

**-Vorentwurf-**

**3. Änderung und Erweiterung  
Bebauungsplan  
„Auf der Hochanwand“  
Ortsgemeinde Großmaischeid**

Verbandsgemeinde Dierdorf  
Landkreis Neuwied  
Rheinland - Pfalz

**Textliche Festsetzungen,  
Begründung  
und Umweltbericht**

Bearbeitungsstand: 08. Februar 2023

<b>I. Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>I-1</b>
<b>A. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>I-2</b>
<b>B. Inhalte</b> .....	<b>I-3</b>
1. Bestandteile der Planung .....	I-3
2. Verbindlichkeit .....	I-3
<b>C. Festsetzungen</b> .....	<b>I-4</b>
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-4
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	I-5
3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO).....	I-6
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §14 BauNVO) ..	I-6
5. Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (gem. § 9 Abs.1 Ziff. 26 BauGB) .....	I-6
6. Flächen mit Leitungsrechten (gem. § 9 Abs.1 Ziff. 21 BauGB) .....	I-6
7. Von Bebauung frei zu haltende Flächen (gem. § 9 Abs.1 Ziff. 10 BauGB) .....	I-6
8. Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1a BauGB) .....	I-6
9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO) .....	I-6
10. Einfriedungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Ziff. 3 LBauO).....	I-7
11. Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO) .....	I-7
12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Rückhalteflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 14 BauGB) .....	I-7
13. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB).....	I-10
14. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB) .....	I-11
<b>D. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB</b> .....	<b>I-11</b>
<b>E. Hinweise</b> .....	<b>I-12</b>
1. Abstandsklassen gem. Abstandserlass vom 26.02.1992, des Ministeriums für Umwelt in Mainz .....	I-12
2. Hinweise zur Bauverbotszone der K 120 .....	I-24
3. Hinweise zu Artenschutzmaßnahmen .....	I-25
4. Hinweise für die Auswahl von heimischen Gehölzen zur Verwendung im Bebauungsplangebiet.....	I-26
<b>F. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk</b> .....	<b>I-27</b>
<b>II. Begründung</b> .....	<b>II-1</b>
<b>A. Planungsgrundlagen</b> .....	<b>II-2</b>
<b>B. Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>II-3</b>
<b>C. Erforderlichkeit, Ziele und Zweck der Planung</b> .....	<b>II-7</b>
<b>D. Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>II-10</b>
1. Städtebauliche Vorgaben.....	II-10
2. Bebauung / Nutzung .....	II-12
3. Verkehrserschließung.....	II-14

4. Oberflächenwasserbewirtschaftung / Abwasserentsorgung.....	II-14
5. Wasserversorgung, Strom, Telekommunikation.....	II-17
6. Grünflächen.....	II-17
7. Artenschutz.....	II-17
8. Forstliche Belange.....	II-18
9. Umsetzung des Bebauungsplanes .....	II-18
10. Flächenbilanz .....	II-18

**III. Umweltbericht..... III-19**

<b>A. Rechtliche Grundlagen.....</b>	<b>III-20</b>
<b>B. Raumordnung und Landesplanung .....</b>	<b>III-21</b>
<b>C. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen .....</b>	<b>III-24</b>
<b>D. Kurze Beschreibung von Natur und Landschaft.....</b>	<b>III-27</b>
1. Schutzgut Mensch .....	III-27
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	III-27
3. Schutzgut Boden .....	III-32
4. Schutzgut Wasser.....	III-32
5. Schutzgut Klima .....	III-32
6. Schutzgut Landschaft .....	III-33
7. Wechselwirkungen der Schutzgüter .....	III-37
8. Kultur- und sonstige Sachgüter .....	III-37
<b>E. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....</b>	<b>III-38</b>

**-Vorentwurf-**

**3. Änderung und Erweiterung  
Bebauungsplan  
„Auf der Hochanwand“  
Ortsgemeinde Großmaischeid**

Verbandsgemeinde Dierdorf  
Landkreis Neuwied  
Rheinland - Pfalz

**I. Textliche Festsetzungen**

## A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 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
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 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
  
- Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II, Bebauungsplan „Auf der Hochanwand“ 3. Änderung der Gemeinde Großmaiseid, (16.11.2022)  
D. Liebert, Büro für Freiraumplanung

### **2. Verbindlichkeit**

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde 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

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbepark „Auf der Hochanwand“ überplant teilweise die als Satzung beschlossene 2. Änderung des gleichnamigen Bebauungsplans.

Die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung gelten auch für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans, soweit sie nicht geändert oder ergänzt wurden. Die Änderungen und Ergänzungen sind nachfolgend gekennzeichnet (grau unterlegt).

### Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgendes festgesetzt:

- Ordnungsbereich 5: Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO
- Ordnungsbereich 6: Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

#### Zulässigkeiten und Ausnahmen

- Im Ordnungsbereich 5 sind Betriebe und Anlagen wie Speditionen, Emaillieranlagen, Schwermaschinenbau, Stab- oder Drahtziehereien, Anlagen zum Abfüllen und Verpacken von Glasflaschen, zur fabrikmäßigen Nahrungsmittelverarbeitung, zur Herstellung von Bolzen, Nägeln und Schrauben, zum Brennen keramischer Erzeugnisse und Betriebe mit ähnlicher oder geringerer Emissionstätigkeit zulässig (vgl. Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Mainz, vom 26.02.1992 (AZ.10615-83 150-3: 300 m Klasse).
- Es werden für den Ordnungsbereich 5 Anlagen zum Brechen, Mahlen und Klarsieren natürlichen und künstlichen Gesteins oder Abbruchmaterials ebenso ausgeschlossen, wie Kompostplätze, Bauschuttdeponien, Erdaushublager und Schrottplätze.
- In dem Ordnungsbereich 5 sind Einzelhandelsbetriebe, die Lebensmittel und sonstige Güter des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) und den Sortimentsbereich der sogenannten innenstadtrelevanten Warengruppen anbieten, unzulässig (§ 1 (4) BauNVO).

- Im Ordnungsbereich 6 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig, soweit es sich **nicht** um Nutzungsarten, Betriebe oder Anlagen handelt, die in der Abstandsliste des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26.02.92 in den **Abstandsklassen I - IV** der Abstandsliste aufgeführt sind (vgl. Hinweise) oder einen ähnlichen Emissionsgrad aufweisen. Diese Betriebe, Nutzungsarten und Anlagen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmen können im Einzelfalle mit Nachweis der Verträglichkeit zugelassen werden.
- Es werden für den Ordnungsbereich 6 Anlagen zum Brechen, Mahlen und Klarsieren natürlichen und künstlichen Gesteins oder Abbruchmaterials ebenso ausgeschlossen, wie Kompostplätze, Bauschuttdeponien, Erdaushublager und Schrottplätze.
- Im Ordnungsbereich 6 werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen ausgeschlossen
- Im Ordnungsbereich 6 werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen des § 9 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen.
- Im Ordnungsbereich 6 werden Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO generell ausgeschlossen. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise zulässig:
  - Einrichtung von Verkaufsflächen der im Gebiet produzierenden/ weiterverarbeitenden Handwerksbetriebe nur auf einem untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche (max. 30 %), jedoch nicht mehr als max. 800 qm,
  - Betriebe der Kfz-Branche einschließlich Handel von Fahrzeugteilen, Zubehör und Reifen. Der Anteil der Randsortimente (Zubehör), auch mit innenstadtrelevanten Sortimenten, darf max. 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 100 qm betragen.

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

- Die Zahl der Vollgeschosse wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt.
- In den **Ordnungsbereichen 5 und 6** wird eine Baumassenzahl (BMZ) von 8,0 als Höchstgrenze festgesetzt.
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Höchstwert festgesetzt.
- Im gesamten Baugebiet darf eine Baukörper-Gesamthöhe von 12 m -gemessen ab höchstem angrenzenden natürlichen- Gelände- nicht überschritten werden.



### 3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In den Ordnungsbereichen 5 und 6 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von mehr als 50 m erreichen.

### 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1, Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 5. Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (gem. § 9 Abs.1 Ziff. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers anfallende Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Tiefe bis zu 2,0 m zu dulden.

### 6. Flächen mit Leitungsrechten (gem. § 9 Abs.1 Ziff. 21 BauGB)

- Im Bereich der durch Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen ist jegliche Bebauung unzulässig.
- Eine Bepflanzung mit Bäumen und soweit unterirdische Leitungen betroffen sind, auch eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen ist ebenfalls unzulässig.
- *Festsetzung entfällt im Ordnungsbereich 6.*

### 7. Von Bebauung frei zu haltende Flächen (gem. § 9 Abs.1 Ziff. 10 BauGB)

*Festsetzung entfällt in den Ordnungsbereichen 5 und 6.*

### 8. Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 a BauGB)

*Die Zuordnungsfestsetzung wird im weiteren Verfahren festgelegt.*

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

#### Material und Farbgebung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind grell-bunte Farben sowie glänzende Metall- und Kunststoffverkleidungen unzulässig.

### **Dachform, Dachneigung**

Im gesamten Geltungsbereich ist als Dachform für Wohngebäude nur das geneigte Dach von 30° bis 45° zulässig.

Die Dachform der sonstigen Gebäude ist frei

### **10. Einfriedungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Ziff. 3 LBauO)**

Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

### **11. Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)**

Die Flächen bebauter Grundstücke, welche weder überbaut sind, noch als Lagerplatz oder Stellplatz dienen, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

## **Landschaftsplanerische Festsetzungen**

### **12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Rückhalteflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 14 BauGB)**

#### **Ordnungsbereich A1 – Muldengräben und randliche Eingrünung (öffentlich)**

Zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt sind im Ordnungsbereich A1 Muldengräben anzulegen in denen anfallendes Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen sowie nicht auf den privaten Grundstücken versickerndes Oberflächenwasser zurückgehalten und zeitverzögert abgeleitet wird. Die Gräben sind mit einer 10 cm mächtigen Kies-Sandschicht (Filterfunktion) auszukleiden und mit einer autochthonen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 7 – Rheinisches Bergland) zu begrünen. Dabei ist die Mulde selbst mit der Mischung „Böschung“ und die horizontalen Bereiche mit der Mischung „Feldrain und Saum“ einzusäen. Diese Flächen sind extensiv zu bewirtschaften.

Auf der dem Plangebiet abgewandten Seite sind im Abstand von 10 m Sträucher zu pflanzen, die an wechselfeuchte Standorte angepasst sind (Artenliste siehe Hinweise).

#### **Ordnungsbereich A2 – Randliche Eingrünung (öffentlich)**

Die Flächen des Ordnungsbereichs A2 sind extensiv zu nutzen und mit standortgerechten heimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen (Artenliste siehe Hinweise). Vorhandene Gehölze sind zu Erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.

#### **Ordnungsbereich A3 – Randliche Eingrünung (privat)**

Ein Ordnungsbereich A3 wird im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht festgesetzt.

#### **Ordnungsbereich B– Extensive Streuobstwiese (öffentlich)**

Ein Ordnungsbereich B wird im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht festgesetzt.

#### **Ordnungsbereich D – Randliche Eingrünung (privat)**

Im Ordnungsbereich D sind Gruppen aus Bäumen 1. Ordnung (Artenliste siehe Hinweise) zu setzen. Die restlichen Flächen sind als Extensivwiese anzulegen

Pflege: einmal jährlich nach Mitte Juni mähen und das Mähgut abtransportieren.

#### **Ordnungsbereich F– Ersatzfläche – Gehölzpflanzungen / Pflegemaßnahmen am Stebach**

Ein Ordnungsbereich F wird im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht festgesetzt.

