

**STADT DIERDORF
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF**

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Großflächiger Einzelhandel
Poststraße“**

**Schlussfassung
gemäß § 10 Baugesetzbuch**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
STADT DIERDORF**

Stand: 07. Sept. 2017
Projekt-Nr.: 12 089

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	5
2	BESTANDSSITUATION	6
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	8
4	PLANINHALTE	14
4.1	Erschließung	16
4.2	Art der baulichen Nutzung und Zulässigkeiten	17
4.3	Maß der baulichen Nutzung	18
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	19
4.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
4.6	Immissionsschutz	20
4.7	Landschaftsplanerische Festsetzungen im Bebauungsplan	21
4.8	Ver- und Entsorgung	21
4.9	Bodenbelastungen	23
4.10	Bodenordnung	23
4.11	Denkmalschutz	23
5	LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE	23
5.1	Gesetzliche Vorgaben	23
5.2	Bestandssituation	24
5.3	Artenschutzrechtliche Belange	27
5.4	Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	29
5.5	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	30
5.6	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	33
II	UMWELTBERICHT	41
1	EINLEITUNG	41
2	ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	41
3	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	41

07. September 2017



4	KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE SOWIE ANGABEN ZUR BEANSPRUCHUNG VON GRUND UND BODEN	43
5	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN	44
5.1	Naturräumliche Gliederung	44
5.2	Lage und Relief	44
5.3	Geologie und Böden	45
5.4	Wasserhaushalt	45
5.5	Klima	45
5.6	Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)	45
5.7	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	45
5.8	Landschaftsbild und Erholung	47
6	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	48
6.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	48
6.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf	49
6.3	Schutzgebiete	49
7	ENTWICKLUNGSPROGNOSE	50
7.1	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Plan-Vorhabens (Status-quo-Prognose)	50
7.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Plan-Vorhabens	50
8	ALTERNATIVENPRÜFUNG	50
9	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (ERHEBLICHKEITSPROGNOSE)	51
9.1	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	51
9.2	Schutzgut Fauna und Flora	52
9.3	Schutzgut Biodiversität	53
9.4	Schutzgut Boden	53
9.5	Schutzgut Wasser	54
9.6	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	54
9.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte	55
9.8	Schutzgut Landschaft und Erholung	55

07. September 2017



9.9	Wechselwirkungen	56
9.10	Summationswirkungen	56
10	AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE	56
11	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG	56
12	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMASSNAHMEN	57
13	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	57
14	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	59
15	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	59

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der Stadtrat Dierdorf hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplans „Großflächiger Einzelhandel Poststraße“ entschlossen, um eine Anpassung an eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Betriebsgröße für den im Gebiet vorhandenen Lebensmitteleinzelhandel zu ermöglichen und somit der Standortsicherung des Unternehmens zu dienen. Dies auch vor dem Hintergrund der im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, der auf den Inhalten des Landesentwicklungsprogrammes basiert, hervorgehobenen zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Dierdorf als Mittelzentrum mit Teilfunktion. Der großflächige Einzelhandel soll als Erweiterung an den bereits bestehenden Einzelhandel am südlichen Stadtrand der Stadt Dierdorf entstehen.

Der Standort der vorliegenden Bauleitplanung zeichnet sich vornehmlich durch seine Lage innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Dierdorf aus. Neben der Nahversorgungsfunktion der umliegenden Wohngebiete übernimmt der Standort auch die Nahversorgung angrenzender Teilbereiche der Innenstadt. Das Plangebiet der vorliegenden Bauleitplanung stellt den zur Innenstadt nächstgelegenen Einzelhandelsstandort dar und ist fußläufig aus der Innenstadt zu erreichen. Der letzte größere Lebensmitteleinzelhandel in der Dierdorfer Innenstadt schloss im Jahr 2010 und unternommene Versuche hinsichtlich einer Neuansiedelung scheiterten bisher. Entsprechend übernimmt der Standort im Hinblick auf die Nahversorgung der Anwohner im Umfeld sowie in Teilbereichen der Innenstadt wichtige Nahversorgungsfunktionen.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,65 ha. Das gesamte Plangebiet wird aufgrund der planungsrechtlichen Erfordernisse als Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO entwickelt. Darüber hinaus werden auch die Aspekte der notwendigen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und geregelt. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.



Abb: Topographische Übersichtskarte: Lage des Plangebietes (unmaßstäbliche Darstellung; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, verändert)

07. September 2017

In Bezug auf § 1 a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die einen Teil des Plangebietes beanspruchen, für die Entwicklung des Plangebietes und zur Erweiterung des örtlichen Einzelhandels in der Stadt Dierdorf als erforderlich erachtet und daher vorgesehen.

2 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand der Stadt Dierdorf und hat eine Größe von ca. 0,65 ha.



Abb: Luftbild des Plangebietes mit überlagertem Kataster (unmaßstäblich, Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, verändert)

Im Norden des Plangebietes besteht eine große artenarme Fettwiese. Innerhalb der Fettwiese verläuft von Nordwest nach Südost ein Entwässerungsgraben, welcher von einer feuchten Annuellenflur begleitet wird. Der südliche Teil dieser Fettwiese stellt sich als artenarmes Feuchtgrünland dar. Im weiteren Verlauf Richtung Süden folgt ebenfalls eine artenarme Fettweide, welche aufgrund der bestehenden Tritterosion auf eine intensive Nutzung hinweist. Innerhalb dieser Fettweide besteht zudem ein Holzlager. Die Norma-Filiale im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes ist von einem großen gepflasterten Parkplatz umgeben. In Richtung der angrenzenden Straße befindet sich eine Baumgruppe aus Ahorn sowie vorgelagert eine Scherrasenfläche. In Richtung Nor-

07. September 2017

den und Westen wird die Parkplatzfläche durch eine breite Baumreihe aus Hainbuchen randlich eingegrünt. Darüber hinaus steht nördlich der Parkplatzfläche ein Einzelbaum (Esche).

Der südwestliche Teilbereich des Plangebietes beinhaltet einen Schrebergarten, welcher vornehmlich als Nutzgarten genutzt wird und einen Schuppen beinhaltet. Westlich dieses Schrebergartens folgt wiederum eine Fettweide. Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes bestehen darüber hinaus Flächen einer Weihnachtsbaumkultur sowie eine Brachfläche einer ehemaligen Weihnachtsbaumkultur. Diese Flächen der ehemaligen bzw. aktuell genutzten Weihnachtsbaumkultur weisen eine geringe Artenvielfalt auf.

Auch die Flächen rings um das Plangebiet stellen sich als strukturreich dar und weisen eine Vielzahl verschiedener Biotop- und Nutzungstypen auf.

