumordnung und Landesplanung	II-3
C. Erforderlichkeit, Ziele und Zweck der Planung	II-7
D. Erläuterung der Planung	II-8
1. Bebauung / Nutzung	II-8
2. Verkehrserschließung	II-8
3. Wasserversorgung, Strom, Telekommunikation	II-9
4. Grünflächen	II-9
5. Forstliche Belange	II-9
6. Umsetzung des Bebauungsplanes	II-9
7. Flächenbilanz	II-9
III. Umweltbericht	III-1
A. Einleitung	III-2
1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	III-2
2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan	III-3
a) Fachgesetze	III-3
b) Schutzgebiete	III-5
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	III-8
a) Bestandsaufnahme und Bewertung	III-8

b)	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet	III-9
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	III-18
5.	Planungsalternativen	III-19
6.	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.....	III-20
B.	zusätzliche Angaben	III-21
1.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	III-21
2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	III-21
3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	III-21
4.	Quellen	III-21
C.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	III-22

Bebauungsplan „Auf dem Hohenfeld“

Ortsgemeinde Kleinmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Landkreis Neuwied
Rheinland - Pfalz

I. Textliche Festsetzungen

Bearbeitungsstand: 24. Mai 2022

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. 2694) 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 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert
- 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
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- 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 08.04.2022 (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 2 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21)

B. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- die Planurkunde und
- die textlichen Festsetzungen

- Beigefügt ist eine Begründung und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB

2. Verbindlichkeit

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

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

C. Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

- Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts- und Bürogebäude.

- Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Verwaltungsgebäude
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Alle weiteren in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Hinweis:

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Auf dem Hohenfeld“ liegt im Wasserschutzgebiet „Brunnen Kleinmaischeid“ Zone III. Bei Vorhaben in diesem Bereich sind die jeweils gültigen Bestimmungen, Verbote und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Grundflächenzahl, Baumassenzahl

- Im Gewerbegebiet **GE** darf das Maß der baulichen Nutzung höchstens betragen:

Grundflächenzahl	GRZ = 0,8
Baumassenzahl	BMZ = 10,0

Höhe baulicher Anlagen

- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 12,00 m.
- Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) bezogen. Die als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe wird zwischen der Oberkante Rohfußboden und dem höchsten Punkt des Gebäudedaches gemessen. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante Attika, bei geneigten Dächern ist dies der First.
- Die maximale Höhe baulicher Anlagen kann im Plangebiet durch technisch bedingte, untergeordnete Aufbauten oder Bauteile, welche nicht der Erzeugung oder Nutzung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien dienen, auf maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche um max. 5,00 m überschritten werden.
- Die maximale Höhe baulicher Anlagen kann im Plangebiet durch technisch Anlagen, welche der Erzeugung oder Nutzung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien dienen, auf bis zu 100 % der jeweiligen Dachfläche um max. 1,50 m überschritten werden.

Veränderungen der Geländeoberflächen

Aufschüttungen

- Veränderungen der Geländeoberfläche in Form von Aufschüttungen sind gegenüber dem natürlichen Gelände bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig.

Abgrabungen

- Veränderungen der Geländeoberfläche in Form von Abgrabungen sind gegenüber dem natürlichen Gelände bis zu einer Tiefe von 5,0 m zulässig.

Hinweis:

Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird auf Grundlage einer aktuellen Vermessung im weiteren Verfahren festgesetzt.

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

- Im **Gewerbegebiet (GE)** werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.
- Innerhalb der Bauverbotszone (bis 20 m vom Fahrbahnrand der B413) dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

d) **Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Grundstücksflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

- **Waldrandentwicklung**

Entlang der östlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenzen sind stufig auf-gebaute Waldränder, aus heimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung, in einer Breite von 15,0 m anzulegen.

Innerhalb der Grünfläche sind keine bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Einfriedungen zulässig.

- **Randeingrünung / Sichtschutzpflanzung**

Entlang der Bundesstrasse B 413 ist eine Baumreihe anzulegen. Dazu ist innerhalb der Grünfläche je 15,0 m ein Baum zu pflanzen. Zur Pflanzung sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zulässig.

Innerhalb der Grünflächen sind Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie, Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung oder Verdunstung von Niederschlagswasser zulässig.

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

a) **Gebäudegestaltung**

- Im **Gewerbegebiet (GE)** sind Dächer mit Dachneigungen bis 45 Grad zulässig.

b) **Einfriedungen**

- Im **Gewerbegebiet (GE)** gelten folgende Festsetzungen:
 - Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind nur in Form von Hecken oder Holz-, Metall- oder Drahtzäunen zulässig.

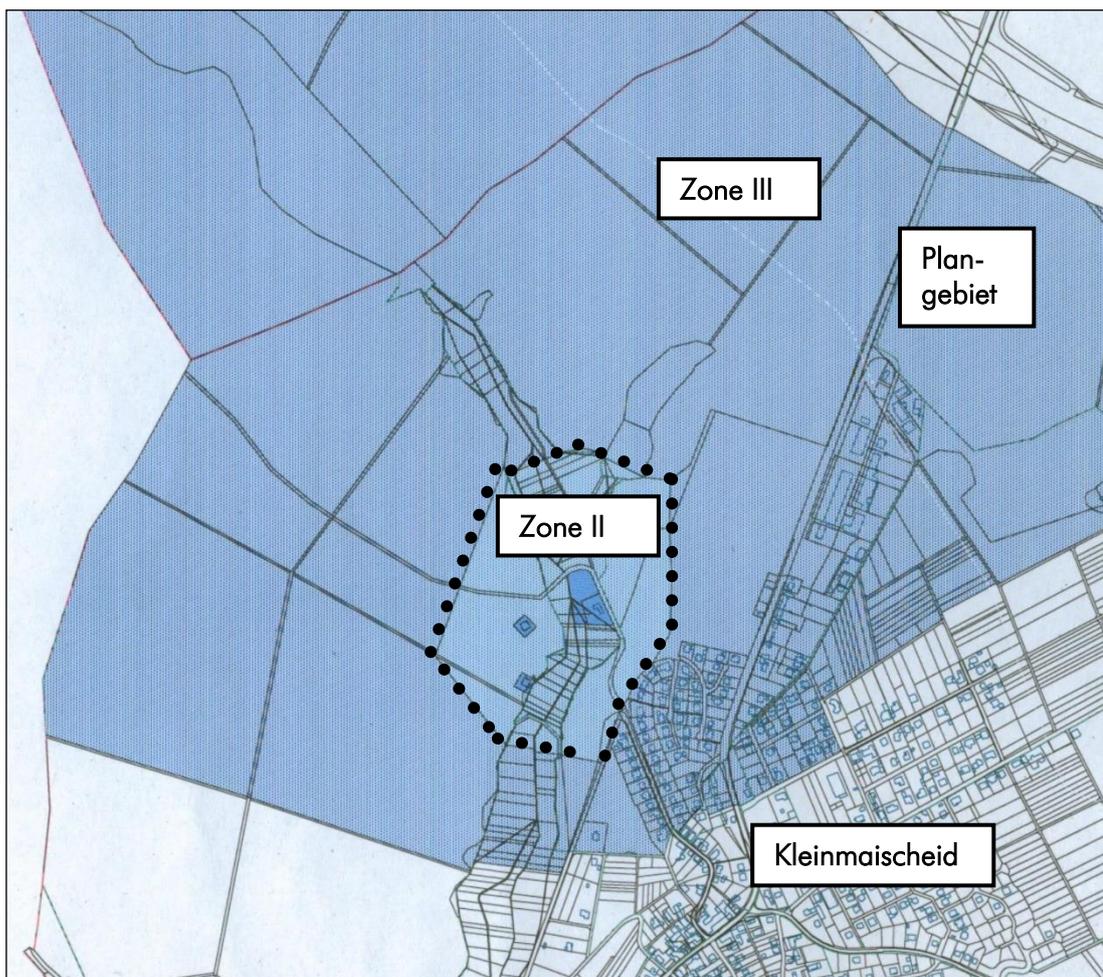
D. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Bundesstraße B413

Nachrichtlich übernommen wird die Bauverbotszone (bis 20 m vom Fahrbahnrand) der Bundesstraße B413.