#### **Ordnungsbereich G – Erhalt der Eiche als Habitatbaum**

Im Ordnungsbereich G ist die Eiche als Quartierbaum für Fledermäuse zu erhalten.

Innerhalb des Ordnungsbereiches G ist die Entfernung von Gehölzen unzulässig, Ausnahmen können lediglich mit gesonderter Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

---

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe II) des Büros für Freiraumplanung (D. Liebert, 16.11.2022) festgelegt:

#### **Gehölzfällungen zwischen Oktober und Februar**

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gefällt oder gerodet werden. In dem Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September dürfen keine Rückschnitte oder Rodungen vorgenommen werden. Ausnahmen können nur mit gesonderter Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

#### **CEF-Maßnahmen Zwergfledermaus**

- Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Eiche ist unter Berücksichtigung der Baumhöhlen als Habitatbaum zu entwickeln, sodass sowohl die Aspekte des Artenschutzes als auch die Aspekte der Verkehrssicherungspflicht Beachtung finden. Die Arbeiten dazu dürfen nur durch fachlich qualifiziertes Personal

durchgeführt werden – insbesondere ist vorab eine Baumhöhlenkontrolle durchzuführen und zu dokumentieren.

- Bis zur Fertigstellung der Erschließung ist der westliche Gehölzsaum (rote Markierung in der Planzeichnung) auf einer Breite von 10 m zu erhalten.
- Die im Zuge der Erschließung zu errichtenden Entwässerungsgräben sind mit einer autochthonen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 7 – Rheinisches Bergland) zu begrünen. Dabei ist die Mulde selbst mit der Mischung „Böschung“ und die horizontalen Bereiche mit der Mischung „Feldrain und Saum“ einzusäen. Diese Flächen sind extensiv zu bewirtschaften.
- Die an die Dierdorfer Straße / K120 angrenzende Vegetationsbereich (A2) ist mit heimischen Laubgehölzen zu begrünen – ein Erhalt vorhandener Strukturen ist dabei einer Neupflanzung vorzuziehen.
- Im Waldbereich nördlich und nordöstlich des Plangebiets sind 20 Fledermauskästen (18 Sommerquartiere versch. Ausführung und 2 Winterquartiere) in Clustern von je 3-4 Stück in einer Höhe von min. 3 m anzubringen. Die Maßnahme ist vor der Rodung des Gehölzbestandes umzusetzen.
- Nach Fertigstellung und Einsaat der Entwässerungsgräben darf der Gehölzstreifen (Markierung in der Planzeichnung) entfernt werden.



Abb. 1: Bereich für die Installation von 20 Fledermauskästen als Ersatzquartier der Zwergfledermaus. Rot: Waldrand für die Ersatzquartiere Grüner Punkt: Quartier in alter Eiche (Entfernung ca. 200 Meter)

### **Anpassung der Außenbeleuchtung zum Schutz von Fledermäusen**

In einem Radius von 20 m um die in der Planurkunde zum Erhalt festgesetzte Eiche sind Außenbeleuchtungen unzulässig.

## 13. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB)

### Ordnungsbereich C– Feldgehölze (öffentlich)

Ein Ordnungsbereich C wird im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht festgesetzt.

### Ordnungsbereich E1 –Ersatzfläche- Aufforstung

Ein Ordnungsbereich E1 wird im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht festgesetzt.

### Ordnungsbereich E2 – Entwicklung einer Extensivwiese

Ein Ordnungsbereich E2 wird im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht festgesetzt.

### Fassadenbegrünung

Im Ordnungsbereich 5 sind Gebäudefassaden aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen. Je 7,5 m Fassadenlänge ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Fassadenteilflächen mit Türen und Toren sowie mindestens 1,5 m auskragende Dächer sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Artenliste: Waldrebe, Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein, Geißblatt, Schlingknöterich.

Im Ordnungsbereich 6 sind mindestens 10 % der Fassadenflächen der gewerblichen Gebäude mit Kletterpflanzen zu begrünen. Artenliste: Hedera helix – Efeu, Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" - Wilder Wein, Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein, Clematis vitalba –Waldrebe.

### Hangparallele Begrünung

Entlang der Grundstücksgrenzen sind beiderseits in einer Breite von je 3m hochwachsende heimische Bäume und Sträucher zur inneren Durchgrünung und Gliederung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Artenliste siehe Hinweise).

### Stellplatzbegrünung

Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils 4 Stellplätze ein Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Artenliste wie Straßenbäume.

#### **14. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB)**

Die entsprechend gekennzeichneten Gehölze sind in ihrem Bestand zu erhalten und langfristig zu sichern. Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Gehölzen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

#### **D. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

##### **Kreisstraße K 120**

Nachrichtlich übernommen wird die Bauverbotszone (bis 15 m vom Fahrbahnrand) der Kreisstraße K 120.

## E. Hinweise

### 1. Abstandsklassen gem. Abstandserlass vom 26.02.1992, des Ministeriums für Umwelt in Mainz

#### Abstandsliste

##### Anstandsklasse I

Abstands- klasse	Abstand in m	lfd Nr	Nummer (Spalte) der 4. BlmSchV	Betriebsart
I	1500	1	1.1 (1)	Kraftwerke alt Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt.
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation (z.B. Kokereien und Schwelereien)
		3	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
		4	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen
		5	4.1h (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern
		6	4.4 (1)	Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin

**Anstandsklasse II**

Abstands- klasse	Abstand in m	lfd Nr	Nummer (Spalte) der 4. BlmSchV	Betriebsart
II	1000	7	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
		8	2.14 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln im Freien (*) <sup>(*)</sup>
		9	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		10	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenrohmetallen (Blei-, Zink und Kupfererzhütten)
		11	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung, ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtstichgewicht sowie Induktionsöfen (') (s. auch lfd. Nrn. 27 und 49)
		12	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall Im Freien (z.B. Dampfkessel, Container) (*)
		13	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (*)
		14		Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen Im Freien (*)
		15	4.1 (1)	Anlagen, zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen
		16	14.Ib (1) 14.1c (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf nassexym Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund und Karbid einschließlich Aluminiumhütten
		17	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen
		18	6.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Holzfasernplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten
		19	7.12 (1)	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörper- oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
		20	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
21	10.16 (2)	Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßantrieben oder Strahltriebwerken		
22	10.19 (2)	Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr (*)		



**Anstandsklasse III**

Abstands- klasse	Abstand in m	lfd Nr	Nummer (Spalte) der 4. BlmSchV	Betriebsart
III	700	23	1.1 (1)	Kraftwerke und Heizkraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Kraftwerken mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt b) bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt
		24	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen oder von Teer- oder Gaswasser
		25	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
		26	2.4 (1)	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder Schamotte
		27	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht <sup>(*)</sup> (s. auch lfd. firm. 11 und 49)
		28	3.4 (1+2)	Anlagen zum Umschmelzen von Altmittel (s. auch lfd. Nrn. 95 und 151)
		29	4.1a (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen, Salze
		30	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Halogenen oder Halogenerzeugnissen
		31	4.1e (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor- oder stickstoffhaltigen Düngemitteln
		32	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß
		33	4.11 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen
		34	7.19 (2)	Anlagen. In denen Sauerkraut hergestellt wird, soweit 10 t Kohl oder mehr je Tag verarbeitet werden
		35	7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohzucker
		36	8.1 (1)	Anlagen zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen oder flüssigen Stoffen durch Verbrennen
		37	8.6 (1)	Anlagen zur chemischen Aufbereitung von cyanidhaltigen Konzentraten, Nitriten, Nitraten oder Säuren, soweit hierdurch eine Verwertung als Reststoff oder eine Entsorgung als Abfall ermöglicht werden soll
		38	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z.B. Hochofenschlacke)
		39	-	Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren

**Anstandsklasse IV**

Abstands- klasse	Abstand in m	lfd Nr	Nummer (Spalte) der 4. BlmSchV	Betriebsart
IV	500	40	1.1 (1)	Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Heizkraftwerken von 100 MW bis 300 MW b) bei Heizwerken mehr als 100 MW beträgt
		41	1.7 (1)	Kühltürme alt einem Kühlwasserdurchsatz von 10.000 m <sup>3</sup> oder mehr je Stunde
		42	1.8 (2)	Elektroumspannanlagen einschliesslich der Schaltfelder mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr (*)
		43	1.9 (1)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 30 t oder mehr je Stunde
		44	1.10 (1)	Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle
		45	2.8 (1)	Anlagen zur fabrikmässigen Herstellung von Glas, auch soweit e aus Altglas hergestellt wird, einschliesslich Glasfasern, die nicht für medizinische oder fernmeldetechnische Zwecke bestimmt sind
		46	2.11 (1)	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe
		47	2.13 (2)	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement
		48	2.15 (1)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschliesslich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Strassenbaustoffe und Teersplittanlagen, von denen den Umständen nach zu erwarten ist, dass sie länger als während der 12 Monate, die auf die Inbetriebnahme folgen, an demselben. Ort betrieben werden
		49	3.3 (1) 3.7 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsöfen, Anlagen zum Erschmelzen von Gusseisen (s. auch lfd. Nrn. 11 und 27) sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien, in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von 80 t oder mehr Gussteile je Monat
		50	3.6 (1+2)	Anlagen zum Walzen von Metallen und Anlagen zur Herstellung 3.16 (1) von Rohren (*)
		51	3.11 (1)	Schmiede-, Hammer- und Fallwerke (*)
		52	3.14 (1+2)	Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Rennleistung des Rotorantriebes von 100 kW oder mehr
		53	4.12 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Organischen Chemikalien oder Lösungsmitteln wie Alkohole, Aldehyde, Ketone, Säuren, Eiter, Acetate, Äther
		54	4.1h (1)	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen
		55	4.1k (1)	Anlagen zur fabrikmässigen Herstellung von Kunstharzen
		56	4.19 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischem Kautschuk
57	4.5 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen, wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle		

Abstands- klasse	Abstand in m	lfd Nr	Nummer (Spalte) der 4. BlmSchV	Betriebsart
IV	500	58	4.7 (1)	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen, z.B. für Elektroden, Stromabnehmer oder Apparateile
		59	4.8 (1)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Stunde
		60	5.1 (1)	Anlagen zum Lackieren von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, soweit die Lacke organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 250 kg oder mehr je Stunde eingesetzt werden
		61	5.3 (1)	Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren oder Tränken von Glasfasern. Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit a) Kunstharzen oder b) Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 250 kg organischen Lösungsmitteln je Stunde oder mehr
		62	5.4 (2)	Anlagen zum Tränken oder Oberziehen von Stoffen oder Gegenständen mit Teer, Teeröl oder heissem Bitumen, ausgenommen Anlagen zum Tränken oder Oberziehen von Kabeln mit heissem Bitumen
		63	5.5 (2)	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von Phenol- oder Kresolharzen
		64	5.6 (2)	Anlagen zur Herstellung von bahnenförmigen Materialien auf Streichmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen und Weichmachern oder von Gemischen aus sonstigen Stoffen und oxidiertem Leinöl
		65	5.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenoplasten, wie Furan-, Harnstoff-, Phenol-, Resorcin- oder Xyloharzen mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt
		66	5.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen unter Verwendung von Phenoplasten oder sonstigen Kunstharzbindemitteln
		67	6.1 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Zellstoff aus Holz, Stroh oder ähnlichen Faserstoffen
		68	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Kalten von Schweinen mit a) 51 000 Hennenplätzen, b) 102 000 Junghennenplätzen, c) 102 000 Mastgeflügelplätzen, d) 1 900 Mastschweineplätzen oder e) 640 Sauenplätzen oder mehr
		69	7.2 (1+2)	Anlagen zum Schlachten von a) 500 kg oder mehr Lebendgewicht Geflügel oder b) 4 000 kg oder mehr Lebendgewicht sonstiger Tiere je Woche
		70	7.3 (1)	Anlagen zum Schmelzen von tierischen Fetten mit Ausnahme der Anlagen zur Verarbeitung von selbstgewonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Fleischereien mit einer Leistung bis zu 200 kg Speisefett Je Woche
71	7.6 (2)	Anlagen zum Reinigen oder zum Entschleimen von tierischen Därmen oder Mägen		