Nordöstlich entlang der Plangebietsgrenze verläuft die Poststraße. In Richtung Nordosten besteht entlang der Poststraße ein gepflasterter Fußgängerweg. Im weiteren Verlauf Richtung Nordosten folgen ausgedehnte Bestände an Siedlungsgehölzen, welche vornehmlich aus Birken, Walnuss, Kirschlorbeer, Esche, Holunder, Kirsche und Eiche zusammengesetzt sind. Neben diesen Siedlungsgehölzen sind Ziergärten vorzufinden sowie eine große unbefestigte Lagerplatzfläche. Im weiteren Verlauf Richtung Süden besteht zudem ein großes Gewerbegebäude mit umliegend befestigtem Hofplatz. Südöstlich des Plangebietes besteht ebenfalls ein großes Gewerbegebäude mit asphaltierter Parkplatzfläche rings herum sowie einem großen Ziergarten, welcher mit einer breiten Koniferenhecke randlich eingegrünt ist. Dieses Gewerbegebäude stellt ebenfalls einen Verbrauchermarkt dar. In Richtung Südwesten bestehen weiterhin Flächen der aktuellen und ehemaligen Weihnachtsbaumkultur und eine Gartenfläche, welche auch teilweise als Lagerfläche genutzt wird.

Richtung Nordwesten verläuft entlang der Plangebietsgrenze ein unbefestigter Wirtschaftsweg, welcher sich als Wiesenweg darstellt. Im weiteren Verlauf Richtung Nordwesten besteht hier eine artenarme Fettwiese sowie eine Ackerfläche, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme mit Gerste bestanden war.



Abb: Blick in das Plangebiet in Richtung Südwesten

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV):

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) ist am 24. November 2008 als Rechtsverordnung verkündet worden und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

Gemäß der Karte „Raumstrukturgliederung“ liegt Dierdorf in einem verdichteten Raum mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Dies bedeutet, dass ein Bevölkerungsanteil von wenigstens 50 oder mehr Prozent in Ober- oder Mittelzentren lebt. Die Zentrenreichbarkeit und die Auswahl ist als hoch klassifiziert. Dies bedeutet, es sind 8-20 Zentren in weniger als 30 PKW-Minuten zu erreichen. Dierdorf ist als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum klassifiziert.

Der Holzbach ist als bedeutende Verbindungsfläche (Gewässer) für die Biotopvernetzung ausgewiesen. Weitere Aussagen werden im Landesentwicklungsprogramm IV für das Plangebiet nicht getroffen.

Im Hinblick auf die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sind die diesbezüglichen Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms IV zu berücksichtigen und zu beachten und im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit zu prüfen.

07. September 2017

Nachfolgend werden einige zu beachtende Ziele des Landesentwicklungsprogramms IV im Hinblick auf die „Einfügung“ von großflächigem Einzelhandel genannt.

1. Nach den Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms IV sind großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in zentralen Orten vorzusehen (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Geschossfläche kommen in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht.
2. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach dieser Zielsetzung in der Regel in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang (**städtebauliches Integrationsgebot**) mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten.
3. Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen weder Versorgungsfunktionen der städtebaulich integrierten Standortgemeinden noch die der Versorgungsbereiche benachbarter Zentren wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen der Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Weitere zur berücksichtigende und zu beachtende einzelhandelsbezogene Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms IV stellen die Grundsätze und Ziele 56 bis 63 dar, die dem Kapitel 3.2.3 „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleitungen (großflächiger Einzelhandel)“ des Landesentwicklungsprogramms IV mit ihren zugehörigen Begründungen zu entnehmen sind.

Sofern von einem Ziel der Landesplanung jedoch abgewichen werden soll, ist hierfür ein spezielles raumordnerisches Verfahren notwendig („Zielabweichungsverfahren gemäß § 8 (3) und § 10 (6) Landesplanungsgesetz“).

Hinsichtlich der Einhaltung des Ziels Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des Landesentwicklungsprogramms IV wurde durch die „BBE Handelsberatung“ eine Auswirkungsanalyse durchgeführt, die mit Datum vom August 2016 vorliegt. Nachfolgend werden zusammenfassend die Ergebnisse des Gutachtens dargestellt und das gesamte Gutachten der Begründung als separate Anlage beigefügt.

Im Rahmen der Analyse waren die prognostizierten Umverteilungseffekte des Planvorhabens hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen zu bewerten. Im Vordergrund hierbei standen die zentralen Versorgungsbereiche.

Aus den Ergebnissen des Gutachtens resultiert die gutachterliche Einschätzung, dass durch das Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Dierdorf und Umgebung zu erwarten ist. Folgende Gründe unterstützen diese Einschätzung:

Der bestehende Lebensmitteldiscounter am Standort des Planvorhabens stellt aktuell bereits einen sogar fußläufig gut erreichbaren Nahversorgungsstandort sowie den einzigen Lebensmittelmarkt in direktem Bezug zu den Wohngebieten des Kernortes dar. Auch nach der geplanten Erweiterung des Marktes wird dieser vornehmlich der Versorgung der im Kernort von Dierdorf lebenden Bevölkerung dienen und zusätzlich als Nahversorgungsstandort die weiteren Stadtteile von Dierdorf und lediglich wenige umliegende Gemeinden ansprechen. Entsprechend übernimmt der Angebotsstandort nach Planumsetzung wesentliche lokale Versorgungsfunktionen.

07. September 2017



Hinsichtlich der Ausweisung Dierdorfs als Mittelzentrum wird der landesplanerisch entsprechend zugewiesene Nahbereich nicht überschritten, da das Einzugsgebiet ausschließlich die der Verbandsgemeinde Dierdorf angehörigen Gemeinden umfasst.

Durch die geplante Neuaufstellung des Discountermarktes mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche sowie der zusätzlichen Entwicklung eines Getränkemarktes erfolgte eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Standortes, so dass dieser perspektivisch umfassendere Nahversorgungsfunktionen übernehmen könnte.

Nach der prognostischen Bewertung im Rahmen der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung sind Auswirkungen auf die innerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässigen Lebensmittelmärkte oder auf der wohnortnahen Versorgung dienenden Angebotsstandorte (Dierdorf und umliegende Gemeinden) nicht zu erwarten. Die Umsatzeinbußen im Discountersegment verteilen sich vornehmlich auf die ansässigen Hauptwettbewerber in den Dierdorfer Gewerbegebieten, würden jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Wettbewerbsbetriebe führen.

Die Entwicklung des geplanten Getränkemarktes stellt eine Ergänzung der Nahversorgung am Planstandort dar. Wettbewerbswirkungen werden sich vornehmlich auf zwei außerhalb des Stadtzentrums gelegene Getränkemarkte verteilen und mit deutlichen Umsatzeinbußen verbunden sein. Laut Gutachten wird vornehmlich der Cash-Getränkemarkt betroffen sein, dessen Umsatzeinbußen eine Größe annehmen können, so dass die Möglichkeit einer Geschäftsaufgabe besteht. Die entstehende Situation ist bauplanungsrechtlich jedoch lediglich als Wettbewerbssituation zu bewerten.

Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. der wohnortnahen Versorgung dienenden Standorte ist auszuschließen.

Darüber hinaus ist trotz eines möglichen Flächenaustauschs der geplante Getränkemarkt städtebaulich als positiv zu bewerten, da eine Verbesserung und Sicherung der Versorgung in siedlungsintegrierter Lage gefördert würde. Zusätzlich entstehen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen.

Damit stellt in der Gesamtschau die geplante Einzelhandelsentwicklung an der Poststraße im Hinblick auf die wohnungsnahen Versorgung eine sinnvolle Entwicklung in der Stadt Dierdorf dar. Eine negative Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Dierdorf, im Umland oder auf wohnortnahen der Versorgung dienenden Angebotsstandorte ist durch das Planvorhaben insgesamt nicht zu erwarten. Vielmehr bietet es die Möglichkeit, lokale Kaufkraft wohnortsnah zu binden und somit einen umfassenden Nahversorgungsstandort in Dierdorf zu sichern.

Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes sowie der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse ist zu erkennen, dass eine Abweichung von den Zielen der Landesplanung nicht vorliegt.

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:

Die Stadt Dierdorf ist Teil der Verbandsgemeinde Dierdorf, gehört dem Landkreis Neuwied an und ist Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Das Plangebiet ist im südlichen Randbereich der Siedlungslage von Dierdorf zu verorten.

Der wirksame Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald von 2006 wurde aus dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Landesentwicklungsprogramm III mit sei-

07. September 2017



nen Vorgaben entwickelt. Neben der wirksamen Fassung von 2006 liegt seit 2011 für diese Planungsregion ein Fortschreibungsentwurf vor, der durch die Entwurfsfassungen von 2014 und 2016 abgelöst worden ist. Diesen liegen die übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 und der Teilfortschreibung von 2013 zugrunde. Der aktuellen Entwurfsfassung des RROP 2016 liegt außerdem auch die 2. Änderung des LEP IV aus 2015 zu Grunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Besondere Funktionszuweisungen sind nach dem bisherigen Entwurf nicht mehr beabsichtigt. Die Fassung des **Regionalen Raumordnungsplans von 2016** wurde im Dezember 2016 durch die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald beschlossen.

Gemäß der Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt Dierdorf im dünn besiedelten ländlichen Raum und wird als Mittelzentrum im Ergänzungsnetz klassifiziert. In einer größeren Entfernung östlich des Plangebietes verläuft der Holzbach, ein Gewässer mit Vorrang für die natürliche Fließgewässerentwicklung. Darüber hinaus ist östlich des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz dargestellt. Die Flächensignatur des Plangebietes ist aufgrund überlagernder Signaturen (Symbol für Mittelzentrum im Ergänzungsnetz) nicht eindeutig erkennbar. Aufgrund der Darstellung der angrenzenden Flächensignaturen ist auf eine Darstellung der Fläche als Gewerbefläche zu schließen. Weitere Aussagen sind für das Plangebiet im RROP 2006 nicht getroffen.

In der beschlossenen Entwurfsfassung des Regionalen Raumordnungsplans der Region Mittelrhein-Westerwald von 2016 liegt Dierdorf, entsprechend der wiedergegebenen Karte zur Raumstrukturgliederung des Landesentwicklungsprogramms IV, im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und wird als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum klassifiziert. Des Weiteren liegt die Stadt im Rahmen der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung in einem Schwerpunkt- raum. Hinsichtlich der Darstellung der Plangebietsfläche ergibt sich eine ähnliche Schwierigkeit wie in der Plankarte des Regionalen Raumordnungsplans von 2006. Das Plangebiet wird durch das Symbol zur Kennzeichnung eines freiwillig kooperierenden Mittelzentrums überdeckt. Unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Gewerbefläche ist auch hier auf eine entsprechende Darstellung der Plangebietsfläche zu schließen. Östlich des Plangebietes sind Flächen als Vorranggebiet für den regionalen Biotopverbund und als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz dargestellt. Weitere Aussagen sind für das Plangebiet in der beschlossenen Entwurfsfassung des RROP von 2016 nicht getroffen.

Bei der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sind diesbezüglich neben den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans zur berücksichtigen und im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit zu prüfen.

Die folgenden Grundsätze stellen wesentliche Einzelhandelsvorgaben des Regionalen Raumordnungsplans in der beschlossenen Entwurfsfassung von 2016 dar:

1. Grundsatz G 37: Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden. ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.
2. Grundsatz 38: In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden. ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.

3. Grundsatz G 40: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen (Kongruenzgebot) ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.
4. Grundsatz G 41: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht. ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen. Siehe Ergebnisse der eingeholten Auswirkungsanalyse.

Weitere zu berücksichtigende Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans sind dem Kapitel 1.3.4 „Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung“ (beschlossene Entwurfsfassung von 2016) zu entnehmen.

Es wird an dieser Stelle darauf aufmerksam gemacht, dass die Grundsätze der beschlossenen Entwurfsfassung des Regionalen Raumordnungsplans von 2016 lediglich einen hinweisenden Charakter einnehmen, während hingegen die Grundsätze und Ziele des rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2006 zu beachten bzw. einzuhalten sind. Die vorliegende Planung steht jedoch auch den Zielen und Grundsätzen des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2006 nicht entgegen. Dies geht auch aus den Ausführungen der landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPIG hervor, die der Begründung als separate Anlage beigefügt wird. Zusätzlich werden die wesentlichen Ergebnisse im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Die im Kapitel „Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)“ genannten Ziele der Landesplanung hinsichtlich der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben werden durch die im Rahmen der Regionalplanung formulierten Grundsätze ergänzt. Sie sind entsprechend im Rahmen der Ausweisung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu berücksichtigen.

Konflikte mit den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung bestehen durch die vorliegende Bauleitplanung nicht.

Ergebnisse der eingeholten landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPIG

Zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren und für das Verfahren der 5. Änderung des Flächennutzungsplans, welche im Parallelverfahren aufgestellt wird, liegt eine landesplanerische Stellungnahme vor. Diese erging seitens der Kreisverwaltung Neuwied (Untere Landesplanungsbehörde) unter Zustimmung der SGD Nord (Obere Landesplanungsbehörde). Die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat mit Schreiben vom 30.01.2017 das Benehmen hergestellt.

In ihren Aussagen bezieht sich die landesplanerische Stellungnahme auf beide Bauleitplanverfahren, somit sowohl auf die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Dierdorf, als auch auf die verbindliche Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Großflächiger Einzelhandel Poststraße“.