Trinkwasserschutzgebiet

Nachrichtlich übernommen wird das Trinkwasserschutzgebiet in den Gemarkungen Kleinmaischeid, Dierdorf, Thalhausen, Rüscheid und Dernbach zu Gunsten der Verbandsgemeinde Dierdorf. Das Wasserschutzgebiet wurde festgesetzt durch Rechtsverordnung der Bezirksregierung Koblenz vom 27.04.1987 (Az.: 56 – 61 – 9 - 4/83). Das geplante Baugebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (s. Hinweise).



E. Hinweise

Hinweise für die Planung und Realisierung baulicher Anlagen

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

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

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

Baulichen Anlagen, Verkehrs- und Freiflächen sollen unter Berücksichtigung eines entsprechenden Massenausgleichs den natürlichen Geländebedingungen angepasst werden.

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

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

Zur äußeren Gestaltung (Dach- und Fassadengestaltung) sollen ortsübliche Materialien und landschaftsangepasste Farben verwendet werden, so dass sich die baulichen Anlagen optisch in die Umgebung einpassen können. Spiegelnde oder reflektierende Außenflächen sind ausgeschlossen.

Hinweise zum Trinkwasserschutzgebiet

Das geplante Baugebiet befindet sich in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes. Der nachfolgend abgedruckte Auszug aus der Rechtsverordnung (Bezirksregierung Koblenz vom 27.04.1987; Az.: 56 – 61 – 9 - 4/83) ist zu beachten.

(3) Zone III (Weitere Schutzzone)

Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten.

Deshalb sind alle damit nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, und zwar vor allem:

- a) Versenkung oder Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers, Abwasserlandbehandlung, Abwasserverregnung, Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben, Abwassergruben
- b) Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Gewerbebetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird
- c) Massentierhaltung
- d) Betriebe mit Verwendung oder Abstoß radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe, Kernreaktoren
- e) offene Lagerung und Anwendung boden- oder wasserschädigender chemischer Mittel für Pflanzenschutz, für Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachstumsregelung
- f) Lagern, Ablagern, Aufhalten oder Beseitigung durch Einbringung in den Untergrund von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen, z. B. von Giften, auswaschbaren beständigen Chemikalien, Öl, Teer, Phenolen, Pflanzenbehandlungsmitteln, Rückständen von Erdölbohrungen; ausgenommen Lagern von Heizöl für den Hausgebrauch und von Dieselöl für landwirtschaftlichen Betrieb, wenn die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen für Bau, Antransport, Füllung, Lagerung und Betrieb getroffen und eingehalten werden
- g) Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe
- h) Umschlags- und Vertriebsstellen für Heizöl, Dieselöl, für alle übrigen wassergefährdenden Stoffe und für radioaktive Stoffe
- i) Start-, Lande- und Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren und Notabwurfplätze des Luftverkehrs
- k) Manöver und Übungen von Streitkräften und anderen Organisationen; militärische Anlagen
- l) Abfall-, Müll- und Schuttkippen und -deponien, Lagerplätze für Autowracks und Kraftfahrzeugschrott
- m) Abwasserreinigungsanlagen (Kläranlagen)

- n) Entleerung von Wagen der Fäkalienabfuhr
 - o) Versenkung oder Versickerung von Kühlwasser
 - p) Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann
 - q) Neuanlage von Friedhöfen
 - r) Rangierbahnhöfe
 - s) Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau (z. B. Teer, manche Bitumina und Schlacken)
 - t) Bohrungen zum Aufsuchen oder Gewinnen von Erdöl, Erdgas, Kohlensäure, Mineralwasser, Salz, radioaktiven Stoffen sowie zur Herstellung von Kavernen.
- (4) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten der im Wasserschutzgebiet liegenden Grundstücke haben das Aufstellen von Hinweisschildern zu dulden.

§ 4

Ausnahmen

Die Bezirksregierung kann von den Verboten des § 3 Ausnahmen zulassen, wenn eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige Nachteile für die örtliche Trinkwasserversorgung nicht zu besorgen sind und entweder

1. das Wohl der Allgemeinheit die Ausnahme erfordert oder
2. das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde.

Die Ausnahme ist widerruflich; sie kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden und bedarf der Schriftform.

Im Falle des Widerrufs kann die Bezirksregierung vom Grundstückseigentümer verlangen, daß der frühere Zustand wieder hergestellt wird, sofern es das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere der Schutz der Wasserversorgung erfordert.

Hinweise zur Bauverbotszone der B413

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen, bis zu einer Entfernung von 20 m zum befestigten Rand der Fahrbahn der B413, keine Hochbauten i.S.d. FStrG errichtet werden.

Hinweise für die Auswahl von heimischen Gehölzen zur Verwendung im Bebauungsplangebiet

- Bäume I. Ordnung

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*,
Esche - *Fraxinus excelsior*,
Rotbuche - *Fagus sylvatica*,
Stieleiche - *Quercus robur*,
Traubeneiche - *Quercus petraea*,

- Bäume II. Ordnung

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

- Heimische Sträucher

Brombeere - *Rubus fruticosus*,
Gewöhnliche Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*,
Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*,
Hasel - *Corylus avellana*,
Hundsrose - *Rosa canina*,
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*,
Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Schlehe - *Prunus spinosa*,
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*,
Traubenholunder - *Sambucus racemosa*,
Weißdorn-Arten - *Crataegus spec.*

F. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:
Ortsgemeinde Kleinmaischeid Philipp Rasbach Ortsbürgermeister
..... Kleinmaischeid,

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

Bebauungsplan „Auf dem Hohenfeld“

Ortsgemeinde Kleinmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Landkreis Neuwied
Rheinland - Pfalz

II. Begründung

Bearbeitungsstand: 24. Mai 2022

A. Planungsgrundlagen

Die Ortsgemeinde Kleinmaischeid gehört zur Verbandsgemeinde Dierdorf im Landkreis Neuwied. Die Fläche für das geplante Gewerbegebiet „Auf dem Hohenfeld“ befindet sich nördlich von Kleinmaischeid.