Abstands- klasse	Abstand in m	lfd Nr	Nummer (Spalte) der 4. BlmSchV	Betriebsart
IV	500	72	7.7 (2)	Anlagen zur Zubereitung oder Verarbeitung von Kälbermägen zur Labgewinnung
		73	7.9 (1)	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtnebenprodukten Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klauen oder Blut
		74	7.11 (1)	Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in - Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4 000 kg Fleisch verarbeitet werden, und - Anlagen, die nicht durch Nr. 69 erfasst werden
		75	7.21 (1)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 500 t, e Tag oder mehr
		76	7.23 (1)	Anlagen zum Extrahieren pflanzlicher Fette oder Öle, soweit die Menge des eingesetzten Extraktionsmittels 1 t oder mehr beträgt
		77	7.25 (2)	Anlagen zur Trocknung von Grünfutter, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Grünfutter im landwirtschaftlichen Betrieb
		78	8.3 (1)	Anlagen zur Rückgewinnung von einzelnen Bestandteilen aus festen Stoffen durch Verbrennen
		79	9.11 (2)	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen, soweit 200 t Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
		80	-	Deponien für Haus- und Sondermüll
		81	-	Autokinos (*)
82	-	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)		

**Anstandsklasse V**

Abstands- klasse	Abstand in m	lfd Nr	Nummer (Spalte) der 4. BlmSchV	Betriebsart
V	300	83	1.5 (1+2)	Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Generatoren oder Arbeitsmaschinen (*)
		84	1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 1 t bis weniger als 30 t je Stunde
		85	1.13 (1) 1.15 (1)	Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wassergas aus festen Brennstoffen oder Stadt- oder Ferngas aus Kohlenwasserstoffen durch Spalten
		86	2.1 (2)	Steinbrüche, in denen Sprengstoffe oder Flammstrahler verwendet werden.
		87	2.2 (2)	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein einschliesslich Schlacke und Abbruchmaterial, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies
		88	2.5 (2)	Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Trag) oder Zementklinker
		89	2.6 (1)	Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung oder Verarbeitung von Asbest
		90	2.7 (1)	Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
		91	2.10 (1)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse unter Verwendung von Tonen, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 3 m <sup>3</sup> oder mehr und die Besatzdichte 300 kg oder mehr je m <sup>3</sup> Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Ablufführung betrieben werden
		92	2.12 (2)	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck
		93	2.14 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln in geschlossenen Hallen ( )
		94	3.3 (2) 3.7 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Gusseisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung bis zu 2.5 t je Stunde, Vakuum-Schmelzanlagen für Gusseisen oder Stahl mit einer Einsatzmenge von 5 t oder mehr sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien, in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von weniger als 80 t Gussteile je Monat
		95	3.4 (1+2) 3.8 (1)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 1 000 kg oder mehr sowie Gießereien für Nichteisenmetalle (s. auch lfd. Nrn. 28 und 151)
		96	3.5 (1)	Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl, insbesondere von Blöcken, Brammen, Knüppeln, Platinen oder Blechen, durch Flämmen
		97	3.9 (1+2)	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten aus Blei, Zinn oder Zink auf Metalloberflächen mit Hilfe von schmelzflüssigen Bädern oder durch Flammgespritzen

Abstands- klasse	Abstand in m	lfd Nr	Nummer (Spalte) der 4. BlmSchV	Betriebsart
V	300	98	3.12 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Mieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckuniformen auf Automaten (*)
		99	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall In geschlossenen Hallen (z.B. Dampfkessel, Container) (*)
		100	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen ( )
		101		Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen In geschlossenen Hallen (*)
		102	3.21 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren oder Batterien
		103	3.23 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Aluminium-, Eisen- oder Magnesiumpulver oder -pasten, von blei- oder nickelhaltigen Pulvern oder Pasten oder sonstigen Metallpulvern oder -posten, ausgenommen Anlagen zur Herstellung von Metallpulver durch Stampfen
		104	4.1f (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von unter Druck gelöstem Acetylen (Dissousgasfabriken)
		105	4.1p (1)	Anlagen zur fabrikmässigen Herstellung von Seifen oder Waschmitteln durch chemische Umwandlung
		106	4.2 (1+2)	Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmitteln oder ihre Wirkstoffe gemahlen oder maschinell gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden
		107	4.3 (2)	Anlagen zur fabrikmässigen Herstellung von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten ohne chemische Umwandlung
		108	4.8 (2)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 0,5 t bis weniger als 1 t je Stunde
		109	4.9 (1+2)	Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag
		110	4.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von Firnis, Lacken oder Druckfarben mit einer Leistung von 10 t oder mehr je Tag
111	5.1 (2)	Anlagen zum Lackieren von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschliesslich der zugehörigen Trocknungsanlagen. soweit die Lacke organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 25 kg bis weniger als 250 kg je Stunde eingesetzt werden		
112	5.2 (1+2)	Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschliesslich der zugehörigen Trocknungsanlagen		
113	5.3 (2)	Anlagen zum Beschichten oder Imprägnieren bahnen- oder tafelförmiger Materialien einschliesslich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunststoffen oder Gutuni unter Einsatz von 25 kg bis weniger als 250 kg organischen Lösungsmitteln je Stunde		

Abstands- klasse	Abstand in m	lfd Nr	Nummer (Spalte) der 4. BlmSchV	Betriebsart
V	300	114	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen zum Einsatz von thermoplastischen Polyurethangranulaten
		115	6.2 (1+2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Papiermaschinen sowie Maschinen zur Herstellung von Papier, Karton, Pappe oder Wellpappe bestehen ( )
		116	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 14 000 bis weniger als 51 000 Hennenplätzen, b) 28 000 bis weniger als 102 000 Junghennenplätzen, c) 28 000 bis weniger als 102 000 Mastgeflügelplätzen, d) 525 bis weniger als 1 900 Mastschweineplätzen oder e) 175 bis weniger als 640 Sauenplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		117	7.4 (2)	Anlagen zum fabrikmässigen Verarbeiten von Kartoffeln, Gemüse, Fleisch oder Fisch für die menschliche Ernährung durch Erwärmen
		118	7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim
		119	7.10 (1)	Anlagen zum Lagern oder Aufarbeiten unbehandelter Tierhaare mit Ausnahme von Wolle, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Tierhaare In Anlagen, die nicht durch Nr. 69 erfasst werden
		120	7.13 (2)	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle
		121	7.14 (2)	Anlagen zum Gerben einschliesslich Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie Lederfabriken
		122	7.22 (2)	Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen
		123	7.29 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee mit einer Leistung von 75 kg oder mehr je Stunde
		124	7.30 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee-Ersatzprodukten, Getreide, Kakao oder Nüssen
		125	7.31 (2)	Anlagen zur Herstellung von Lakritz oder Schokolade
		126	7.32 (2)	Anlagen zur Herstellung von Milchpulver
		127	8.4 (1+2)	Anlagen, in denen feste Abfälle, auf die die Vorschriften des Abfallgesetzes Anwendung finden, aufbereitet werden sowie Anlagen, in denen Stoffe aus In Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden, jeweils mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Stunde
		128	8.5 (1)	Kompostwerke
129	9.10 (1)	Anlagen zum Umschlagen von festen Abfällen i.S. von § 1 Abs. 1 des Abfallgesetzes mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, dass bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt		

Abstands- klasse	Abstand in m	lfd Nr	Nummer (Spalte) der 4. BlmSchV	Betriebsart
V	300	130	10.7 (2)	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthetikgummi unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen. ausgenommen Anlagen. In denen - weniger als 50 kg Gummi je Stunde verarbeitet werden oder - ausschließlich vorvulkanisierter Gummi eingesetzt wird
		131	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs-, Holzschutz- oder Klebstoffen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden
		132	10.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Holzschutzmitteln unter Verwendung von halogenierten aromatischen Kohlenwasserstoffen
		133		Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2 500 Flaschen oder mehr je Stunde ( )
		134		Gattersägen, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100 kW oder mehr beträgt sowie Furnier- oder Schälwerke
		135	-	Abwasserbehandlungsanlagen
		136	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, BIMS, Kies, Ton und Lehm
		137	-	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
		138	-	Erdaushub- oder Bauschuttdeponien
		139	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
		140	-	Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren (*)
		141	-	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
		142	-	Presswerke (*)
		143	-	Stab- oder Drahtziehereien (*)
		144	-	Schwermaschinenbau
		145	-	Emaillieranlagen
		146	-	Schrottplätze
		147	-	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (*)
148	-	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (*)		



**Anstandsklasse VI**

Abstands- klasse	Abstand in m	lfd Nr	Nummer (Spalte) der 4. BlmSchV	Betriebsart
VI	200	149	2.9 (2)	Anlagen zum fabrikmässigen Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flugsäure
		150	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse unter Verwendung von Tonen. soweit der Rauminhalt der Brennanlage 3 m <sup>3</sup> oder mehr und die Besatzdichte weniger als 300 kg/m Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen. die diskontinuierlich und ohne Ablufführung betrieben werden
		151	3.4 (1+2)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 50 bis weniger als 1 000 kg (s. auch lfd. Nrn. 28 und 95)
		152	3.8 (2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Druckgießmaschinen mit Zuhaltkräften von 2 Meganewton oder mehr bestehen
		153	3.10 (2)	Anlagen zur fabrikmässigen Oberflächenbehandlung von Metallen unter Verwendung von Flug- oder Salpetersäure, ausgenommen Chromatieranlagen
		154	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Stahlbaukonstruktionen, Werkstücken für Stahlbaukonstruktionen oder Blechteilen mit Strahlmitteln, ausgenommen Anlagen, die geschlossen sind und bei denen das Strahlmittel im Kreislauf gefahren wird
		155	5.7 (2)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu a) Formmassen (z.B. Harzmatten oder Faser-Formmassen) oder b) Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche, z.B. Bootsbau. Fahrzeugbau oder Behälterbau
		156	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
		157	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 3 200 bis weniger als 14 000 Hennenplätzen, b) 6 400 bis weniger als 28 000 Junghennenplätzen, c) 6 400 bis weniger als 28 000 Mastgeflügelplätzen. d) 102 bis weniger als 525 Mastschweineplätzen oder e) 40 bis weniger als 175 Sauenplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		158	7.5 (2)	Anlagen zum Rauchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen - Anlagen in Gaststätten - Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1 000 kg Fleisch- oder Fleischwaren je Woche
		159	7.20 (2)	Anlagen zum Trocknen von Getreide. Malz oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen. ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Getreide oder Tabak im landwirtschaftlichen Betrieb
		160	7.21 (2)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag

Abstands- klasse	Abstand in m	lfd Nr	Nummer (Spalte) der 4. BlmSchV	Betriebsart
VI	200	161	7.27 (2)	Melassebrennereien. Biertrebertrocknungsanlagen oder Brauereien mit einem Ausstoss von 5 000 hl Bier oder mehr je Jahr
		162	7.28 (2)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
		163	10.10 (2) 10.11 (2)	Anlagen zum Färben oder Bleichen von Flocken, Garnen oder Geweben unter Verwendung von Färbebeschleunigern, alkalischen Stoffen, Chlor oder Chlorverbindungen einschließlich der Spannrahmenanlagen. ausgenommen Anlagen, die unter erhöhtem Druck betrieben werden
		164	10.13 (2)	Automatische Autowaschstraßen ( )
		165	10.15 (2)	Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren oder Gasturbinen mit einer Leistung von 300 kW oder mehr
		166	-	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
		167	-	Maschinenfabriken oder Härtereifen
		168	-	Pressereifen oder Stanzereien (*)
		169	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
		170	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		171	-	Zimmereien
		172	-	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
		173	-	Auslieferungsläger für Tiefkühlkost (*)
		174	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		175	-	Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
		176	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		177	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs
		178	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 200 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb

### Anstandsklasse VII

Abstands- klasse	Abstand in m	lfd Nr	Nummer (Spalte) der 4. BlmSchV	Betriebsart
VII	100	179	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbest- zeugnissen auf Maschinen
		180	7.4 (2)	Betriebe zur Herstellung. von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
		181	-	Schlossereien, Drehereien, Schleifereien oder Schleifereien
		182	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		183	-	Autolackierereien
		184	-	Tischlereien oder Schreinereien
		185	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 112 oder 113 erfasst werden
		186	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren. Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		187	-	Kompostierungsanlagen
		188	-	Anlagen zur Herstellung von Reisspinnstoffen, Industrierwatte oder Putzwolle
		189	-	Spinnereien oder Webereien
		190	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		191	-	Grosswäschereien oder grosse chemische Reinigungsanlagen
		192	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder fein- mechanischen Industrie
		193	-	Bauhöfe
		194	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
195	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten		
196	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden.		