Zur vorliegenden Planung liegt damit bereits eine positive „Landesplanerische Stellungnahme“ gemäß § 20 LPIG vor. Zusammenfassend wird zur landesplanerischen Stellungnahme festgestellt, dass der Bebauungsplan nicht gegen die Ziele der Regional- und Landesplanung verstößt.

Im Hinblick auf Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot) werden in der landesplanerischen Stellungnahme differenzierte Ausführungen getroffen. Dabei wird der Standort „Großflächiger Einzelhandel Poststraße“ im Ergebnis als faktischer Versorgungsbereich im Vorgriff auf ein noch zu erstellendes Einzelhandelskonzept im Sinne des LEP IV angesehen.

07. September 2017



Zur Berücksichtigung der aufgezeigten Anforderungen in den Ausführungen der landesplanerischen Stellungnahme wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) festgelegt. Dabei erfolgt eine Festlegung auf die Stufe eines Nahversorgungszentrums (Zweckbestimmung des ZVB). Somit werden die entsprechenden Anforderungen aus der landesplanerischen Stellungnahme berücksichtigt.

In den Bebauungsplan wurde diesbezüglich folgende Textfestsetzung aufgenommen:

Zentraler Versorgungsbereich (§ 9 (2a) BauGB):

Das Plangebiet wird als Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festgelegt. Die Feinsteuerung erfolgt über die Festsetzungen zu den Zulässigkeiten nach Festsetzung Nr. 1 einschließlich der Nrn. 1.1, 1.1.1 und 1.1.2.

Die weiteren Anforderungen zur Herbeiführung eines Beschlusses des Verbandsgemeinderates für ein verbandsgemeindeweites Einzelhandelskonzept im Sinne des LEP IV richtet sich an den Verbandsgemeinderat. Eine entsprechende Aufstellung wird durch den Stadtrat Dierdorf befürwortet.

Für die konkreten und detaillierten Ausführungen der landesplanerischen Stellungnahme wird auf selbige im Anhang der Begründung verwiesen. Diese wird als separate Anlage beigelegt.

Flächennutzungsplan:

In der bisher rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist die Fläche des vorhandenen Lebensmittelmarktes als gewerbliche Baufläche mit einer zulässigen Verkaufsflächengröße von maximal 800 m² ausgewiesen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe über 800 m² sind außerhalb der Kernbereiche von Städten nur in Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die geplante nordwestliche Erweiterungsfläche ist in der bisher wirksamen Fassung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB als Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt.

Der Bebauungsplan kann demnach derzeit nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Deshalb ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich und vorgesehen. Entsprechende Beschlüsse zur Einleitung des Verfahrens wurden durch den Verbandsgemeinderat Dierdorf bereits gefasst. Am 30.06.2016 erfolgte daher die Beschlussfassung des Verbandsgemeinderates Dierdorf über die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Durch die parallele Planaufstellung wird gewährleistet, dass der Bebauungsplan zukünftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Ergänzend wird auf die Ausführungen des vorausgegangenen Abschnitts „Ergebnisse der eingeholten landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPiG“ verwiesen.

Übergeordnete „Umweltplanungen“:

Flächen, die gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz unter Pauschalschutz stehen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Weitere **Schutzgebiete** sind ebenfalls nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete).

07. September 2017



Ferner weist es keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Kartierte Biotope liegen im Plangebiet nicht vor.

4 PLANINHALTE

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht für die Neuerrichtung und gleichzeitige Vergrößerung eines ansässigen Lebensmitteldiscounters sowie zur Umnutzung des bestehenden Gebäudes für einen Getränkemarkt geschaffen. Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Sondergebietes gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt“ auf der Plangebietsfläche vor. Vorgesehen ist eine Untergliederung des Plangebietes in zwei Ordnungsbereiche. Dabei wird der Ordnungsbereich 1 als Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ und der Ordnungsbereich 2 als Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Getränkemarkt“ festgesetzt. Die Gliederung des Plangebietes erfolgt, damit konkret bestimmte Festsetzungen für die einzelnen Nutzungen getroffen werden können, die eine enge Steuerung des Einzelhandels sicherstellen.

Entsprechend der bestehenden Situation ist in der Stadt Dierdorf der Bedarf für einen Einzelhandelsstandort an dieser Stelle gegeben, da er eine wichtige Funktion bei der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete sowie Teilen der Innenstadt übernimmt.

Im Rahmen der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans werden die Aspekte der Erschließung sowie der notwendigen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und geregelt.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Die Regelung der Gestaltung der geplanten Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund der Schaffung eines sich unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen einfügenden Ortsbildes am Ortsrand der Stadt Dierdorf. Darüber hinaus orientieren sich die zugehörigen Festsetzungen an der bestehenden Bebauung auf der Plangebietsfläche.

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebaulichen Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt“ mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten (siehe Textfestsetzungen des Bebauungsplans und Erläuterungen in den nachfolgenden Kapiteln).
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,0
- Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m.
- Festsetzung einer randlichen Eingrünung im Ordnungsbereich A am südwestlichen Plangebietsrand sowie der Eingrünung der Westseite des Schallschutzschirms
- Berücksichtigung von immissionsschutzbezogenen Festsetzungen.

- Festsetzung des Ordnungsbereichs B für Kompensationsmaßnahmen im „sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans“ gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB
- Zusätzliche Ausgleichsmaßnahme: Renaturierungsmaßnahme im Bereich der Holzbachau. Zur planungsrechtlichen Umsetzung erfolgt eine nachrichtliche Aufnahme des aufgezeigten Flächenbereichs an der Holzbachau in die Bebauungsplanunterlagen (Plan und Begründung) auf Rechtsgrundlage § 1a (3) Satz 4 BauGB („sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“). Weitergehende Detailregelungen zur inhaltlichen Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahme und der Zuordnung erfolgen in enger Abstimmung mit der Behörde.

Eine weitergehende Begründung der Plankonzeption und der einzelnen Festsetzungen erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln.