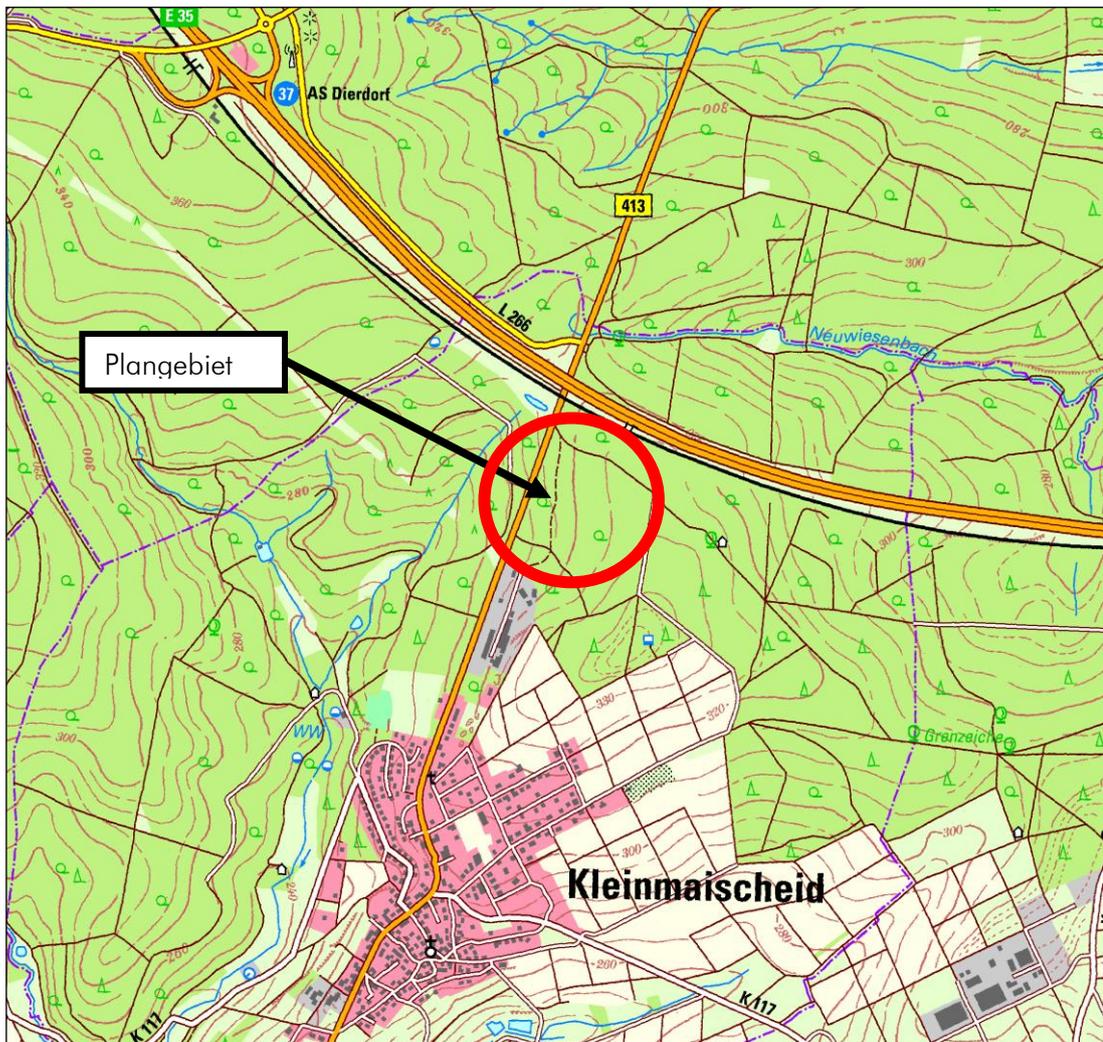


Abb. 1: Übersichtskarte Bebauungsplangebiet

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 5,5 ha. Die Fläche grenzt unmittelbar nördlich an die vorhandene gewerbliche Bebauung entlang der Werkstraße.

Das Plangebiet liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet (Zone III) und ist mit Wald bestockt.

B. Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramms (LEP IV)

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP VI) wurden durch Rechtsverordnung vom 14. Oktober 2008 für verbindlich erklärt.

Allgemeine Zielsetzungen:

Zur Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilräumen des Landes sind Zugangsmöglichkeiten und Qualitäten von Einrichtungen der Daseinsvorsorge unter besonderer Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der Sicherung wirtschaftlicher Entwicklungschancen gemeinsam von Land und Gebietskörperschaften zu gewährleisten (Z 9a).

Zuordnung:

Das LEP IV ordnet die Verbandsgemeinde Dierdorf dem „Verdichtungsraum mit hoher Zentrenreichbarkeit“ zu. Hinsichtlich des Leitbildes für die Entwicklung von Städten und Dörfern wird die Schaffung und Sicherung wohnstättennaher Arbeitsplätze sehr positiv beurteilt. Dies gilt insbesondere für Menschen, die neben ihrer Erwerbstätigkeit einen wesentlichen Beitrag an der Versorgungs- und Erziehungsarbeit für Kinder leisten.

Die Verbandsgemeinde Dierdorf steht als kooperierendes Mittelzentrum im mittelzentralen Verbund mit der Stadt Neuwied.

Regionaler Raumordnungsplan (RROP) 2017

Im System der Zentralen Orte bildet Kleinmaischeid mit der Stadt Dierdorf und den Ortsgemeinden Großmaischeid und Dernbach einen mittelzentralen Funktionsraum.

Das Plangebiet wird im regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus dargestellt.

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

Begründung/Erläuterung: Die landesweiten sowie die im Landschaftsrahmenplan dargestellten regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume weisen in der Regel auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen auf. Das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft wird darüber hinaus durch

Naturparke und Landschaftsschutzgebiete sowie durch die kleinräumig abgegrenzten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund sowie in den Verdichtungsräumen und großen Tallagen der Region durch die regionalen Grünzüge geschützt.

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

Z 59 *Die großen Flusstäler und insbesondere die Hangbereiche in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sind von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken freizuhalten.*

Begründung/Erläuterung: Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, der Erholung oder zur Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in großen Flusstälern (siehe Textkarte 7) und insbesondere in den Hangbereichen nicht zulässig. Große Einzelbauwerke Hochhäuser und Gebäude in exponierter Lage sind nicht zulässig, damit die Erholungsfunktion und das schutzwürdige Landschaftsbild in den großen Flusstälern nicht beeinträchtigt wird. In den Weinbaugebieten mit teils hohem Steillagenanteil ist in besonderem Maße auf den Schutz und die Schonung des Bodens zu achten. Die typischen Elemente der Weinbaulandschaft sind zu erhalten.

Z 60 *In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus ist in den Tälern von Flüssen und Bächen sowie besonders in allen Uferbereichen stehender und fließender Gewässer künftig von einer flächenmäßigen Ausdehnung der Campingnutzung und von einer Neuanlage von Campingplätzen abzusehen.*

Begründung/Erläuterung: Die attraktive Landschaft und die besonders bedeutsamen Landschaftsbildelemente in den Bereichen mit starker Hangneigung stellen eine natürliche Ressource dar, die im Sinne der Attraktivität für den Tourismus auf Dauer erhalten bleiben muss. (...)

G 97 *In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. (...)*

G 99 *Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen,*

die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

Begründung/Erläuterung: Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus (Karte 7), bei denen es sich u. a. auch um traditionelle Tourismusregionen handelt, liegen in Landschaftsräumen mit hohem Erlebniswert und sind deshalb für die weitere touristische Entwicklung besonders gut geeignet. Die spezifische Standortbindung an besondere Natur-, Kultur- und Landschaftspotentiale soll für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Tourismus besonders genutzt werden. Dies ist in der Regel nur im Zusammenwirken zwischen den Gemeinden durch Nutzung von Synergieeffekten möglich. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll darauf geachtet werden, dass sowohl Räume für die Aktiverholung wie auch Ruhezonen geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.

G 100 Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.

Begründung/Erläuterung: Innerhalb der dargestellten Gebiete sind lärmarme Räume enthalten, die sich in besonderem Maße für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft eignen und in dieser Funktion gesichert werden sollen

Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Dierdorf

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar.