## 2. Hinweise zur Bauverbotszone der K 120

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen, bis zu einer Entfernung von 15 m zum befestigten Rand der Fahrbahn der K 120, keine Hochbauten errichtet werden.

### 3. Hinweise zu Artenschutzmaßnahmen

#### Anpassung der Außenbeleuchtung zum Schutz von Fledermäusen

Außenbeleuchtungen sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Die Lichtkegel sind so einzustellen, dass die Beleuchtung von oben herab stattfindet (Abblendungen nach oben und zur Seite).

Für Außenbeleuchtungen sind Leuchtmittel mit warmem Licht der Lichtfarbe K3000 (oder weniger) bzw. der Wellenlänge im Spektralbereich ab 560 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden.

#### Minimierung von Vogelkollisionen an Glasscheiben

Vogelschlag an Glasscheiben ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Hierzu ist bei der Objektplanung der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage“ (Rössler, M et al., 2022) anzuwenden. Geeignete Maßnahmen zur Minderung des Risikos von Vogelschlag können z.B. sein:

- Allgemeine Minimierung der notwendigen Glasfläche
- Keine Übereck-Glasflächen
- Keine stark spiegelnden Glasflächen (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %)
- Anbringung von engmaschigen Markierungen auf mind. 25% der Fläche (Raster, Punkte, Linie etc.) oder Verwendung von transluzentem Glas (z. B. Milchglas)
- Anbringung vorgehängter Jalousien, Lamellen etc. im Außen- oder Innenbereich

#### Ökologische Baubegleitung (OBB)

Alle Artenschutzmaßnahmen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpassung der Außenbeleuchtung zum Schutz von Fledermäusen, Minimierung von Vogelkollisionen an Glasscheiben) sind von einer fachkundigen Person ökologisch zu begleiten.

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

##### Bäume I. Ordnung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>

##### Bäume II. Ordnung

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuch	<i>Carpinus betulus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

##### Heimische Sträucher

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

## F. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

<b>Anerkannt:</b>
Ortsgemeinde Großmaiseid Guido Kern Ortsbürgermeister
..... Großmaiseid, .....

<b>Ausgefertigt:</b>
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und diesen textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt:
Ortsgemeinde Großmaiseid Guido Kern Ortsbürgermeister
..... Großmaiseid, .....

-Vorentwurf-

3. Änderung und Erweiterung  
Bebauungsplan  
„Auf der Hochanwand“  
Ortsgemeinde Großmaischeid

Verbandsgemeinde Dierdorf  
Landkreis Neuwied  
Rheinland - Pfalz

II. Begründung

## A. Planungsgrundlagen

Die Ortsgemeinde Großmaischeid gehört zur Verbandsgemeinde Dierdorf im Landkreis Neuwied. Die Ortsgemeinde plant die Erweiterung des Gewerbegebietes „Auf der Hochanwand“ in nördliche Richtung.

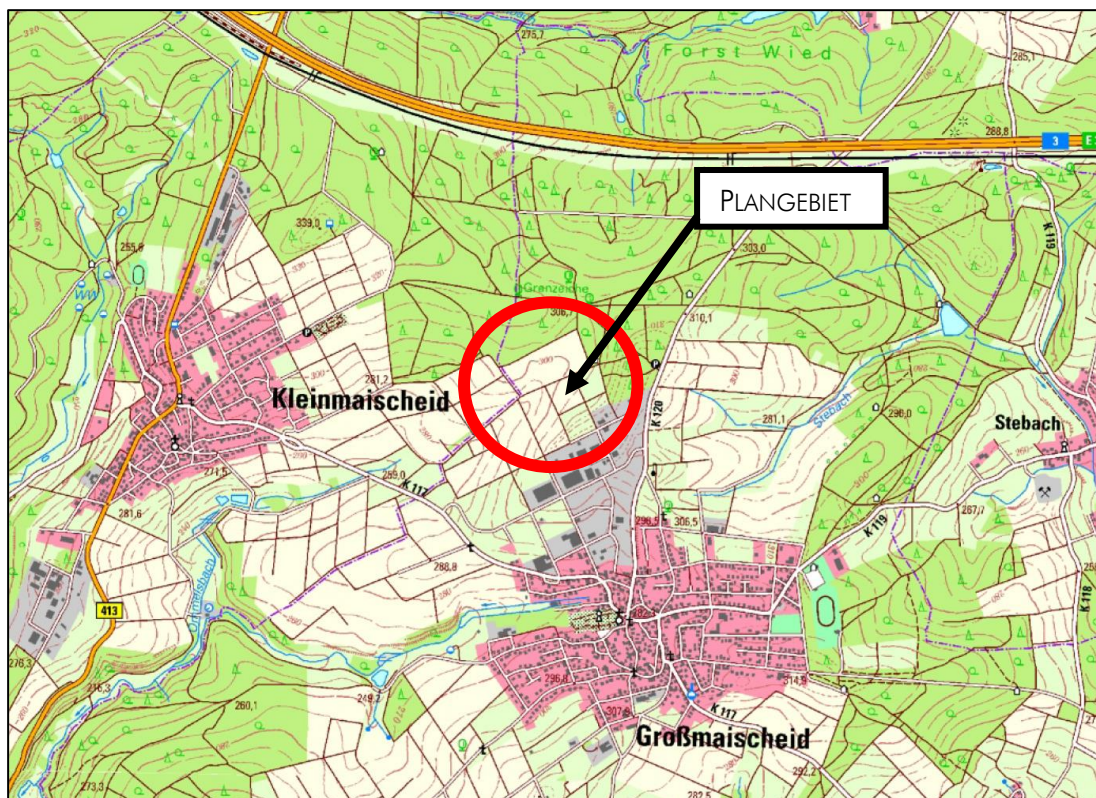


Abb. 2: Übersichtskarte Bebauungsplangebiet (Quelle: LANIS-RLP)

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 9,3 ha. Die Fläche grenzt unmittelbar nördlich an die vorhandene gewerbliche Bebauung. Der westliche Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Teil ist mit jungem Buchenwald 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.

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

### Regionaler Raumordnungsplan (RROP) 2017

Nach den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald von 2017 wird der Gemeinde Großmaiseid die besondere Funktion Gewerbe (G) zugewiesen. Im Kapitel 1.3.3 Industrie- und Gewerbeentwicklung wird dazu ausgeführt:

*G34: „Zentrale Orte sind auch Gewerbestandorte.“*

*G35: „Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhäfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt.“*

*Begründung/Erläuterung zu G 34 und G 35:*

*„In der Region Mittelrhein-Westerwald ist ein umfangreiches Gewerbeflächenpotenzial vorhanden, wie im Regionalen Raumordnungsbericht 2012 unter Bezug auf die Daten des Projekts „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ dargelegt ist.*

*Die Beibehaltung der G-Funktion, die als letztabgewogenes Ziel zu formulieren wäre, ist vor dem Hintergrund der nachhaltigen Siedlungsentwicklung, mit der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und der Stärkung des zentralörtlichen Prinzips in Verbindung mit dem hohen Gewerbeflächenbesatz und G 52 LEP IV, wonach das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden soll, nicht gerechtfertigt.*

*Die wirksamen Bauleitpläne bisheriger G-Gemeinden -auch ohne zentralörtliche Funktion- nach dem RROP 2006 betreffend die Ausweisung*

*gewerblicher Bauflächen bleiben unberührt. Eine Abkopplung von etwaigen Förderinstrumenten in Bezug zum formalen Wegfall der besonderen Gemeindefunktion ist damit nicht intendiert.*

*Die weitere gewerbliche Entwicklung soll räumlich in den Gemeinden konzentriert werden, die bereits einen bedeutenden Gewerbebesatz aufweisen und in denen die erforderlichen Infrastrukturausstattungen weitgehend vorhanden sind. Hierzu gehören in der Regel die zentralen Orte, soweit sie nicht auf Grund topographischer Bedingungen oder aus anderen Gründen wie der Freiraumsicherung davon ausgenommen sind. Als Gewerbebestände oder für die gewerbliche Entwicklung eignen sich auch weitere größere Gemeinden, die bereits heute einen überdurchschnittlichen Gewerbebestand aufweisen, gut und leistungsfähig in die Verkehrsnetze eingebunden sind und räumlich den zentralen Orten zugeordnet werden können. Diese Gemeinden sollen über Flächenpotentiale verfügen, die für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen geeignet sind. Die gewerbliche Entwicklung soll ebenso durch die Förderung unternehmensnaher Dienstleistungen gefördert werden. Die enge wirtschaftliche Verzahnung von produzierender Wirtschaft und Dienstleistungsgewerbe erfordert räumliche Nachbarschaft und dementsprechende Flächenausweisung.*

*Bevorzugte Standorte für große Gewerbe- und Industriegebiete sind Schnittpunkte von übergeordneten Verkehrswegen und die Verknüpfungspunkte des Güterverkehrs (Güterverkehrszentrum Koblenz, Flughafen Frankfurt-Hahn, Regionalflughafen Siegerland, Frachtzentren).“*

*G36: „Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.“*

*Begründung/Erläuterung:*

*„In den ländlichen Räumen kann es erforderlich sein, eine bedarfsgerechte Expansionsmöglichkeit für Handwerksbetriebe zur Verfügung zu stellen, damit innerörtliche Gemengelagen mit vorhandenen Handwerksbetrieben entflochten werden. Für diese Betriebe sollen in angemessener Dimensionierung kleinflächige Gewerbeflächenpotentiale vorgehalten werden.“*

Die Ortsgemeinde Großmaiseid befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus, daher sind folgende Grundsätze zu beachten:

*G58: „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.*

*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.“*

*G99: „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 Ruhezone geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.“*

*G100: „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

Die geplante Baufläche „Auf der Hochanwand“ wurde im Zuge der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche mit der Bezeichnung Gr1 dargestellt. Im Süden des Plangebiets werden im Stammplan zur Kompensation festgesetzte Flächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