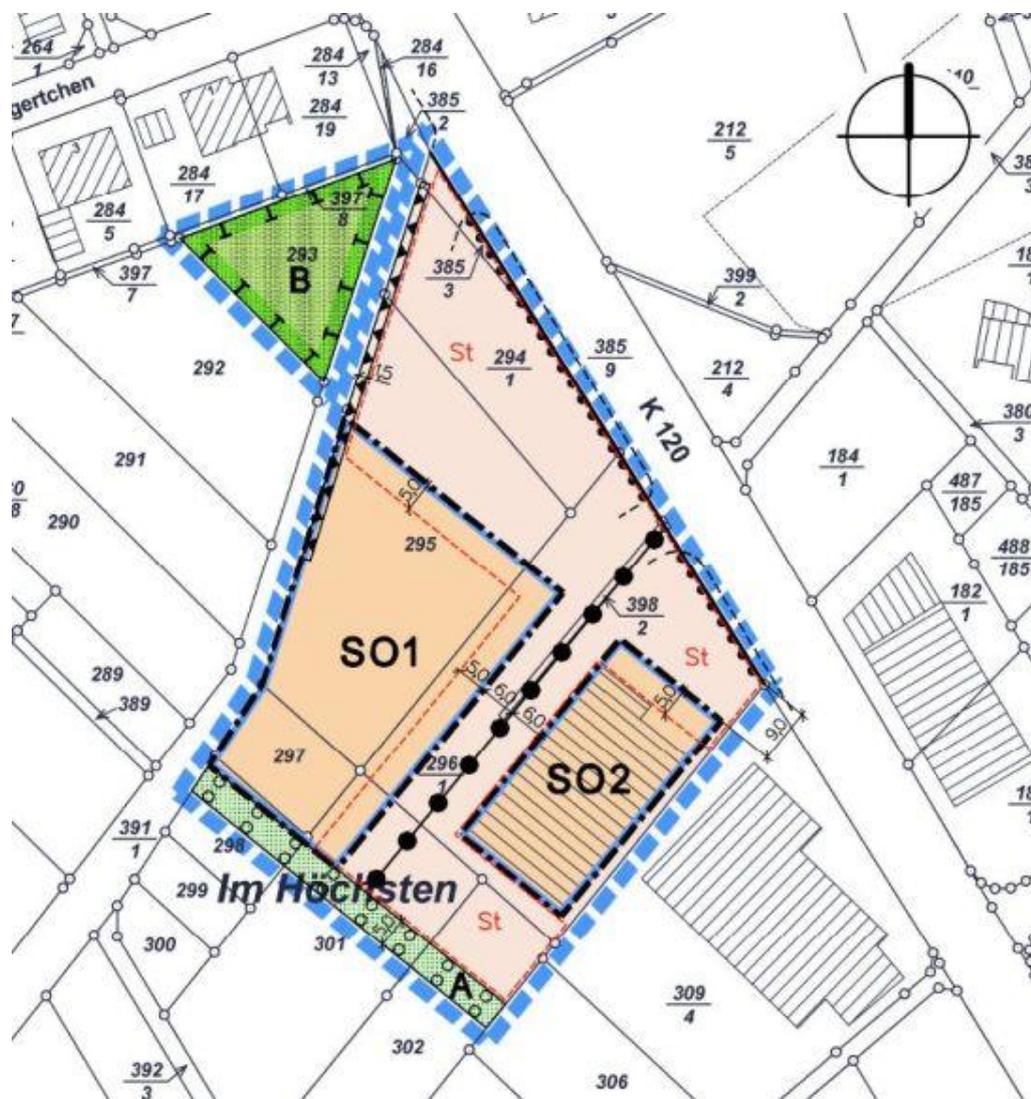


Abb: Planzeichnung des Bebauungsplans (Entwurf, unmaßstäblich verkleinert)

07. September 2017

4.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Osten angrenzende „Poststraße“ bzw. die Kreisstraße K 120. Diese gewährleistet in nördlicher Richtung einen Anschluss an die Innenstadt von Dierdorf und schafft in Richtung Süden eine Verbindung zum Stadtteil Giershofen.

Fußläufige Erreichbarkeit: Die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes bzw. des Plangebietes ist über die Poststraße und die Gemeindestraße „Im Ahlen“ möglich. Des Weiteren besteht eine Erreichbarkeit über einen Fußweg / Wirtschaftsweg der sich aus der Verlängerung der Straßen „Schützweg“ und „Bahnweg“ ergibt.

Zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit soll außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden, ob der Bau eines Fußweges von der Kreuzung „Im Büngertchen / Poststraße“ in Richtung des Plangebietes möglich ist.

Ggf. kann eine Querungshilfe auf der Poststraße eingerichtet werden, um die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes bzw. des Plangebietes zu verbessern. Die Möglichkeit zur Errichtung einer Querungshilfe auf der K 120 ist außerhalb des Verfahrens der Bauleitplanung näher zu untersuchen und zu bewerten. In Abstimmung mit dem LBM als Straßenbaulastträger kann geprüft werden, ob die Einrichtung einer Querungshilfe auf der K 120 möglich ist. Für den Bebauungsplan besteht hieraus kein Festsetzungsbedarf.

Die Frage der Einplanung von Abstellflächen oder –anlagen für Fahrräder kann und soll durch die Bauleitplanung nicht abschließend geklärt werden. Der Aspekt ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch die konkrete Architektur- bzw. Freiraumplanung in der Grundstücksnutzung zu klären. Dem Bauherren und dem beauftragten Architekturbüro wurden entsprechende Hinweise gegeben.

Seitens des Landesbetriebes Mobilität wird im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 03.01.2017, abgegeben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB darauf hingewiesen, dass bei der Anlage der Stellplätze im Plangebiet entlang der Kreisstraße die erforderlichen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich zur Kreisstraße K 120 freizuhalten sind.

Der Aspekt ist im Rahmen des objektbezogenen Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Die spätere grundstücks- und objektbezogene Ausführungsplanung der Ein- und Ausfahrt ist mit dem Landesbetrieb Mobilität abzustimmen.

Die Anregung eines Petenten, vorgetragen im Rahmen seiner Stellungnahme vom 06.01.2017, zur Schließung des gesamten Parkplatzes innerhalb des Plangebietes außerhalb der Öffnungszeiten durch Schranken- oder Torsysteme zur Vermeidung erhöhter Schallbelastungen in der Nachtzeit durch Nutzung des Parkplatzes kann grundsätzlich im Rahmen der konkreten Objekt- und Freiraumplanung berücksichtigt werden. Ein entsprechendes Abstimmungsergebnis diesbezüglich wurde in einem Gespräch mit den Vertretern der Einzelhandelsfirma für den Discountmarkt und des beauftragten Architekturbüro am 03.02.2017 erzielt. So können insbesondere die beiden Zufahrtsbereiche zur Poststraße (Kreisstraße K 120) mit einem Schrankensystem geschlossen werden. Dieser Sachverhalt kann in die konkrete Ausgestaltung des Bauantrages, somit für das Baugenehmigungsverfahren einfließen. Im Bebauungsplans hingegen ist eine verbindliche Regelung des genannten Aspektes über eine Festsetzung nicht möglich. Entsprechend wurde hiervon abgesehen.

07. September 2017



4.2 Art der baulichen Nutzung und Zulässigkeiten

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt“ gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 1.850 m² begrenzt.