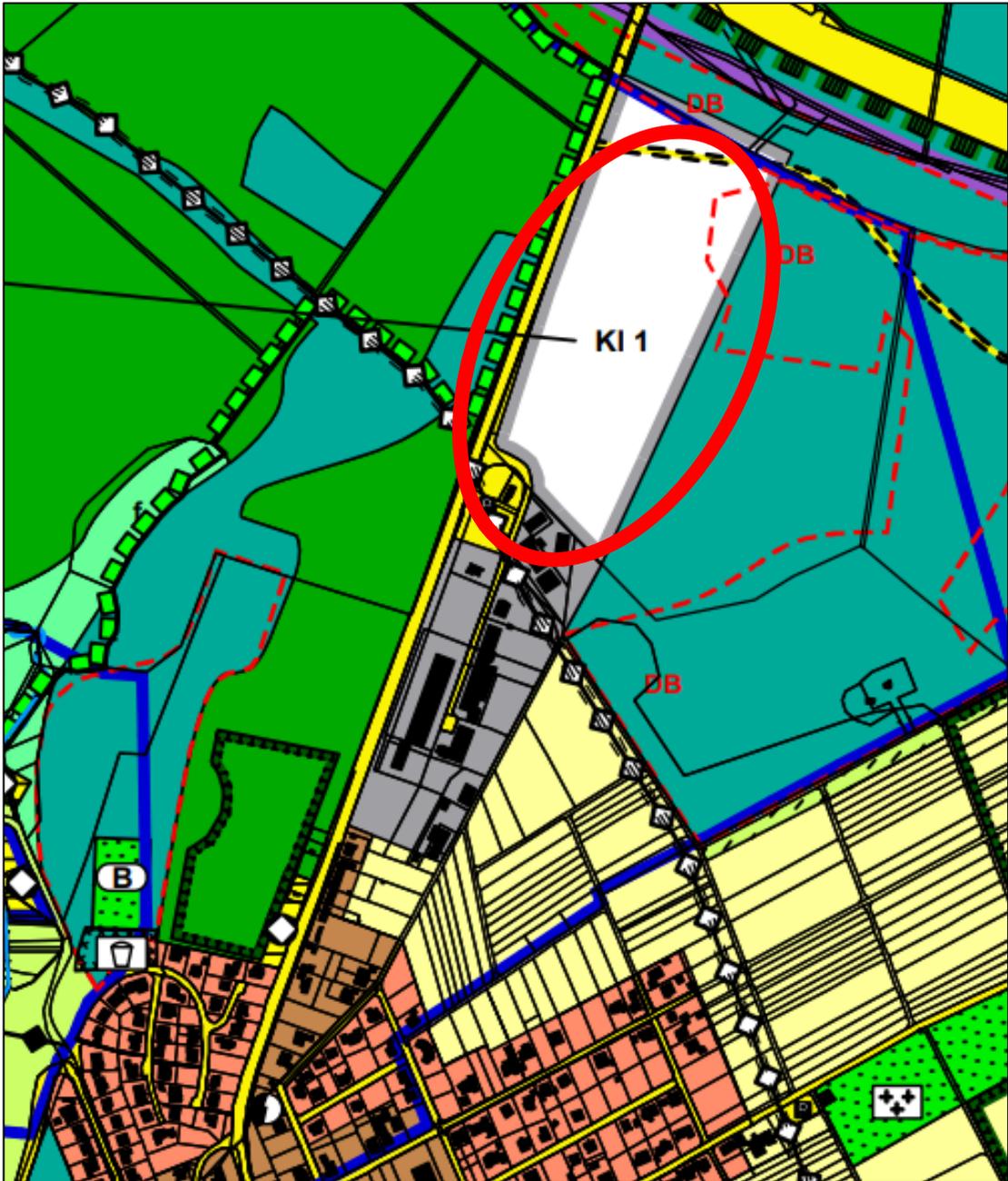


Abb. 2: Ausschnitt aus der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Dierdorf (Fläche KI 1)

C. Erforderlichkeit, Ziele und Zweck der Planung

Planungsanlass

Im System der Zentralen Orte bildet Kleinmaischeid mit der Stadt Dierdorf und den Ortsgemeinden Großmaischeid und Dernbach einen mittelzentralen Funktionsraum. Die Begründung hierfür liegt in der Flächenknappheit der gewerblichen Entwicklung in Dierdorf. Die Ortsgemeinde Kleinmaischeid besitzt hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung zwei Schwerpunkte:

- Gewerbegebiet „In der Larsheck“ (südwestlich der Ortslage)
- Gewerbegebiet Werkstraße (nordöstlich der Ortslage).

Im Gewerbegebiet „In der Larsheck“ stehen nur noch in geringem Umfang gewerbliche Bauflächen zur Verfügung. Das Gebiet lässt keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr zu. Die verkehrliche Anbindung stellt sich ungünstig dar, da der Verkehr (An- und Ablieferung, Mitarbeiter) im Wesentlichen über die B413 durch die Ortslage Kleinmaischeid in Richtung Autobahn A3 abfließt.

Für die zukünftige gewerbliche Entwicklung wird seitens der Ortsgemeinde Kleinmaischeid die Erweiterung des Gewerbegebietes „Werkstraße“ favorisiert. Das Gelände ist sehr günstig an ein leistungsfähiges Straßennetz angebunden. Darüber hinaus befindet sich die gesamte Fläche „Auf dem Hohenfeld“ im Eigentum der Ortsgemeinde und steht somit sofort zur Verfügung.

Inzwischen liegen Interessen von ortsansässigen Betrieben vor, im Bereich „Auf dem Hohenfeld“ ihre zukünftige gewerbliche Entwicklung vorzunehmen.

Planungsziele

Vorgesehen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem BauGB. Es sollen Gewerbeflächen auf einem forstwirtschaftlich genutztem Gelände ausgewiesen werden. Es handelt sich um eine Fläche, die sich heute im Außenbereich befindet. Deshalb sind entsprechende Verfahren nach dem Baugesetzbuch ohne Verkürzungen erforderlich. Vorgesehen sind Planfestsetzungen, die unter Berücksichtigung verschiedener Umweltaspekte (Lage im Trinkwasserschutzgebiet) die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit den erforderlichen Erschließungseinrichtungen ermöglicht. Die vorgesehene Planung dient insgesamt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen am Standort Kleinmaischeid. Für die Ortsgemeinde bestehen somit hinreichend gewichtige Belange zum Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Hohenfeld“.

D. Erläuterung der Planung

1. Bebauung / Nutzung

Entsprechend den Anforderungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Im GE-Gebiet soll die Errichtung von Produktions- bzw. Lagerhallen möglich sein. Von daher ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes zur städtebaurechtlichen Zulassung der beabsichtigten Vorhaben geeignet und gerechtfertigt.

Im Bebauungsplan werden öffentliche Betriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die im Plan festgesetzten Nutzungsausschlüsse korrespondieren mit der geplanten gewerblichen Bebauung. Primäres städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung ortsansässiger Unternehmen zu schaffen und die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem gewünschten städtebaulichen Ziel und werden daher nicht zugelassen.

Darüber hinaus ist die Errichtung von Tankstellen in einem Wasserschutzgebiet nicht zulässig. Wegen der besonderen Anforderungen durch die Lage in der Wasserschutzzone III werden im weiteren Verfahren noch Abstimmungen mit den zuständigen Wasserbehörden geführt werden.

Die gestalterischen Festsetzungen bezüglich Dachneigung und Einfriedungen orientieren sich an der südlich angrenzenden gewerblichen Bebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Im Gewerbegebiet soll daher eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt werden.

Aus Gründen des Landschaftsbildschutzes wird die Gebäudehöhe auf max. 12,0 m beschränkt. Aus dem gleichen Grund soll entlang der B413 auf öffentlicher Grünfläche eine Randeingrünung festgesetzt werden, in die vorhandene Gehölze integriert werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Zur Bundesstrasse B 413 ist eine 20,0 m breite Bauverbotszone zu berücksichtigen.

2. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt ausgehend von der Bundesstraße B413 über die vorhandene Einmündung mit Linksabbiegerstreifen.

Für die innere Erschließung ist die Errichtung einer Erschließungsstraße mit Wendeanlage für LKW vorgesehen.

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in der Schutzzone III eines Trinkwasserschutzgebietes. An die Entwässerung sind insofern erhöhte Anforderungen zu stellen. Die Entwässerungsplanung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt und mit den zuständigen Wasserbehörden abgestimmt.

3. Wasserversorgung, Strom, Telekommunikation

Die Ver- und Entsorgung soll über die in der Nachbarschaft bestehenden Netze erfolgen (Werkstraße).

4. Grünflächen

Im Rahmen des landespflegerischen Ausgleichs wie auch der forstlichen Belange sind entsprechende öffentliche Grünflächen festzusetzen. Diese Grünflächen sind nach den Vorgaben der Forstwirtschaft (Waldrandaufbau) und der Landespflege herzustellen, damit sie ihre entsprechenden Funktionen langfristig erfüllen können.

5. Forstliche Belange

Für die Umsetzung der Planung ist die Rodung von Wald erforderlich. Es ist vorgesehen, die erforderliche Ersatzaufforstung innerhalb der Ortsgemeinde Kleinmaischeid durchzuführen.

6. Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich das Gelände im Eigentum der Ortsgemeinde Kleinmaischeid befindet.

7. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca. 40.225
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.256
Öffentliche Grünfläche	ca. 12.859
Geltungsbereich	ca. 55.340 m²

Bebauungsplan „Auf dem Hohenfeld“

Ortsgemeinde Kleinmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Landkreis Neuwied
Rheinland - Pfalz

III. Umweltbericht

Bearbeitungsstand: 24. Mai 2022

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Hohenfeld“ sollen seitens der Ortsgemeinde Kleinmaischeid die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet geschaffen werden. In den in Kleinmaischeid bestehenden Gewerbegebieten stehen nur noch in geringem Umfang gewerbliche Bauflächen zur Verfügung und die Erschließungssituation des Gewerbegebietes „In der Larsheck“ kann als ungünstig eingestuft werden, da der anfallende Verkehr im Wesentlichen über die B413 durch die Ortslage von Kleinmaischeid geführt wird.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde und umfasst eine Größe von ca. 5,5 ha. Derzeit stockt in weiten Teilen des Plangebietes ein Mischwald, teilweise liegen auch Rodungsflächen von ehemaligen Fichtenbeständen vor.

Es liegen Interessen von ortsansässigen Betrieben vor, ihre zukünftige gewerbliche Entwicklung im Bebauungsplangebiet „Auf dem Hohenfeld“ vorzunehmen.

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet soll die Errichtung von Gewerbebetrieben, Lagerhäusern, Lagerplätzen sowie Geschäfts- und Bürogebäuden zulässig sein.

Die gestalterischen Festsetzungen bezüglich Dachneigung und Einfriedungen orientieren sich an der südlich angrenzenden gewerblichen Bebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Im Gewerbegebiet soll daher eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt werden.

Aus Gründen des Landschaftsbildschutzes wird die Gebäudehöhe auf max. 12,0 m beschränkt. Aus dem gleichen Grund wird entlang der B413 auf öffentlicher Grünfläche eine Randeingrünung festgesetzt, in die ggf. vorhandene Gehölze integriert werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Zur Bundestrasse B413 ist eine 20,0 m breite Bauverbotszone zu berücksichtigen.

In nördliche, östliche und südöstliche Richtung ist ein gestuffer Waldrand zu entwickeln. Im weiteren Verfahren werden Ausgleichsflächen festgesetzt.

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

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

a) Fachgesetze

u.a.

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

Der Bebauungsplan wird auf Basis der geltenden Gesetze erstellt. Insbesondere die Belange des Arten- und Naturschutzes sind in der Planung berücksichtigt.

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

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

Im Süden der Ortslage von Kleinmaiseid liegt das Gewerbegebiet „In der Larsheck“, in welchem vereinzelt unbebaute Gewerbeflächen vorhanden sind, welche jedoch nicht zum Erwerb für interessierte Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen; sonstige Brachflächen oder Baulücken, welche sich zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben eignen, stehen in Kleinmaiseid nicht zu Verfügung.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und

9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Schutzgüter werden im weiteren Verfahren festgesetzt.

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

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Belange des Artenschutzes werden durch die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

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

(... Ergänzung im weiteren Verfahren.)

b) Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete



-  LRT FFH-Lebensraumtypen
-  FFH Flora-Fauna-Habitate (IUCN IV)
-  VSG Vogelschutzgebiete (IUCN IV)
-  Landesgrenze

Abb. 1: Natura 2000 Gebiete (Quelle LANIS RLP)

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich ca. 3,4 km südwestlich des Plangebiets (Brexbach- und Saynbachtal).

Nationale Schutzgebiete



Abb. 2: nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet liegt ca. 8,6 km nordöstlich des Plangebiets (Irrlichtsweiher). Aufgrund der großen Entfernung zwischen Plangebiet und Naturschutzgebiet sind keine relevanten Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Geschützte oder kartierte Biotope



	BKK Suchraum 2006		BT A Wälder
	BKK Suchraum 2007		BT B Kleingehölze
	BKK Suchraum 2008		BT C Moore, Sümpfe
	BKK Suchraum 2009		BT D Heiden, Trockenrasen
	BKK Suchraum 2010		BT E Grünland
	BK Biotopkataster Punkte		BT F Gewässer
	BK Biotopkataster Linien		BT G Gesteinsbiotop
	BK Biotopkataster Flächen		BT H Weitere, anthropogen bedingte Biotope
	Biotoptypen (Punkte) gem. § 30 BNatSchG		BT K Saum bzw. linienförmige Hochstaudenflur
	Biotoptypen (Linien) gem. § 30 BNatSchG		BT L Anuellenfluren, flächenhafte Hochstaudenflure
	Biotoptypen (Flächen) gem. § 30 BNatSchG		BT V Verkehrs- und Wirtschaftswege
	BT Biotoptypen Punkte		BT W Kleinstrukturen der freien Landschaft
	BT Biotoptypen Linien		Landesgrenze

Abb. 3: Biotopkataster (Quelle LANIS RLP)

Kartierte Biotope sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das nächstgelegene kartierte Biotop liegt ca. 240 m nördlich des Plangebiets (Eichen-Buchenmischwald, Wald südlich des Neuwiesenbachs zwischen Dierdorf und Kleinmaischeid). Eine relevante nachteilige Beeinflussung der kartierten, gesetzlich geschützten Biotope ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Brunnen Kleinmaischeid“ Zone III. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

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

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet besteht derzeit als Waldfläche (teilweise Rodungsfläche). Durch das Plangebiet führt ein unbefestigter Wanderweg bzw. Rückegassen, welche auch durch Wanderer genutzt werden können, womit das Plangebiet eine allgemeine Erholungsfunktion besitzt.

Schutzgut Flora und Fauna

Das Büro für Freiraumplanung (D. Liebert, 52477 Alsdorf) führt parallel zur frühzeitigen Beteiligung eine artenschutzrechtliche Prüfung durch, welche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festsetzt, welche die erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten ausschließen sollen.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet gehört zu der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die vorliegende Bodenformengesellschaft sind Böden aus Laacher See Tephra oder pleistozänen Vulkaniten. Der Standort wird als „Standort mit mittlerem Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt“ charakterisiert. Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf seltene Böden vor.

Schutzgut Wasser

Durch die Lage in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen Kleinmaischeid“ und der damit einhergehenden erhöhten Bedeutung des Grundwasserschutzes muss das Schutzgut Wasser in dem vorliegenden Planverfahren besonders berücksichtigt werden. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung wird die Entwässerung der Plangebiets in enger Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden erstellt.