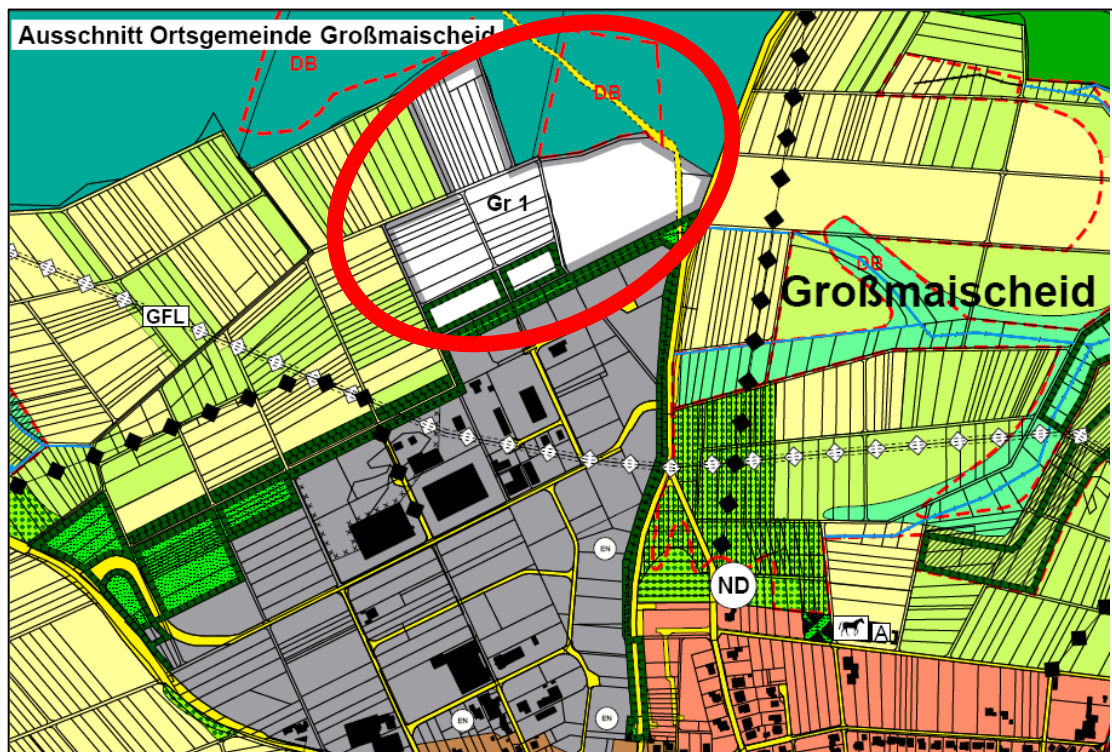


Abb. 3: Ausschnitt aus der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Dierdorf (Fläche Gr1)

<b>Flächenbezeichnung u. -beschreibung</b>	Bereich „Auf der Hochanwand“
Stadtteil / Ortsteil / Gemarkung	Großmaischeid
Lage	nördliche Ortslage
Exposition	südlich exponiert
Größe	(Insgesamt betrachtete Fläche ca. 12 ha) <b>reduzierte und im FNP dargestellte Fläche ca. 9,24 ha</b>
Derzeitige Flächennutzung	Wald; landwirtschaftliche Nutzung (Grünland, Acker)

Abb. 4: Auszug aus der Begründung zur 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Dierdorf (Fläche Gr 1)

## C. Erforderlichkeit, Ziele und Zweck der Planung

### Planungsanlass

Im System der Zentralen Orte bildet Großmaiseid mit der Stadt Dierdorf und den Ortsgemeinden Kleinmaiseid und Dernbach einen mittelzentralen Funktionsraum. Die Begründung für die geplante Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf der Hohanwand“ liegt in der geringen Verfügbarkeit von bebaubaren Gewerbeflächen in der Verbandsgemeinde Dierdorf. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine gewerbliche Erweiterungsfläche nördlich des Gewerbeparks „Auf der Hohanwand“ ausgewiesen.

### Flächenverfügbarkeit entscheidet über Angebotsfähigkeit

Ein für die Wirtschaftsentwicklung nutzbares Gewerbeflächenangebot steht und fällt mit der klaren Differenzierung des vorhandenen und noch zu schaffenden Potentials nach dem Kriterium der Verfügbarkeit. Deutlich zu unterscheiden ist zwischen den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der die grobe Struktur der Nutzung der Verbandsgemeinde bzw. Ortsgemeinde Großmaiseid vorgibt und der Bilanz der tatsächlich vorhandenen Flächenreserven in Industrie- und Gewerbegebieten. Entscheidend für ansiedlungswillige und expandierende Unternehmen ist die Möglichkeit der sofortigen Bebaubarkeit. Aufgrund der besonderen Situation ist die gewerbliche Flächenbilanz in Großmaiseid nach drei Kriterien zu betrachten:

- **Sofort bebaubare Grundstücke („Vergabereife“)**

Dabei handelt es sich um gewerbliche Grundstücke, die mit verbindlichem Planrecht (Bebauungsplan) belegt sind, deren Erschließung vorhanden ist, deren Grundstücke flexibel parzellierbar und im Besitz der Ortsgemeinde Großmaiseid oder verkaufswilliger Privateigentümer sind und sofort bebaut werden können. Hier ist eine klare Abgrenzung zwischen privaten und kommunalen Flächen zu treffen. Dabei ist es nicht beeinflussbar, ob und wie private Baugrundstücke für die Erweiterung, Umsiedlung und Neuansiedlung von Unternehmen zur Verfügung stehen.

*Die Ortsgemeinde Großmaiseid verfügt noch über einige wenige baureife gewerbliche Grundstücke im Bebauungsplangebiet Gewerbepark „Auf der Hohanwand“ (Flächengröße jeweils kleiner 3.500 m<sup>2</sup>).*

*Die übrigen baureifen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Hierin liegt ein schwieriges Problem, da diese Gewerbegrundstücke zwar sofort bebaubar wären, jedoch von den Privateigentümern zurück gehalten und somit einer Bebauung entzogen werden.*

- **In Vorbereitung**

Dies sind alle Flächen, deren Aktivierung bis hin zur Herstellung von „Vergabereife“ derzeit vorangetrieben wird. Hierzu werden die Flächen gezählt, für die der vorliegende Bebauungsplan erweitert wird.

*Aus der beschriebenen, schwierigen Situation heraus, dass die Ortsgemeinde Großmaischeid mit der Stadt Dierdorf und den Ortsgemeinden Kleinmaischeid und Dernbach einen mittelzentralen Funktionsraum für die Gewerbeentwicklung übernehmen soll, andererseits aber nur noch wenige kommunale Flächen aktuell für eine Bebauung zur Verfügung stehen, hat die Ortsgemeinde Großmaischeid die Erweiterung des Gewerbeparks Großmaischeid beschlossen.*

*Von besonderer Bedeutung ist die mögliche Bereitstellung von zusammenhängenden Bauflächen von einem Hektar Größe und mehr. Hier besteht nach Aussage der Wirtschaftsförderung ein Engpass im Raum Dierdorf, wo derartige Flächenzuschnitte zurzeit nicht mehr bereitgestellt werden können. Mit der Erweiterung des Gewerbeparks können im Raum Dierdorf ca. 7,5 ha gewerbliche Baufläche (Nettobauland) für Ansiedlungswillige Betriebe bereitgestellt werden. Die Ortsgemeinde Großmaischeid besitzt bereits große Teile der Erweiterungsfläche. Die bisher nicht im Besitz der Ortsgemeinde befindlichen Grundstücke im Plangebiet werden durch ein derzeit laufendes Umlegungsverfahren in den Besitz der Gemeinde gebracht. Bis zum Satzungsbeschluss sollen alle Teilflächen des Plangebiets in den Besitz der Ortsgemeinde Großmaischeid gebracht werden.*

- **Reserve**

Dies sind alle Flächen, die im Flächennutzungsplan als Flächenreserve aufgeführt werden, für die aber keine Aktivitäten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes unternommen werden.

*Im Rahmen der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde die gewerbliche Fläche „Auf der Hochanwand“ nach Norden erweitert. Ein Teil dieser Erweiterungsfläche wird, wie bereits dargestellt, durch die vorliegende 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Auf der Hochanwand“ überplant. Es verbliebe somit im nördlichen Bereich noch eine gewerbliche Reservefläche von ca. 1,9 ha.*

### Planungsziele

Vorgesehen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem BauGB für die Erweiterung des Gewerbeparks „Auf der Hochanwand“ in nördliche Richtung. Es soll eine industriell gewerbliche Bebauung auf land- und forstwirtschaftlich genutztem Gelände ausgewiesen werden. Es handelt sich um Flächen, die sich heute im Außenbereich befinden. Deshalb sind entsprechende Verfahren nach dem Baugesetzbuch ohne Verkürzungen erforderlich. Vorgesehen sind Planfestsetzungen, die unter Berücksichtigung verschiedener Umweltaspekte die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit den erforderlichen Erschließungseinrichtungen ermöglichen. Die vorgesehene Planung dient insgesamt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen am

Standort Großmaiseid. Für die Ortsgemeinde bestehen somit hinreichend gewichtige Belange zum Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf der Hochanwand“.

## D. Städtebauliches Konzept

### 1. Städtebauliche Vorgaben

Das Konzept baut auf folgenden Entwurfsvorgaben auf:

- Erweiterung des Gewerbeparks in nördliche Richtung gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2006,
- Die Art der Nutzung orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan,
- Einfache, kostensparende Erschließung mit Anbindung an die Robert Bosch-Straße (verlängerte Straße Industriegebiet),
- Einseitiger Gehweg für Fußgänger entlang der Erschließungsstraßen,
- Gebietsentwässerung im Trennsystem (offene Gräben, Rückhaltebecken für das unbelastete Oberflächenwasser am Geländetiefpunkt),
- flexible Parzellierung,
- Ortsrandausbildung mittels Grünelemente zum Offenland, zum Hochwald im Nordosten und entlang der Kreisstraße K 120,
- Minderungs-, Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet, Pflanzgebote
- Forstlicher und naturschutzrechtlicher Ausgleich außerhalb des Plangebietes
- Erhalt der alten Eiche im Süden des Änderungsbereiches als Habitatbaum

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung der Gewerbeflächen in nördliche Richtung vor. Der Rahmen für die Erweiterung wurde bereits durch die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Dierdorf gesetzt.

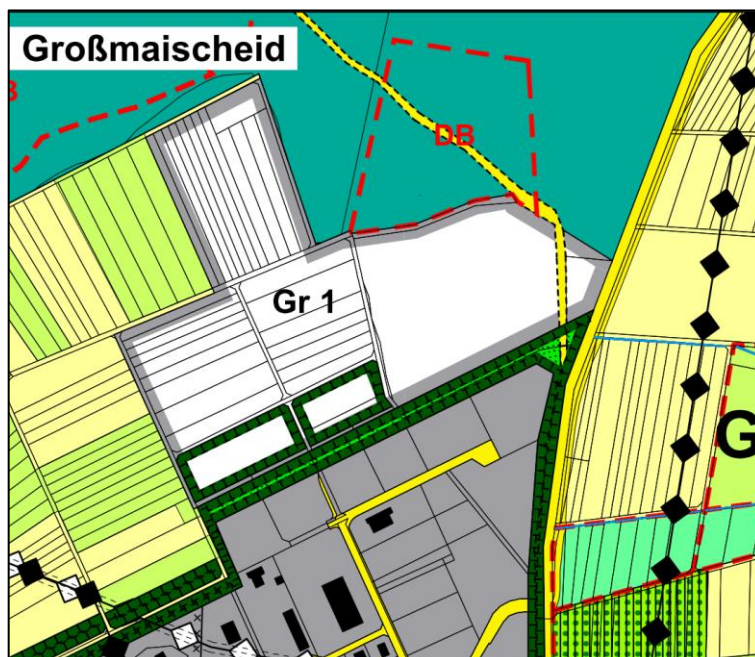


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Dierdorf



Die Anbindung der Erweiterungsfläche wurde durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2006 vorgegeben. Im Sinne einer Nachverdichtung des Baugebietes wurden die in der 2. Erweiterung des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsflächen am nördlichen Gebietsrand überplant. Stattdessen werden im Zuge der 3. Änderung und Erweiterung 5-15 m breite Grünflächen zum Offenland im Westen und zum Hochwald im Nordosten festgesetzt.