Entsprechend der Unterteilung des Sondergebietes in zwei Ordnungsbereiche werden im Ordnungsbereich 1 (**SO 1 – „Lebensmitteldiscounter“**) nachfolgende Beschränkungen festgesetzt:

- Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf 1.200 m² begrenzt.
- Zulässige Kernsortimente:
 - o Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ 47.11/47.2)
 - o Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (aus WZ 47.75; inkl. Wasch-/Reinigungsmittel aus WZ 47.78.9)
- Der Anteil der Randsortimente wird auf 15 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Für das Sondergebiet **SO 2 – „Getränkemarkt“** werden folgende Beschränkungen im Bebauungsplan geregelt:

- Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf 650 m² festgesetzt.
- Zulässige Kernsortiment:
 - o Getränke (WZ 47.25)
- Der Anteil der Randsortimente wird auf 15 % der Verkaufsfläche begrenzt.

In der Planurkunde ist zur näheren Erläuterung der Warenzeichen eine Tabelle mit den Warenzeichennummern und den zugehörigen Bezeichnungen enthalten¹. Die genannte Tabelle wird nachfolgend dargestellt:

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

WZ	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente	
47.11	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.11.1	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
47.11.2	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
47.25	Einzelhandel mit Getränken

¹ vgl. Statistisches Bundesamt (Hrsg.) 2008: Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen 2008 . Wiesbaden.
07. September 2017

**Definition innenstadt- und
nahversorgungsrelevanter Sortimente**

WZ	Bezeichnung
aus 47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Anmerkungen:

WZ 2008 - Bezeichnung

WZ 47.75: Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (mit Drogerieartikeln laut Umsteigeschlüssel WZ 2003 zu WZ 2008, Anhang 4, S.705, Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen)

WZ 47.78.9: sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen)

Die Gliederung des Plangebietes erfolgt, damit konkret bestimmte Festsetzungen für die einzelnen Nutzungen getroffen werden können, die eine enge Steuerung des Einzelhandels sicherstellen. Die im Weiteren erfolgten Beschränkungen der Verkaufsflächen berücksichtigen einerseits die erforderliche Marktentwicklung stellen andererseits aber auch eine Grenze dar, die einzelhandelsbezogene negative Auswirkungen minimieren und/oder ausschließen. Es werden dabei die Hinweise und Empfehlungen der Auswirkungsanalyse berücksichtigt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung einschließlich der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Regelungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgen vor dem Hintergrund, dass am Ortsrand von Dierdorf die Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern verhindert werden soll. Insgesamt soll durch die Festsetzungen ein möglichst harmonisches Ortsbild am Siedlungsrand der Stadt Dierdorf geschaffen werden.

Aus diesem Grund werden die Höchstgrenzen der zulässigen Gebäude dabei auf eine max. Firsthöhe von 8,50 m beschränkt. Die Höhen werden dabei zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) und dem jeweils zugehörigen unterem Maßbezugspunkt gemessen. Als unterer Maßbezugspunkt gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus der einzelhandelsbezogenen Nutzung wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Gestützt auf § 17 (2) BauNVO wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl mit Grundflächen von dauerhaft wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen, Hofflächen und Zufahrten auf eine GRZ von 0,9 als zulässig geregelt.

Auch bei Wahrnehmung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 aus städtebaulichen Gründen kommt es nicht zu einer zusätzlichen Ausgleichspflicht. Gemäß § 17 (2) BauNVO ist die Überschreitung nur zulässig, wenn „die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“ Mit der Festsetzung, dass die zulässige GRZ nur mit Grundflächen dauerhaft wasserdurchlässig befestigter Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten überschritten werden darf, wird der Bedingung des §17 (2) BauNVO, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, genüge getan. Begründet ist die Überschreitung der Grundflächenzahl um entsprechend beschriebene Fläche zur Gewährleistung einer ausreichend dimen-

07. September 2017



sionierten Parkplatzfläche zur Aufnahme der Pkw von Kunden des Nahversorgungsstandortes. Besonders im Hinblick auf den Getränkemarkt sind ausreichend Stellplätze für Pkw vorzuhalten.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung wird auf 1,0 begrenzt.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche wird geregelt, in welchen Bereichen die Errichtung der Hauptgebäude zulässig ist. Mit der vorgesehenen Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen hat der Bauherr genügend Möglichkeit, die Gebäude des Einzelhandels innerhalb der zulässigen Ausweisung zu platzieren. Er wird an dieser Stelle nicht über Gebühr eingeschränkt und die Stadt behält sich dennoch die Möglichkeit vor, die Standorte der Hauptgebäude in einem gewissen Maß zu steuern.

Die Anlage von Stellplätzen ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächenbereiche zulässig.

4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um am Rand der Siedlungsfläche der Stadt Dierdorf ein harmonisches Ortsbild sicherzustellen, werden in den Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzung zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen aufgenommen.

So ist innerhalb des Plangebietes lediglich die Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern innerhalb einer Spannweite von Neigungen zwischen mindestens 8° und höchstens 30° zulässig.

Im Hinblick auf die Errichtung von Webeanlagen wird im Bebauungsplan geregelt, dass diese eine maximale Höhe von 8,0 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten dürfen. Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen, wenn sie in Verbindung mit Gebäuden angebracht werden, die tatsächliche Firsthöhe nicht überschreiten.

Die vorgesehenen Festsetzungen ermöglichen eine bessere Einbindung der Plangebietsfläche in das Orts- und Landschaftsbild. Besonders hohe Gebäude sind damit nicht möglich. Die Bebauung entspricht dabei in etwa der bereits im Plangebiet gegebenen Höhenentwicklung.

Darüber hinaus ist die Verwendung von grellen Farben mit Signalwirkung an Werbeanlagen nicht zulässig. (Dies betrifft jedoch nicht die betriebstypischen Farbgebungen des im Gebiet bereits ansässigen Einzelhandels, die nicht als „beeinträchtigend grell“ zu bewerten sind). Des Weiteren sind die Werbeanlagen blendungsfrei zu errichten und eine pulsierende Beleuchtung ist nicht zulässig.

Die Verwendung von blendenden, pulsierenden und zu grell leuchtenden Werbeanlagen würden zu einer Beeinträchtigung von Teilnehmern des Straßenverkehrs (z.B. Autofahrer, Fußgänger) führen. Entsprechend ermöglicht diese Festsetzung die Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf der angrenzenden Verkehrsfläche („Poststraße“). Gleichzeitig soll hierdurch auch die benachbarte Wohnnutzung von diesbezüglichen Beeinträchtigungen geschützt werden.

Zur Berücksichtigung der Ergebnisse des Abstimmungsgesprächs mit Vertretern der Einzelhandelsfirma für den Discountmarkt vom 03.02.2017 erfolgte in der Textfestsetzung „Webeanlagen“ die Aufnahme des Zusatzes, dass ein Werbepylon erst in einem Abstand von mindestens 25 m zur westlichen Plangebietsgrenze zulässig ist.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass einzelne Werbetafeln (Schilder) eine maximale Ansichtsfläche von 8 m² (max. 2 m x max. 4 m) nicht überschreiten dürfen. Diese Festsetzung dient der Vermeidung zur Entwicklung zu großer Leuchtreklametafel mit einer hohen Leuchtkraft. Somit werden zu starke Beeinträchtigungen durch stark leuchtende Reklametafeln auf die umliegenden Wohnbereiche vermieden.