Die im Plangebiet vorliegende Grundwasserlandschaft sind devonische Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt bei 75-100 mm/a, die Grundwasserüberdeckung wird als „mittel“ eingestuft (MKUEM RLP, geoportal-wasser.rlp-umwelt.de).

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Klima/Luft

Das Klima des Landkreises Neuwied kann als „ozeanisch wintermildes feuchtes Hügellandklima“ bezeichnet werden. Die Jahresmitteltemperatur im Plangebiet liegt zwischen 8,51 und 9,0 °C, der Jahresniederschlag liegt zwischen 900 und 1000 l/m² und die thermische Situation ist als kühl einzustufen (MKUEM RLP, umweltatlas.rlp.de/atlas/script/index.php).

Schutzgut Landschaft

Durch die Nähe zur B413 ist die Funktion des Landschaftsbildes für die „Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes“ als gering und für die „Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft einschließlich landschaftsgebundener Erholung“ als mittel einzustufen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Über Kultur- und Sachgüter im Plangebiet liegen keine Informationen vor.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Insgesamt sind derzeit durch die forstwirtschaftliche Nutzung Wechselwirkungen zwischen Boden und Wasser sowie Vegetation und Boden sowie Klima und Mensch von Bedeutung. Die Nähe zur B413 und BAB 3 sowie die forstwirtschaftliche Nutzung stellen Beeinträchtigungen der natürlichen Wechselwirkungen der Schutzgüter dar.

b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet

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

Entwicklung des Umweltzustandes infolge des Baus und Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes zusätzliche Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen, zusätzliche visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion von Bedeutung. Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich von Kleinmaischeid unmittelbar östlich der B413. Im weiteren Verfahren ist zu überprüfen, ob erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für angrenzende Wohngebiete entstehen können.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei der Änderung, Erweiterung oder Neuauflistung von Bebauungsplänen sind gemäß §§ 1a, 2 (4) und 2a Baugesetzbuch (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens und des Klimas zu berücksichtigen. Um diese Planungsgrundlagen zu ermitteln wurden folgende Gutachten und Datenquellen ausgewertet:

- Umweltbericht zur 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Dierdorf,
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplan der VG Dierdorf (Hohenfeld, Kleinmaischeid) Simon & Widdig GbR Büro für Landschaftsökologie (Stand: Mai 2009).

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung wird ein artenschutzrechtliches Gutachten zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren durch das Büro für Freiraumplanung in 52477 Alsdorf erstellt.

Umweltbericht zur 4. Fortschreibung des Flächenutzungsplanes (25.08.2010)

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes wurden die im Untersuchungsraum vorkommenden Biotoptypen erfasst und wie folgt beschrieben:

Das Plangebiet umfasst vorwiegend Laubwald (Wirtschaftswald) mit Dominanz des Bergahorns (*Acer pseudoplatanus*, 83% Anteil laut Forsteinrichtung) (AR0). Weitere Baumarten sind Buche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Stieleiche (*Quercus robur*). Kleinere Flächenanteile werden von Fichten- (*Picea abies*-) Reinbeständen eingenommen (AJ0). Das Bestandalter beträgt auf dem überwiegenden Teil der Fläche ca. 50 bis 60 Jahre (überw. mittleres Baumholz), im nördlichen Flächen-drittel rund 30 Jahre (Stangenholz bis geringes Baumholz). Die Forsteinrichtung gibt für den im Plangebiet relevanten Bestand 7c0 als Bestockungsziel „Esche, Edellaub-Mischwald hoher Leistung“ an.

Am Nordrand des Plangebiets befindet sich ein kleiner Buchen-/Eichen-Altbestand (geschätztes Alter ca. 180-200 Jahre) (AA1). Ein weiterer überdurchschnittlich alter Bestand aus Buche (mit Bergahorn) (AA0) befindet sich innerhalb der jungen Laubholzforste im nördlichen Bestandsdrittel (geschätztes Alter 120-140 Jahre).

Mit Ausnahme des Altholzes im Norden (zweischichtig) sind alle Flächen einschichtig aufgebaut. Wertgebendes stehendes oder liegendes Totholz fehlt weitgehend. Baumstümpfe und schwaches liegendes Astwerk weisen auf vorangegangene Durchforstung hin. Baumhöhlen konnten auch in den Altholzbeständen nicht gesichtet werden.

Die zum Untersuchungszeitpunkt erkennbare krautige Flora umfasste u.a. die Arten Wald-Sauerklee (*Oxalis acetosella*), Wald-Fiederzwenke (*Bra-hypodium sylvaticum*), Waldmeister (*Galium odoratum*), Hain-Rispengras (*Poa nemoralis*), Große Sternmiere (*Stellaria holostea*) und Dorniger Wurmfarne (*Dryopteris carthusiana*).

Im Norden grenzt das Gebiet an die im Rahmen des ICE-Trassenbaus entstandenen Rodungsflächen, welche mittlerweile wieder mit Buche aufgeforstet worden sind.

Im Norden der Fläche verläuft ein geschotterter Waldweg, des Weiteren sind nicht oder gering befestigte Forst- und Rückewege vorhanden.

Artenschutzrechtliche Prüfung (Mai 2009)

Im Zuge der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde für das Gebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung für Säuger, Reptilien, Amphibien, Schmetterling und Vögel durchgeführt.

„Vorkommen streng geschützter Tierarten nach Anhang IV FFH-RL:

- *Großsäuger*
Felis sylvestris - Wildkatze: kein Nachweis / Vorkommen möglich

- *Kleinsäuger*
Muscardinus avellanarius - Haselmaus: kein Nachweis / Vorkommen möglich

- *Reptilien, kein Nachweis*
- *Amphibien, kein Nachweis*
- *Schmetterlinge, kein Nachweis*
- *Libellen, kein Nachweis*

- *Fledermäuse, Nachweis im Plangebiet*
Myotis nattereri Fransenfledermaus
Pipistrellus pipistrellus Zwergfledermaus

- *Fledermäuse, kein Nachweis / Vorkommen möglich*
Myotis bechsteinii Bechsteinfledermaus
Myotis brandtii Große Bartfledermaus
Myotis daubentonii Wasserfledermaus
Myotis myotis Großes Mausohr
Myotis mystacinus Kleine Bartfledermaus
Plecotus auritus Braunes Langohr (...)

FFH- Richtlinie

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Wirkungsraum des Vorhabens nicht vorhanden und entsprechend auch nicht betroffen. Die Verbotstatbestände des Art. 13 der FFH-Richtlinie werden somit nicht erfüllt. Von den im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sind ebenfalls keine Arten durch Beeinträchtigungen des Vorhabens betroffen, welche die Verbotstatbestände des Art. 12 FFH-RL erfüllen. Eine Überprüfung der Befreiungsvoraussetzungen des Artikels 16 FFH-RL ist daher voraussichtlich nicht erforderlich. (...)