Abb. 6: Ausschnitt 2. Änderung Bebauungsplan „Auf der Hochanwand“ aus dem Jahre 2006 (roter Punkt: Ecke Robert-Bosch-Straße/ Industriestraße)



Abb. 7: Ausschnitt aus der aktuellen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan „Auf der Hochanwand“ (roter Punkt: Ecke Robert-Bosch-Straße/ Industriestraße)

## 2. **Bebauung / Nutzung**

### Art der baulichen Nutzung

In der zurzeit rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2006 wurden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Ordnungsziffern 1 bis 5 festgesetzt.

- Ordnungsziffer 1: Mischgebiet (MI)
- Ordnungsziffer 2: Gewerbegebiet (GE)
- Ordnungsziffer 3: Gewerbegebiet (GE)
- Ordnungsziffer 4: Gewerbegebiet (GE)
- Ordnungsziffer 5: Industriegebiet (GI)

Im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird der nördliche Randbereich des Industriegebietes mit der Ordnungsziffer 5 überplant. Die textlichen Festsetzungen werden für diesen Bereich übernommen.

Die Gliederungssystematik des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird im Erweiterungsbereich weiter fortgeführt und dort ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO mit der Ordnungsziffer 6 festgesetzt.

Im Ordnungsbereich 6 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig, soweit es sich nicht um Nutzungsarten, Betriebe oder Anlagen handelt, die in der Abstandsliste des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26.02.92 in den Abstandsklassen I - IV der Abstandsliste aufgeführt sind oder einen ähnlichen Emissionsgrad aufweisen. Diese Betriebe, Nutzungsarten und Anlagen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmen können im Einzelfalle mit Nachweis der Verträglichkeit zugelassen werden.

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan werden für den Ordnungsbereich 6 Anlagen zum Brechen, Mahlen und Klassieren natürlichen und künstlichen Gesteins oder Abbruchmaterials ebenso ausgeschlossen, wie Kompostplätze, Bauschuttdeponien, Erdaushublager und Schrottplätze.

Wegen des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens werden im Ordnungsbereich 6 Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Im Ordnungsbereich 6 werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen des § 9 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Vor dem Hintergrund des Ausschlusses der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit steht die Absicht, das Plangebiet komplett den „klassischen“ Gewerbe- und/oder Industriebetrieben zur Verfügung zu stellen und darüber hinaus durch den Ausschluss und die Zulassungsbeschränkung von Betriebsleiterwohnungen mögliche Nutzungskonflikte durch das Wohnen zu vermeiden.

Im Erweiterungsbereich (Ordnungsziffer 6) werden Vorgaben bzw. Einschränkungen zum Einzelhandel, zum Schutz der Funktionen benachbarter zentraler Orte, zur Sicherung innerörtlicher Einzelhandelsbetriebe sowie entsprechend der Richtlinien des Landesentwicklungsprogramms (Konzentrationsgebot und städtebauliches Integrationsgebot) aufgenommen. Konkret wird festgesetzt:

- Im Ordnungsbereich 6 werden Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO generell ausgeschlossen.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise zulässig:

- Einrichtung von Verkaufsflächen der im Gebiet produzierenden/ weiterverarbeitenden Handwerksbetriebe nur auf einem untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche (max. 30 %), jedoch nicht mehr als max. 800 qm,
- Betriebe der Kfz-Branche einschließlich Handel von Fahrzeugteilen, Zubehör und Reifen. Der Anteil der Randsortimente (Zubehör), auch mit innenstadtrelevanten Sortimenten, darf max. 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 100 qm betragen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung haben sich im Baugebiet bewährt und werden deshalb unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen:

- Zahl der Vollgeschosse: max. II
- Baumassenzahl (BMZ): 8,0 als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 als Höchstwert
- Baukörper-Gesamthöhe: max. 12 m -gemessen ab höchstem angrenzenden natürlichen Gelände-

#### Bauweise sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden die abweichende Bauweise und die Festsetzung zu den Nebenanlagen übernommen.

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zur:

- Material und Farbgebung
- Dachform, Dachneigung
- Einfriedungen der Grundstücke
- Gestaltung / Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke sollen auch im Erweiterungsbereich weiterhin Gültigkeit haben.

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zusätzlich zu geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, sind noch weitere externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Diese sind im weiteren Verfahren zu bestimmen. Darüber hinaus werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durch gewerbliche Bauflächen überplant. Diese festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in vollem Umfang an anderer Stelle zu ersetzen.

### **3. Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt ausgehend von der Kreisstraße K 120 über die Industriestraße mit vorhandenem Linksabbiegerstreifen. Als Alternative wird eine Anbindung der Erweiterungsfläche oder zumindest der östlichen Teilfläche an die K 120 im Bereich des Wanderparkplatzes angesehen.

Die innere Erschließung erfolgt über ein noch zu erstellendes Erschließungssystem, welches an die Robert-Bosch-Straße angebunden wird. Für die innere Erschließung ist die Errichtung einer Erschließungsstraße in einer Breite von 8,50 m vorgesehen (Fahrbahnbreite: 6,50 m + Gehweg 1,50 m und Schrammbord 0,50m). Die Breite von 8,50 m entspricht der Straßenparzelle der vorhandenen Straße „Industriegebiet“.

### **4. Oberflächenwasserbewirtschaftung / Abwasserentsorgung**

Die 2019 erstellte Entwässerungsplanung wurde mit den Verbandsgemeindewerken Dierdorf abgestimmt.

Am 23.12.2019 wurde zudem durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord die Erlaubnis zur gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser in den Ommelsbach erteilt.



Erschließung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Demnach sind Details wie Anzahl der Regeneinläufe, Quergefälle und Ausbildung von Rinnen noch nicht planungstechnisch erfasst. Die Dimensionierung des Kanals wurde auf ein statistisches Regenereignis  $r5(2) = 205 \text{ l/s} \times \text{ha}$  bemessen (...). Hierzu ist anzumerken, dass gem. gültigem B-Plan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt wurde. Der geplante Regenwasserkanal verfügt über eine Nennweite von DN 400 PP bis max. DN 600 SB. Die Trassenführung liegt in dem, nach B-Plan festgesetzten Straßenkörper und mündet in das nördlich gelegene Regenrückhaltebecken.

### **3.2 Entwässerungsgräben**

Als weiteres Entwässerungssystem wurden in den östlich und westlichen Randbereichen Entwässerungsgräben angeordnet. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist das Planungsgebiet als „Kuppe“ ausgebildet, so dass die Tiefpunkte in die östlichen und westlichen Randbereiche fallen. Demnach ist eine Entwässerung der äußeren Grundstückflächen über den Regenwasserkanal als unwirtschaftlich zu betrachten.

Um dennoch eine ausreichende Entwässerung der äußeren Grundstücke zu gewährleisten wurden hier Entwässerungsgräben angeordnet, welche ein zusätzliches Rückhaltevolumen darstellen und das RRB bei Starkregenereignissen entlasten. Die Gräben wurden mit einer Sohlbreite von 1,00 m und einer Böschungsneigung von 1:1,5 geplant. Die Grabentiefe kann mit ca. 0,70 m angesetzt werden.

Der östliche Graben (Achse 200) wurde aufgrund der Geländesituation in mehrere Einstaubereiche eingeteilt. Die Segmentierung erfolgt durch mehrere Überlaufschwelen. Diese Einteilung bietet den Vorteil, dass in den einzelnen „Becken“ das anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten wird und ein Teil des Wassers versickern kann.

Das Rückhaltevolumen der Entwässerungsgräben kann mit ca.  $100 \text{ m}^3$  angegeben werden.

Der westliche Graben (Achse 210) wurde wegen der Gefällesituation als einfaches Grabensystem ausgelegt. Die Gräben entwässern über eine Rohrleitung DN 300 PP in das geplante RRB.

### **3.3 Regenrückhaltebecken**

Das geplante RRB befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes auf den Parzellen 247/44 und 248/44.

Die entwässerungstechnischen Daten können wie folgt angegeben werden:

Sohlfläche:	ca. $655 \text{ m}^2$
Sohlhöhe:	295,41 m ü NN
Böschungsverhältnis:	1:1,5.
Zulauf Höhe:	297,50 m ü NN
Überlauf Höhe:	297,50 m ü NN
Max Einstauvolumen:	$1950 \text{ m}^3$ .

*Das Becken entwässert über eine HDPE Da 180 Leitung in den ca. 900 m entfernten Ommelsbach. Die genaue Trassenführung ist den beigefügten Planunterlagen zu entnehmen.*

*Die Einleitstelle ist bei folgenden Koordinaten (ETRS89, UTM Zone 32) verortet:*

*Rechtswert: 402182*

*Hochwert: 5596336*

*Einleitstelle:*

*Da es sich bei dem Bereich der Einleitstelle um einen quellnahen Bereich des Ommelsbaches handelt, wurde nach Abstimmung mit der SGD Nord, vertreten durch Herrn Heine (Abfall und Gewässergute) und Herrn Winkler (Naturschutz), festgelegt, dass das Oberflächenwasser aus dem Erschließungsgebiet breitflächig in das vernässte Quellgebiet eingeleitet werden soll. Demzufolge wird das Oberflächenwasser über eine 20 m lange Querverlaufende Drainageleitung in den vernässten Bodenhorizont abgeleitet. (...)*

---

## 5. Wasserversorgung, Strom, Telekommunikation

Die Ver- und Entsorgung soll über die in der Nachbarschaft bestehenden Netze erfolgen (Robert-Bosch-Straße). Eine Überprüfung der planbaren Wasserdruckverhältnisse muss für das vorliegende Plangebiet noch erfolgen. In der Stellungnahme im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens von 2014 schreiben die Verbandsgemeindewerke Dierdorf, dass die Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung für die Erweiterung als unproblematisch eingeschätzt wird.

## 6. Grünflächen

Im Rahmen des landespflegerischen Ausgleichs wie auch der forstlichen und wasserwirtschaftlichen 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. Zusätzlich zu geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, sind noch weitere externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Diese sind im weiteren Verfahren zu bestimmen.

## 7. Artenschutz

In die Festsetzungen und Hinweise wurden die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen des Gutachtens zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II übernommen, so ist z.B. die als Fledermausquartier dienende Eiche im Süden des Plangebiets zu erhalten und als Habitatbaum zu entwickeln, auf den nördlich des Plangebiets

gelegenen Waldflächen sind 20 Fledermauskästen anzubringen und die Entwässerungsmulden sind als Jagdhabitat für Fledermäuse zu entwickeln.

## 8. Forstliche Belange

Für die Umsetzung der Planung ist die Rodung von ca. 3,26 ha Wald erforderlich. Es ist vorgesehen, die erforderliche Ersatzaufforstung innerhalb des Gemeindegebiets der Ortsgemeinde Großmaiseid durchzuführen.

## 9. Umsetzung des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Großmaiseid beabsichtigt vor dem Satzungsbeschluss durch ein Bodenordnungsverfahren in den Besitz der verbleibenden, bisher noch nicht erworbenen Grundstücke zu gelangen.