Durch die Aufnahme der zuvor genannten Zusätze in die Textfestsetzung zu Werbeanlagen wurde gleichzeitig einer in der Beteiligung nach § 3 (1) BauGB vorgetragenen, privaten Anregung Rechnung getragen.

Zudem sind Werbeanlagen, Firmenschilder etc. nur an der Stätte der Leistung als firmen- und sortimentsbezogene Werbung zulässig. Damit soll Fremdwerbung ausgeschlossen werden. Die Werbung soll entsprechend nur auf den Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt bzw. im Plangebiet zulässige Firmen/Sortimente beschränkt bleiben.

4.6 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen der geplanten Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels auf angrenzende Flächen wurde ein Schallgutachten eingeholt. Die vorliegende „Schalltechnische Immissionsprognose zur geplanten Erweiterung des Norma Marktes in Dierdorf“ des INGENIEURBÜRO PIES vom Oktober 2016, berücksichtigt insbesondere Geräuschemissionen von LKW, Transportern und PKW auf dem Marktgelände, Parkplatz- und Verladegeräuschemissionen sowie Geräuschemissionen im Zusammenhang mit Müllpresscontainern, Einkaufswagenammelboxen und haustechnischen Anlagen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass **„die jeweils geltenden Immissionsschutzwerte an allen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten“ werden.**

Da der Richtwert der Zusatzbelastung an den Immissionsstandorten 04, 05, und 06 (die ersten 3 Wohnhäuser der Häuserreihe nördlich des Plangebietes, ausgehend von der Poststraße) nicht um mindestens 6dB unterschritten wird (Irrelevanzkriterium nach Ziffer 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm), würde ggf. eine Vorbelastungsuntersuchung erforderlich werden. Um dem Irrelevanzkriterium der TA Lärm zu entsprechen, schlägt der Gutachter Maßnahmen zu Verbesserung der Geräuschsituation vor. Mit Berücksichtigung der Maßnahmen wird das Irrelevanzkriterium eingehalten und eine Vorbelastungsuntersuchung ist nicht erforderlich.

Die empfohlenen Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. So wird festgesetzt, dass entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein Schallschutzschirm mit einer Mindesthöhe von 3,5 m zu errichten und der Verladebereich komplett einzuhausen ist (Wand und Dach). Einkaufswagenstellplätze sind in Richtung Norden durch eine Einkaufswagenammelbox einzuhausen.

Ferner enthält der Bebauungsplan folgende Hinweise, die unter Berücksichtigung der konkreten Anforderungen aus dem Immissionsschutzgutachten als Nebenbestimmungen in die objektbezogene Baugenehmigung aufzunehmen sind:

- Eine Verladung zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) ist nicht zulässig.
- Technische Anlagen dürfen maximal eine Schalleistung von 70 dB(A) aufweisen.
- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind asphaltiert auszuführen. In den Stellplatzbereichen dürfen andere Beläge Verwendung finden.

07. September 2017



Durch die Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan wird grundsätzlich sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Hinweis: Das Gutachten wird der Begründung zum Bebauungsplan als separate Anlage beigelegt, so dass bei Detailfragen auf dieses Gutachten zurückgegriffen werden kann.

4.7 Landschaftsplanerische Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan sind auch Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten enthalten. So wird festgesetzt, dass im Ordnungsbereich A durch Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze eine randliche Eingrünung zu schaffen ist. Je 100 m² Pflanzfläche sind mind. 1 Baum II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen. Diese Festsetzung dient der Eingrünung des Plangebietes und schafft somit einen fließenden Übergang in die offene Feldflur.

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizits wird außerdem auf dem Flurstück 293 in der Flur 9 (Gemarkung Dierdorf) mit dem Ordnungsbereich B eine externe Ausgleichsmaßnahme im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß §9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzt. Die Fläche ist als extensiv genutzte Grünlandwiese mit Wildobst zu entwickeln und zu pflegen. Dazu sind die derzeit intensiv genutzten Grünflächen ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Ferner ist die der Wohnbebauung zugewandten Seite des Schallschutzschirms (z.B. Schallschutzwand) zu begrünen: Je 6 m Wandlänge ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

Neben den verbindlichen Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Aspekten enthält der Bebauungsplan auch noch weitere Hinweise, welche eine weitestgehende umweltfreundliche Planung ermöglichen. Hierzu zählt z. B. der Hinweis zur empfohlenen Rückhaltung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Mulden. Die Mulden sind hierbei so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelter Fläche 4-5 m³ Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen.

Zusätzlich wird empfohlen das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung, Toilettenspülung oder zu betrieblichen Zwecken weiter zu verwenden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 - 5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Das ATV-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie das Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten. Die innerbetriebliche Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

4.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Wasser, Strom und Telekommunikation etc. kann über den Anschluss an die kommunalen Netze und Anlagen sichergestellt werden. Die bestehenden Leitungsnetze sind diesbezüglich auszubauen.

Laut Ausführungen der Verbandsgemeindewerke Dierdorf im Rahmen ihrer Stellungnahme im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB kann eine Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser über den Anschluss an die bestehenden Wasserleitungen in der Poststraße sichergestellt werden.

Die Energienetze Mittelrhein teilten in ihrer Stellungnahme vom 20.12.2016 mit, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Ausnahme des Gashauseschlusses des NORMA-

07. September 2017



Marktes keine Netzanlagen vorhanden sind. Die Versorgung des geplanten Lebensmitteldiscounters mit Erdgas kann darüber hinaus durch Herstellung eines Hausanschlusses an die in der Poststraße vorhandene Gasleitung sichergestellt werden.

In ihrer Stellungnahme vom 18.05.2017 weisen die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz jedoch daraufhin, dass sich im südlichen Bereich des südlichen Teils der externen Kompensationsfläche am Holzbach Gasnetzanschlussleitungen der Gebäude Bahnhofstraße 27 und Brückenstraße 10 befinden. „Die Leitungen dürfen nicht überbaut und nicht bepflanzt werden. Die Leitungstrassen müssen jederzeit uneingeschränkt begeh- und befahrbar sein.“

Zur Berücksichtigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen wird der folgende Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen:

„Bei Tiefbauarbeiten im privaten wie im öffentlichen Bereich ist darauf zu achten, dass eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Arbeiten und die dabei zum Einsatz kommenden Geräte nicht beschädigt werden. Hierbei hat der jeweilige Bauherr vor Beginn von Bauarbeiten nähere Informationen über den genauen Verlauf von Ver- und Entsorgungsanlagen bei den jeweiligen Trägern und Unternehmen einzuholen und gegebenenfalls notwendige Schutzmaßnahmen abzustimmen.“

Bezüglich des Grabens innerhalb des Plangebietes kann ausgesagt werden, dass dieser im Gewässernetz der „Karte der Wasserrechte“ (Quelle: © Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Geobasisdaten: © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz) nicht dargestellt wird. Auch gemäß Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke kommt dem Graben, keine offizielle Bedeutung zu.