Vogelschutzrichtlinie

- *Vögel, Nachweise*
Accipiter nisus - Sperber
Certhia brachydactyla - Gartenbaumläufer
Coccothraustes coccothraustes - Kernbeißer
Columba palustris - Ringeltaube
Dendrocops major - Buntspecht
Dryobates minor - Kleinspecht
Dryocopus martius - Schwarzspecht
Erithacus rubecula - Rotkehlchen
Fringilla coelebs - Buchfink
Parus ater - Tannenmeise
Parus caeruleus - Blaumeise
Parus cristatus - Haubenmeise
Parus major - Kohlmeise
Parus palustris - Sumpfmeise
Phylloscopus collybita - Zilp-Zalp
Regulus ignicapillus - Sommergoldhähnchen
Regulus regulus - Wintergoldhähnchen
Sitta europaea - Kleiber
Sturnus vulgaris - Star
Sylvia atricapilla - Mönchsgrasmücke
Troglodytes troglodytes - Zaunkönig
Turdus merula - Amsel
Turdus philomelos - Singdrossel

Die Verbotstatbestände des Artikels 5 der Vogelschutzrichtlinie werden durch das Vorhaben voraussichtlich nicht erfüllt. Entsprechend der Zielsetzungen der Richtlinie steht die langfristige Erhaltung der Vogelarten im Vordergrund, d. h. die Bestände aller europäischer Arten sollen auf einem Stand gehalten oder gebracht werden, der insbesondere den ökologischen, wissenschaftlichen und kulturellen sowie wirtschaftlichen und freizeitbedingten Erfordernissen entspricht (Art. 2 VRL). Insofern sind insbesondere solche Beeinträchtigungen relevant, die sich negativ auf die Sicherung eines dauerhaft angemessenen Niveaus der Bestände der Vogelarten auswirken. Dies ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Eine Überprüfung der Befreiungsvoraussetzungen des Artikels 9 VS-RL ist daher nicht erforderlich.“

Schutzgut Boden

Aus geologischer Sicht ist das devonische Grundgebirge die Basis des Westerwaldes, dessen Schichten aus einer Wechselfolge von Grauwacken, Quarziten, Sandsteinen und Tonschiefern aufgebaut sind. Hinzu kommen quartäre Lössanwehungen unterschiedlicher Stärke. Die Braunerden im Plangebiet kommen im Naturraum noch weit verbreitet und häufig vor. Die Umlagerung, Verdichtung und Versiegelung von Boden im Rahmen der Umsetzung der

Planung stellen einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgesetzt.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet gehört zu einem Landschaftsraum mit sehr geringem Grund- und Quellwasservorkommen. Dies ist bedingt durch die vorhandene Geologie. Im Allgemeinen stellen die geklüfteten devonischen Tonschiefer und Sandsteine einen Kluffgrundwasserleiter mit geringer bis mäßiger Ergiebigkeit dar. Die Wasserführung in den als Kluffgrundwasserleiter ausgebildeten unterdevonischen Gesteinsserien hat aufgrund dieser geringen Ergiebigkeit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Vorbelastungen im Bereich des Plangebietes sind vorhanden durch die vorhandenen Verkehrswege (Bundesstraße, Autobahn, Schnellbahntrasse). Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (Schutzzone III).

Wasserschutzgebiete umfassen den empfindlichen Teil des Grundwassereinzugsgebiets der Brunnen und Quellen. Die natürliche Schutzwirkung des Untergrundes, Fließrichtung und -geschwindigkeit sind ausschlaggebend für Größe und Lage eines Wasserschutzgebietes. In der Regel werden um die Wasserfassung herum drei Zonen ausgewiesen. Die Risiken für das Trinkwasser sind je nach Entfernung zum Brunnen und Wirksamkeit der Deckschichten unterschiedlich groß. Je weiter eine Fläche vom Brunnen entfernt ist, desto geringer sind meist die Einschränkungen der Nutzungen.

"Weitere Schutzzone" (Zone III)

Die Zone III bietet Schutz vor schwer abbaubaren Verunreinigungen, z. B. durch Chemikalien, im großräumigen Umfeld der Wassergewinnungsanlage. Sie ermöglicht auch eine ausreichende Reaktionszeit bei Unfällen.

Für den Schutz des Grundwassers, und damit auch unseres Trinkwassers, gibt es eine Reihe von Gesetzen und Verordnungen sowie Genehmigungsverfahren. Dieser allgemeine gesetzliche Grundwasserschutz sorgt dafür, dass das Grundwasser flächendeckend vor Verunreinigungen geschützt wird.

Schutzgebietsverordnung:

„(3) Schutzzone III (Weitere Schutzzone)

Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten.

Deshalb sind alle damit nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, und zwar vor allem:

- a) Versenkung oder Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers, Abwasserlandbehandlung, Abwasserverregung, Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben, Abwassergruben*
- b) Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Gewerbebetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird*
- c) Massentierhaltung*

-
- d) *Betriebe mit Verwendung oder Abstoß radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe, Kernreaktoren*
 - e) *Offene Lagerung und Anwendung boden- oder wasserschädigender chemischer Mittel für Pflanzenschutz, für Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachstumsregelung*
 - f) *Lagern, Ablagern, Aufhalten oder Beseitigung durch Einbringung in den Untergrund von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen, z.B. von Giften, auswaschbaren beständigen Chemikalien, Öl, Teer, Phenolen, Pflanzenbehandlungsmitteln, Rückständen von Erdölbohrungen, ausgenommen Lagern von Heizöl für den Hausgebrauch und von Dieselöl für landwirtschaftlichen Betrieb, wenn die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen für Bau, Antransport, Füllung, Lagerung und Betrieb getroffen und eingehalten werden*
 - g) *Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe*
 - h) *Umschlags- und Vertriebsstellen für Heizöl, Dieselöl, für alle übrigen wassergefährdenden Stoffe und für radioaktive Stoffe*
 - i) *Start- Lande und Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren und Notabwurfplätze des Luftverkehrs*

 - k) *Manöver und Übungen von Streitkräften und anderen Organisationen; militärische Anlagen*
 - l) *Abfall-, Müll- und Schuttkippen und -deponien, Lagerplätze für Autowracks und Kraftfahrzeugschrott*
 - m) *Abwasserreinigungsanlagen (Kläranlagen)*
 - n) *Entleerung von Wagen der Fäkalienabfuhr*
 - o) *Versenkung oder Versickerung von Kühlwasser*
 - p) *Erdaufschlüsse, durch die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann*
 - q) *Neuanlage von Friedhöfen*
 - r) *Rangierbahnhöfe*
 - s) *Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege und Wasserbau (z.B. Teer, manche Bitumina und Schlacken)*
 - t) *Bohrungen zum Aufsuchen und Gewinnen von Erdöl, Erdgas, Kohlensäure, Mineralwasser, Salz, radioaktiven Stoffe sowie zur Herstellung von Kavernen.“*

4. Schutzgut Klima

Die Waldflächen im Außenbereich sind Flächen mit klimatischen Ausgleichsfunktionen. Diese weisen in ihrem thermischen Verhalten relativ geringe Temperaturschwankungen auf, so dass sie einen ausgleichenden thermischen Einfluss auf die Umgebung haben. Darüber hinaus bewirkt die Bewaldung ein günstiges Bioklima durch die hohe Evapotranspiration und die luftreinigende Wirkung.

Das Plangebiet ist durch Immissionen aus dem Straßenverkehr der BAB3 und B413 vorbelastet. Durch die Überbauung von derzeit offenen Bodenflächen fällt die Waldfläche als Kaltluftentstehungsfläche und in Ihrer Funktion als Luftfilter weg. Die Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Klima wird im weiteren Verfahren festgesetzt.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch seine Lage innerhalb eines größeren Waldareals geprägt.

Waldgebiet

- von Laub- und Mischwald geprägte Bereiche mit mittlerer Reliefenergie,
- Zugänglichkeit über Waldwege gewährleistet, der „Maiseider Weg“ wird für Spaziergänge im Waldgebiet zwischen Klein- und Großmaiseid genutzt,
- mittlere Vielfalt, Eigenart und Schönheit,

Landschaftsbildqualität: mittel

Empfindlichkeit (visuelle Verletzlichkeit): hoch

Eine Vorbelastung besteht hinsichtlich der Erholungsfunktion aufgrund der Immissionsbelastung durch die B413 und BAB3.