## 10. Flächenbilanz

Baufläche GI/GE	7,63 ha davon: - überbaubar: 6,10 ha - nicht überbaubar: 1,53 ha	81,7 %
Grünflächen	0,72 ha	7,7 %
Flächen für Ver- und ent-sorgung (Regenrückhaltung)	0,33 ha	3,5 %
Straßenverkehrsfläche	0,47 ha	5,0 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,20 ha	2,1 %
<b>Bebauungsplan Gesamtfläche</b>	<b>9,34 ha</b>	<b>100,0 %</b>



## **-Vorentwurf-**

### **3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Auf der Hochanwand“ Ortsgemeinde Großmaischeid**

Verbandsgemeinde Dierdorf  
Landkreis Neuwied  
Rheinland - Pfalz

## **III. Umweltbericht**

## A. Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese Verfahrensgrundnorm wird hinsichtlich der Umweltbelange in § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB präzisiert.

Danach hat die Gemeinde grundsätzlich bei jedem Bauleitplan für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung ist damit integrierter Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung eines Bauleitplanes.

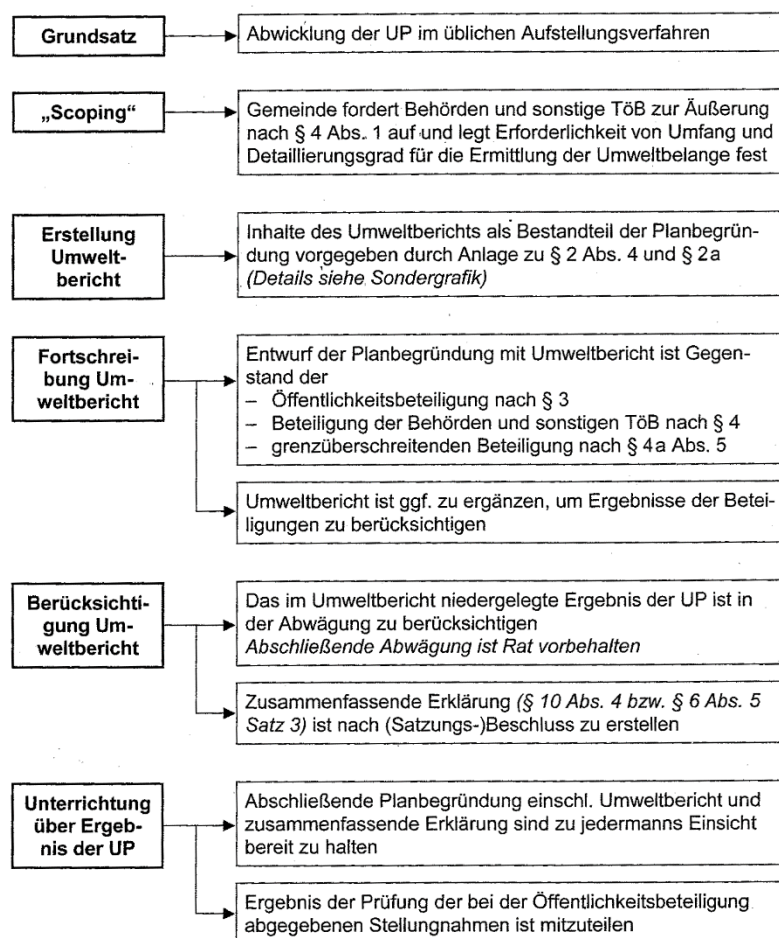


Abb. 10: Abwicklung der Umweltprüfung<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Kuschernus Ulrich (2004): Die für die Bauleitplanung und das Bauplanungsrecht relevanten Neuregelungen des BauGB

## 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.

Das LEP IV ordnet die Verbandsgemeinde Dierdorf dem „Verdichtungsraum mit hoher Zentrenreife“ 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 Großmaiseid mit der Stadt Dierdorf und den Ortsgemeinden Kleinmaiseid und Dernbach einen mittelzentralen Funktionsraum. Nach den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald von 2017 wird der Gemeinde Großmaiseid die besondere Funktion Gewerbe (G) zugewiesen.

Die Ortsgemeinde Großmaiseid befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Lage im Naturpark Rhein-Westerwald), daher sind folgende Grundsätze zu beachten:

*G58: „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.*

*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.“*

*G99: „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 Ruhezone geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.“*

*G100: „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

Die geplante Baufläche „Auf der Hochanwand“ wurde im Zuge der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche mit der Bezeichnung „Gr1“ dargestellt.

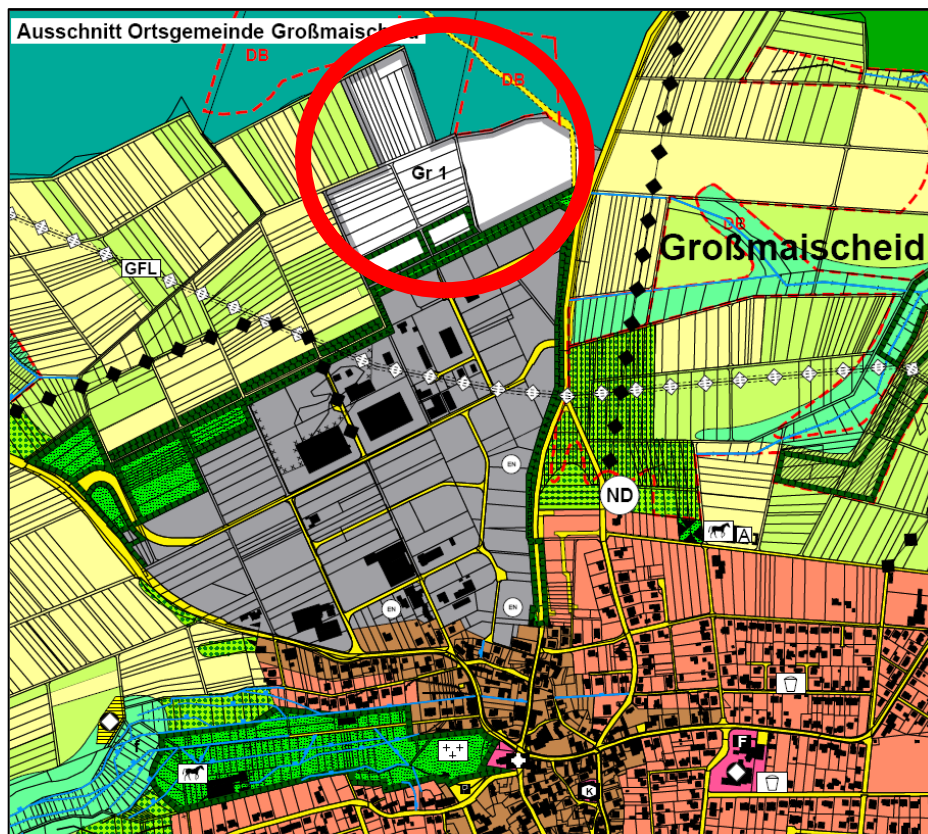


Abb. 11: Ausschnitt aus der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Dierdorf (Fläche „Gr 1“)

<b>Flächenbezeichnung u. -beschreibung</b>	Bereich „Auf der Hohanwand“
Stadtteil / Ortsteil / Gemarkung	Großmaisch
Lage	nördliche Ortslage
Exposition	südlich exponiert
Größe	(Insgesamt betrachtete Fläche ca. 12 ha) <b>reduzierte und im FNP dargestellte Fläche ca. 9,24 ha</b>
Derzeitige Flächennutzung	Wald; landwirtschaftliche Nutzung (Grünland, Acker)

Abb. 12: Auszug aus der Begründung zur 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Dierdorf (Fläche „Gr 1“)

## C. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Umwelt- Schutzgüter Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt werden müssen.

Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzgutebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotop als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Nachfolgende Zielaussagen sind im Rahmen der Umweltprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevant und zu berücksichtigen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch	TA Lärm BImSchG + VO  DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.  Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz RLP  Landschaftsplan	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul> Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz  Landeswassergesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.  Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Boden	Bodenschutzgesetz  Baugesetzbuch	Ziele des BodSchG sind <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</li> <li>- Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tier und Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> <li>- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,</li> <li>- Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</li> </ul> <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.</p>
Luft / Luftqualität	Bundesimmissionsschutzgesetz  TA Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen, Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).  Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch  Denkmalschutzgesetz	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.  Bau- und Bodendenkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

Tabelle 2: Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Für den Bereich „Auf der Hochanwand“ ist insbesondere zu beachten:

**- Schutzgebiete nach Landesnaturschutzgesetz -**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Rhein-Westerwald.

Der Schutzzweck des Naturparks gemäß § 4 der Landesverordnung über den Naturpark Rhein-Westerwald ist „die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des weitgehend von Bebauung und Eingriffen in die Landschaft unberührten Vorderen Westerwaldes sowie der rechtsseitigen Rheinhänge zwischen Neuwied und der nördlichen Landesgrenze.“

Durch eine geeignete randliche Eingrünung der Änderungs- und Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes „Auf der Hochanwand“ ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu verhindern.

**- FFH Richtlinie / Vogelschutzgebiete -**

Im Plangebiet befinden sich keine potentiellen FFH- Gebiete und keine ausgewiesenen oder faktischen Vogelschutzgebiete.

**- Schutzgebiete nach Wasserhaushalts bzw. Landeswassergesetz -**

Keine Schutzgebiete vorhanden.



## D. Kurze Beschreibung von Natur und Landschaft

### 1. Schutzgut Mensch

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

### 2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei der Änderung, Erweiterung oder Neuaufstellung 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. Die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen sind als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von Bedeutung.

Im Süden des Plangebiets steht eine landschaftsprägende und erhaltenswerte Eiche, deren Erhalt und Entwicklung als Habitatbaum für Fledermäuse festgesetzt wird.

#### **Biotoptypen / Flora**

Die Aufnahme der Biotopstrukturen erfolgte in Anlehnung an die vom Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz zur Verfügung gestellten Kartieranleitung (vgl. Anhang: Karte 1 Biotoptypen).

#### **Biotoptypen**

##### A Wälder

- Buchenwald AAO

Bei dem Bestand handelt es sich um eine jüngere Aufforstungsfläche mit weitgehend regelmäßigem Pflanzverband (Dickung/ Stangenholz, BHD 7 bis 20 cm) und Buche (*Fagus sylvatica*) als Hauptbaumart. In den Randbereichen sind weitere Baumarten beigemischt (Espe- *Populus tremula*, Vogelkirsche- *Prunus avium*, Bergahorn- *Acer pseudoplatanus*, Eberesche – *Sorbus aucuparia*, Eiche – *Quercus robur*). Am westlichen Randbereich ist am Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen ein schmaler Waldrand aus Schlehe (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Hasel (*Coryllus avellana*) ausgebildet. Erwähnenswert ist eine alte Eiche am südwestlichen Rand der Waldfläche.



Abb. 3-5: Aufforstungsfläche nördlicher Randbereich (links) und Waldrand im Übergangsbereich zu den westlich angrenzenden Ackerflächen (rechts)

### G Grünland

- Fettweide EBO

Überwiegend intensiv genutztes und gedüngtes Weide(Mäh-)Grünland auf mäßig trockenen bis frischen Böden.

Aspektbildende Arten sind dort vor allem: *Arrhenatherum elatius*, *Poa pratensis*, *Phleum pratense*, *Dactylis glomerata*, *Heracleum sphondylium*, *Holcus lanatus*, *Plantago lanceolata*, *Ranunculus acris*, *Taraxacum officinale*, *Crepis biennis*, *Trifolium pratense* und *Trifolium repens*.

Eingestreut in die Bestände sind kleinflächige Störstellen von Störungszeigern wie *Cirsium arvense*, *Rumex obtusifolius*. Dies ist augenscheinlich darauf zurückzuführen, dass die Flächen als Pferdeweide genutzt werden.



Abb. 6 und 7: Fettweide im Südwesten des Plangebietes (links) und Pferdestall unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet (rechts)

#### H weitere anthropogen bedingte Biotope

- HA0 Acker

Intensiv ackerbaulich genutzte Flächen. Als Kulturpflanzen werden angebaut: Mais, Roggen, Gerste und Raps. Im Februar 2022 bestand ein Teil der Ackerflächen als frisch angesätes Grünland.



Abb. 8: Blick in Richtung Nordosten über die Ackerflächen im Plangebiet. Bildvordergrund: Raps ca. 1 Monat vor der Druschreife

#### V Verkehrs- und Wirtschaftswege

- VB2 Feld-, Waldweg unbefestigt

Zwischen den Ackerflächen sowie nördlich des Waldbestandes im Plangebiet bestehen unbefestigte Feld- und Waldwege.



Abb. 9: Feld-/Waldweg im Norden des Plangebiets

#### Gewerbeflächen (HN1 - Gebäude)

- Gewerbliche Bauflächen des vorhandenen Gewerbegebietes.



Abb. 9: Bauflächen Gewerbegebiet

#### **Zusammenfassende Bewertung für Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Plangebiet wurden vorwiegend häufige und weit verbreitete Biotop- bzw. Habitatstrukturen (Acker- und Grünlandflächen) vorgefundenen.

Das Büro für Freiraumplanung (Dieter Liebert) hat 2022 eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II durchgeführt, das Gutachten wird der Begründung beigefügt.  
Zusammenfassung ASP II:

---

### Zusammenfassung

*Nördlich der Ortslage Großmaiseid, Verbandsgemeinde Dierdorf, ist die 3. Änderung und Umsetzung des Bebauungsplanes „Auf der Hochanwand“ vorgesehen (s. Abb. 1-3 sowie Bilddokumentation). Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 10 Hektar und wird derzeit größtenteils von einem Buchen-Stangenholz sowie intensiv genutzten Äckern und Wiesen dominiert. Geplant ist die Entwicklung von Gewerbe.*

*Zur Feststellung des Vorkommens planungsrel. Arten wurden zwischen März und September 2022 standardisierte Kartierungen bzgl. der Fledermaus- und Avifauna sowie Haselmaus durchgeführt.*

*Gemäß den Ergebnissen der Kartierung gelten die folgenden Arten im Weiteren als artenschutzrechtlich planungsrelevant:*

### **„Allerweltsvogelarten“, Zwergfledermaus (Quartiernachweis)**

*Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG sind die folgenden Maßnahmen obligat:*

*M 1: Gehölzfällung zwischen Oktober und Februar*

*M 2: Maßnahmenpaket zum Schutz der Zwergfledermaus*

*M 3: Anpassung der Außenbeleuchtung zum Schutz von Fledermäusen*

*M 4: Minimierung von Vogelkollisionen an Glasscheiben (nur bei überdurchschnittlich großen Glasflächen)*

*M 5: Ökologische Baubegleitung (ÖBB)*

***Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden durch die Umsetzung des Vorhabens KEINE artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG eintreten.***

---

Die Maßnahmen M1-M5 wurden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Wald konnten im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfungen zur Flächennutzungsplanänderung Bereiche ermittelt werden, in denen Einzelgehölze oder Gehölzgruppen vorliegen, die aufgrund ihres Alters strukturelle Ausprägung aufweisen (BHD >50 cm, Totholz, Astausfaltungen, Spechtspuren, etc.), welche potenziell Quartiere für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten und/ oder Fledermäuse darstellen können. Dies bezieht sich insbesondere auf die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für zumindest potenziell vorhandene lokale Populationen planungsrelevanter Arten.

### 3. 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 in der Gemeinde Großmaiseid quartäre Lößanwehungen unterschiedlicher Stärke. Darüber hinaus sind nördlich des Plangebietes tertiäre Anwehungen von Bims nachgewiesen.<sup>2</sup> Die Braunerden im Plangebiet kommen im Naturraum noch weit verbreitet und häufig vor.

### 4. Schutzgut Wasser

Das Plangebiet gehört zu einem Landschaftsraum mit sehr geringem Grund- und Quellwasservorkommen<sup>3</sup>. Dies ist bedingt durch die vorhandene Geologie. Im Allgemeinen stellen die geklüfteten devonischen Tonschiefer und Sandsteine einen Kluffgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit dar. Die Wasserführung in den als Kluffgrundwasserleiter ausgebildeten unterdevonischen Gesteinsserien hat aufgrund dieser geringen Ergiebigkeit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 5. Schutzgut Klima

Das Klima des Landkreises Neuwied kann als „ozeanisch wintermildes feuchtes Hügellandklima“ bezeichnet werden. In Großmaiseid liegt die mittlere Jahrestemperatur bei ca. 8,5 – 9 °C und der Jahresniederschlag bei ca. 900-1000 mm. Die thermische Situation im Plangebiet wird als „mäßig warm“ beschrieben (umweltatlas.rlp.de)

Die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen haben eine klimatischen Ausgleichsfunktion. 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.

Wald mit besonderer regionaler Klimaschutzfunktion verbessert das Klima und die Luftqualität durch Luftaustausch infolge von Temperaturunterschieden zwischen der Waldfläche und seiner Umgebung. Zudem verstärkt der Wald Luftturbulenzen, wodurch die Luftqualität ebenfalls verbessert wird. Wald fördert auf regionaler Ebene einen Luftmassenaustausch und beeinflusst damit das urbane Klima. Die Erhaltung der klimatischen Ausgleichsfunktionen in den thermisch stark belasteten Räumen (z.B. Neuwieder Becken) oder den klimatisch sensiblen Tallagen (z.B. Wiedbachtal) stellt einen Grundsatz des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein Westerwald dar.

---

<sup>2</sup> Übersichtskarte der Bodentypengesellschaften von Rheinland-Pfalz. Hrsg. Geologisches Landesamt RLP (1966)

<sup>3</sup> Hydrogeologische Übersichtskarte von Rheinland-Pfalz

Aufgrund der geografischen Lage (vgl. Abb.: Besondere klimatische Räume) ist das Plangebiet weder in einem thermisch stark belastetem Raum noch in einer sensiblen Tallage zuzuordnen, so dass von den Waldbereichen keine regionale Klimaschutzfunktion übernommen wird.

Auch die begrünten Freilandflächen des Plangebiets haben eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche.

## 6. Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird wesentlich durch seine Topographie und durch die anthropogenen Nutzungen in seinem Umfeld geprägt.

### Landschaftsbild

- von Laub- und Mischwäldern geprägte Bereiche nördlich von Großmaiseid
- nach Westen abfallende Geländemulde (Offenland/Ackerfläche), mittlere Reliefenergie
- Fernblick nach Westen Richtung Kleinmaiseid
- Vorbelastungen aufgrund der vorhandenen Gewerbegebietes,
- Insgesamt mittlere Vielfalt, Eigenart und Schönheit.



Abb. 10: Blick nach Norden ins Plangebiet: Talmulde und Waldrand



Abb. 11: Blick über das Plangebiet nach Nordosten



Abb. 12: Blick nach Süden aus dem geplanten Gewerbegebiet auf die vorhandene gewerbliche Bebauung



Abb. 13: Fernblick nach Kleinmaiseid vom westlichen Rand des Plangebietes (Entfernung ca. 1 km)



### Erholungseignung

- Waldbereich nördlich des Plangebietes wird zur Naherholung genutzt (Schutzhütte)



Abb. 14: Schutzhütte am nördlichen Randbereich des Plangebietes

- Wanderparkplatz unmittelbar nördlich angrenzend zum Pangebiet



Abb. 15: Wanderparkplatz am nordöstlichen Randbereich des Plangebietes

- Überregionales Radwegenetz



Abb. 16: Dierdorfer Radweg entlang der K 120 Richtung Dierdorf



Abb. 17: Rad- und Wanderweg durch den Waldbereich nördlich des Plangebietes in Richtung Kleinmaiseid

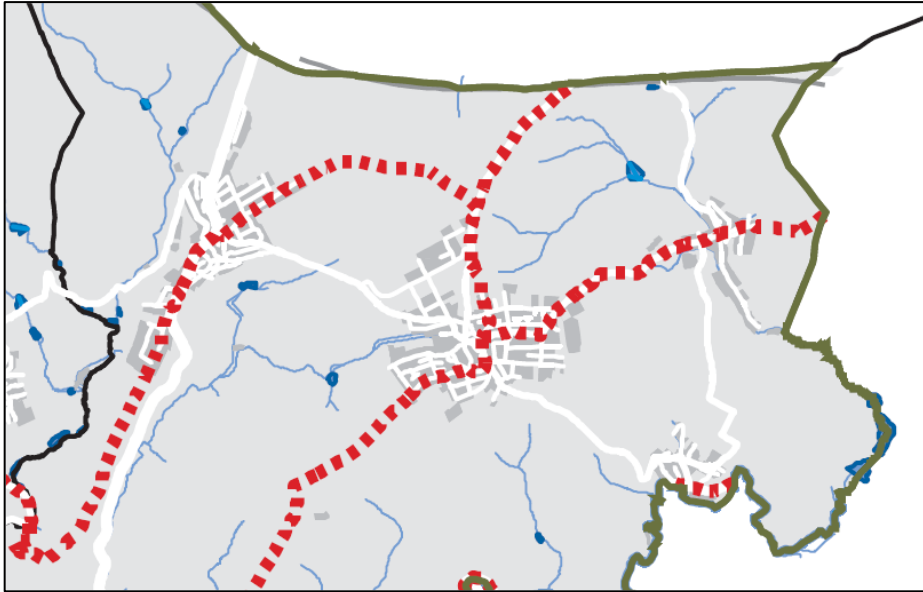


Abb. 18: Großräumige Radwege in Großmaiseid (rot gestrichelt) aus dem Naturparkentwicklungskonzept (2008) des Naturpark Rhein-Westerwald

Quelle: [http://www.naturpark-rhein-westerwald.de/text/NaturparkRW\\_Entwicklungsplan\\_Karte\\_5.pdf](http://www.naturpark-rhein-westerwald.de/text/NaturparkRW_Entwicklungsplan_Karte_5.pdf)

## 7. Wechselwirkungen der Schutzgüter

Im Plangebiet sind Wechselwirkungen zwischen Boden und Wasser sowie Vegetation und Boden sowie Klima und Mensch von Bedeutung.

## 8. Kultur- und sonstige Sachgüter

### Kulturgüter

Zurzeit nicht bekannt.

### Sachgüter

Der Wald hat u.a. die Aufgabe durch eine forstwirtschaftliche Bodennutzung die Holzproduktion zu sichern. Die Waldausstattung beträgt in der Verbandsgemeinde Dierdorf 48,2 % und liegt damit über dem Landesdurchschnitt (42,0 %). Der Waldanteil in der Ortsgemeinde Großmaiseid betrug im Jahr 1988: 56,1%. Der Waldanteil ist bis zum Jahre 2011 auf 57,1 % gestiegen. Die Waldflächenbilanz der OG Großmaiseid ist daher leicht positiv.

## E. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO  
DITTRICH

Bahnhofstraße 1  
53577 Neustadt / Wied

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

[www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)  
[info@pd-dittrich.de](mailto:info@pd-dittrich.de)



**Anerkannt:**  
Ortsgemeinde Großmaischeid  
Guido Kern  
Ortsbürgermeister

.....  
Großmaischeid, .....