Der Wegfall von ca. 4,1 ha Waldbestand stellt einen signifikanten Eingriff in das Landschaftsbild dar. Die Festsetzung einer Eingrünung des Plangebiets in Richtung B 413, die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen und die Beschränkung der Höhe von Aufschüttungen mindern den Eingriff in das Landschaftsbild. Die Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Landschaft wird im weiteren Verfahren festgesetzt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Nähe zur B413 und BAB 3 sowie die forstwirtschaftliche Nutzung stellen Beeinträchtigungen der natürlichen Wechselwirkungen der Schutzgüter dar. Die Rodung des Waldbestandes sowie die Bebauung des Plangebiets führt zur weiteren Beeinträchtigung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

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

Fläche / Boden

Bei einer GRZ von 0,8 können bei Umsetzung der Planung ca. 3,4 ha bisher offener Bodenfläche bebaut oder versiegelt werden. Die Nutzung der Werkstraße zur Erschließung des Plangebiets und der direkte Anschluss an die B 413 sorgen für eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme für die Erschließung des Plangebiets.

Wasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit über die belebte Bodenzone im Plangebiet. Durch die Lage im Wasserschutzgebiet kann das anfallende Niederschlagswasser bei Umsetzung des Bebauungsplanes nicht ortsnah versickert werden und muss gedrosselt über Regenrückhaltegräben aus dem Plangebiet abgeleitet werden.

Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Die Entfernung eines ca. 4,1 ha großen Waldbestandes sorgt für den Wegfall der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen.

Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

(...Ergänzung im weiteren Verfahren)

Art und Menge an Emissionen

Schadstoffe

Die Lage in der Zone III eines Trinkwasserschutzgebietes schließt die Ansiedlung von Betrieben aus, welche wassergefährdende Stoffe verwenden, was die Möglichkeit des Ausstoßens von Schadstoffen im Plangebiet beschränkt. Prinzipiell sind Emissionen von Luftschadstoffen wie z.B. Stickoxiden oder Staub durch Produktionsanlagen und Gebäudeheizungen in einem für ein Gewerbegebiet üblichen Ausmaß zu erwarten.

Lärm

Im Gewerbegebiet werden Lärmemissionen entstehen. Ein Schallschutzgutachten hat im weiteren Verfahren sicherzustellen, dass die Nutzung im Plangebiet mit der Wohnnutzung in Kleinmaiseid verträglich ist.

Erschütterungen

Im Rahmen der Baufeldfreimachung und der Herstellung baulicher Anlagen ist mit Erschütterungen zu rechnen, relevante Auswirkungen durch die vom Plangebiet ausgehenden Erschütterungen sind nicht zu erwarten.

Licht

Die Betriebsgelände im Plangebiet sollten lediglich in einem für einen sicheren Betriebsablauf nötigen Ausmaß beleuchtet werden. Am Rande der Erschließungsstraße werden Straßen- und Verkehrsbeleuchtungen gemäß den geltenden Richtlinien angebracht.

Wärme

Relevante Auswirkungen der vom Plangebiet ausgehenden Wärmeemissionen sind nicht zu erwarten.

Strahlung

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

Verursachung von Belästigungen

Belästigungen des Umfeldes können durch die gewerbliche Nutzung vor allem in Form von Lärmemissionen ausgehen. Ein schalltechnisches Prognosegutachten hat im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen die Anforderungen an den Schallschutz für die ca. 550 m südlich liegende Wohnbebauung gewährleistet und ggf. entsprechende Vorgaben durch eine Emissionskontingentierung festzulegen.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es werden voraussichtlich die für ein Gewerbegebiet üblichen Abfälle entstehen, welche durch den örtlichen Abfallwirtschaftsbetrieb (Abfallwirtschaft Landkreis Neuwied) ordnungsgemäß entsorgt werden.

Risiken

für die menschliche Gesundheit

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Die im weiteren Verfahren durchzuführende

schalltechnische Untersuchung hat sicherzustellen, dass vom Plangebiet keine Überschreitung von Schall-Immissionsrichtwerten in den südlich liegenden Wohngebieten von Kleinmaiseid ausgeht.

für das kulturelle Erbe

Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Relevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

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

Südlich des Plangebiets liegen bereits gewerblich genutzte Flächen (Werkstraße). Eine relevante Verstärkung der Auswirkungen der beiden gewerblich genutzten Gebiete ist nicht zu erwarten.

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

Die nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Klima werden durch im weiteren Verfahren festzusetzende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Durch die gewerbliche Nutzung können Abgasemissionen (z.B. CO₂, Feinstaub oder Stickoxide) entstehen.

eingesetzte Techniken und Stoffe

Es kommen für eine gewerbliche Nutzung übliche Stoffe und Techniken zum Einsatz.

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

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Höhe baulicher Anlagen, die geplante Eingrünung in Richtung B 413 sowie die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung zum Trinkwasserschutzgebiet sollen die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter mindern. Weitere Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgesetzt.

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Der in den vorangegangenen Kapiteln dargestellte Eingriff in die Schutzgüter muss im weiteren Verfahren durch die Festsetzung von entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

(... Ergänzung im weiteren Verfahren)

Überwachungsmaßnahmen

Die Überwachung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Kreises Neuwied sowie der Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord.

5. Planungsalternativen

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

Eine Alternative zur vorliegenden Planung würde die Erweiterung des im Süden von Kleinmaischeid liegenden Gewerbegebietes „In der Larsheck“ darstellen. Da der Verkehr zwischen BAB3 und dem Gewerbegebiet „In der Larsheck“ jedoch durch die Ortslage von Kleinmaischeid führt, ist dies mit Problemen hinsichtlich des Verkehrslärms sowie der Verkehrssicherheit verbunden. Die vorliegende Planung weist eine günstigere Erschließungssituation vor. Durch die Nähe zur B413 und der BAB3 liegt im Plangebiet eine gewisse Vorbelastung hinsichtlich Lärm- und Abgasemissionen vor, womit die überplante Fläche anderen, weniger vorbelasteten Außenbereichsflächen vorzuziehen ist.

6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

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

(... Ergänzung im weiteren Verfahren)

B. zusätzliche Angaben

1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

(...Ergänzung im weiteren Verfahren)

2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Die Überwachung der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Kreises Neuwied sowie der Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

(...Ergänzung im weiteren Verfahren)

4. Quellen

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

- Landesamt für Geologie und Bergbau RLP (2013), Kartenviewer, mapclient.lgb-rlp.de, letzter Zugriff: 05.05.2022
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP (2022), Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), geodaten.naturschutz.rlp.de, letzter Zugriff: 05.05.2022
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP (o.D.) Geoexplorer, geoportal-wasser.rlp-umwelt.de, letzter Zugriff: 05.05.2022
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP (o.D.) Umweltatlas, umweltatlas.rlp.de, letzter Zugriff: 05.05.2022
- Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität RLP (Mai 2021) Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Mainz

C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

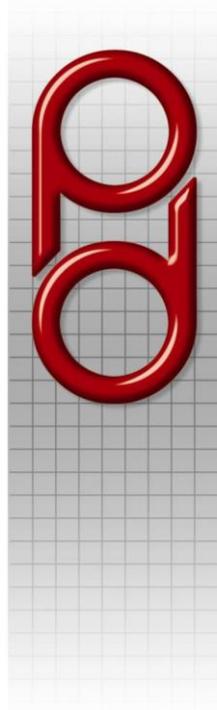
Bearbeitet

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
Philipp Rasbach
Ortsbürgermeister

.....
Kleinmaischeid,