Aussagen zur Entwässerungsplanung

Hinsichtlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser wird in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“.

Darüber hinaus wird die Empfehlung getroffen, dass zum Schutz des Wasserhaushaltes das auf der Baugrundstücksfläche anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Mulden zurückgehalten bzw. versickert werden sollte. Es werden 4 – 5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche als Muldenvolumen empfohlen.

Zusätzlich wird empfohlen, das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung, Toilettenspülung oder zu betrieblichen Zwecken weiter zu verwenden. Dies Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche 4 – 5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Das ATV-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie das Arbeitsblatt A 138 sind zu beachten.

Die innerhäusliche Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, trug in ihrer Stellungnahme vom 19.12.2016, abgegeben in Rahmen des Beteili-

07. September 2017



gungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB Bedenken in Bezug auf ein zulassungsfähiges Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan vor.

Im Hinblick auf die Abwasserbeseitigung des Gebietes, insbesondere die Niederschlagswasserbeseitigung, wird eine genehmigungsfähige Lösung auf der objektbezogenen Planungsebene vorgesehen. Dabei soll eine Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers auf dem Grundstück angestrebt werden. Dies kann zum Beispiel durch die Anlage von Erdmulden, Zisternen mit Zwangsentleerung oder unterirdische Stauräume erfolgen. Dem Mischwassersystem in der Poststraße soll so wenig wie möglich unbelastetes Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Eine entsprechende Abstimmung wurde mit den Verbandsgemeindewerken Dierdorf in einem Gesprächstermin am 03.02.2017 mit dem Bauherren vorgenommen. Detailabstimmungen erfolgen zwischen dem beauftragten Architekturbüro und den VG-Werken im Baugenehmigungsverfahren.

Entsprechend sind Einzelheiten der Entwässerungskonzeption der konkreten grundstücks- und objektbezogenen Entwässerungsplanung vorbehalten.

4.9 Bodenbelastungen

Altlagerungsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Hinweise hierauf ergeben sich auch nicht aus dem Flächennutzungsplan.

4.10 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB ist im Bereich des Plangebietes nicht notwendig.

4.11 Denkmalschutz

Archäologische Funde oder Befunde sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Jedoch wird vorsorglich folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen:

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

5 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE

5.1 Gesetzliche Vorgaben

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

07. September 2017

Gemäß § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

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

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

5.2 Bestandssituation

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 01. August 2016 gegen Mittag bei etwa 21 °C Lufttemperatur und einer gewölkten Wetterlage.

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand der Stadt Dierdorf. Das Plangebiet selbst stellt sich als vielfältig und strukturreich dar und weist eine Vielzahl verschiedener Biotop- und Nutzungstypen auf. Im Norden des Plangebietes besteht eine große Fettwiese, welche eine geringe Artenvielfalt aufweist. Innerhalb der Fettwiese verläuft ein Graben, welcher durch eine feuchte Annuellenflur begleitet wird. Der südliche Teil dieser Fettwiese weist einige Feuchtezeiger auf und wird daher als Feuchtgrünland kartiert. Auch im Bereich des Feuchtgrünlandes besteht eine geringe Artenvielfalt. Im weiteren Verlauf Richtung Süden folgt eine artenarme Fettweide, welche aufgrund der bestehenden Tritterosion auf eine intensive Nutzung hinweist. Innerhalb dieser Fettweide besteht zudem ein Holzlager.

Die Norma-Filiale im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes ist von einem großen gepflasterten Parkplatz umgeben. In Richtung der angrenzenden Straße befindet sich eine Baumgruppe aus Ahorn sowie vorgelagert eine Straßenrasenfläche. In Richtung Norden und Westen wird die Parkplatzfläche durch eine breite Baumreihe aus Hainbuchen randlich eingegrünt. Darüber hinaus steht nördlich der Parkplatzfläche ein Einzelbaum (Esche).

Der südwestliche Teilbereich des Plangebietes beinhaltet einen Schrebergarten, welcher vornehmlich als Nutzgarten genutzt wird und einen Schuppen beinhaltet. Westlich dieses Schrebergartens folgt wiederum eine Fettweide. Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes bestehen darüber hinaus Flächen einer Weihnachtsbaumkultur sowie eine Brachfläche einer ehemaligen Weihnachtsbaumkultur. Diese Flächen der ehemaligen bzw. aktuell genutzten Weihnachtsbaumkultur weisen eine geringe Artenvielfalt auf.

Auch die Flächen rings um das Plangebiet stellen sich als strukturreich dar und weisen eine Vielzahl verschiedener Biotop- und Nutzungstypen auf.

07. September 2017



Nordöstlich entlang der Plangebietsgrenze verläuft die Poststraße. In Richtung Nordosten besteht entlang der Poststraße ein gepflasterter Fußgängerweg. Im weiteren Verlauf Richtung Nordosten folgen ausgedehnte Bestände an Siedlungsgehölzen, welche vornehmlich aus Birken, Walnuss, Kirschlorbeer, Esche, Holunder, Kirsche und Eiche zusammengesetzt sind. Neben diesen Siedlungsgehölzen sind Ziergärten vorzufinden sowie eine große unbefestigte Lagerplatzfläche. Im weiteren Verlauf Richtung Süden besteht zudem ein großes Gewerbegebäude mit umliegend befestigtem Hofplatz. Südöstlich des Plangebietes besteht ebenfalls ein großes Gewerbegebäude mit asphaltierter Parkplatzfläche rings herum sowie einem großen Ziergarten, welcher mit einer breiten Koniferenhecke randlich eingegrünt ist. In Richtung Südwesten bestehen weiterhin Flächen der aktuellen und ehemaligen Weihnachtsbaumkultur und eine Gartenfläche, welche auch teilweise als Lagerfläche genutzt wird.

Richtung Nordwesten verläuft entlang der Plangebietsgrenze ein unbefestigter Wirtschaftsweg, welcher sich als Wiesenweg darstellt. Im weiteren Verlauf Richtung Nordwesten besteht hier eine artenarme Fettwiese sowie eine Ackerfläche, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme mit Gerste bestanden war.

Innerhalb des Plangebiets sowie in der direkten Umgebung des Plangebietes wurden keine Strukturen vorgefunden, die von einer besonderen naturschutzfachlichen Bedeutung sind.

Die bestehenden Gehölze wurden auf Baumhöhlen und Vogelnester untersucht, es wurden keine Vogelnester oder Baumhöhlen vorgefunden.

07. September 2017



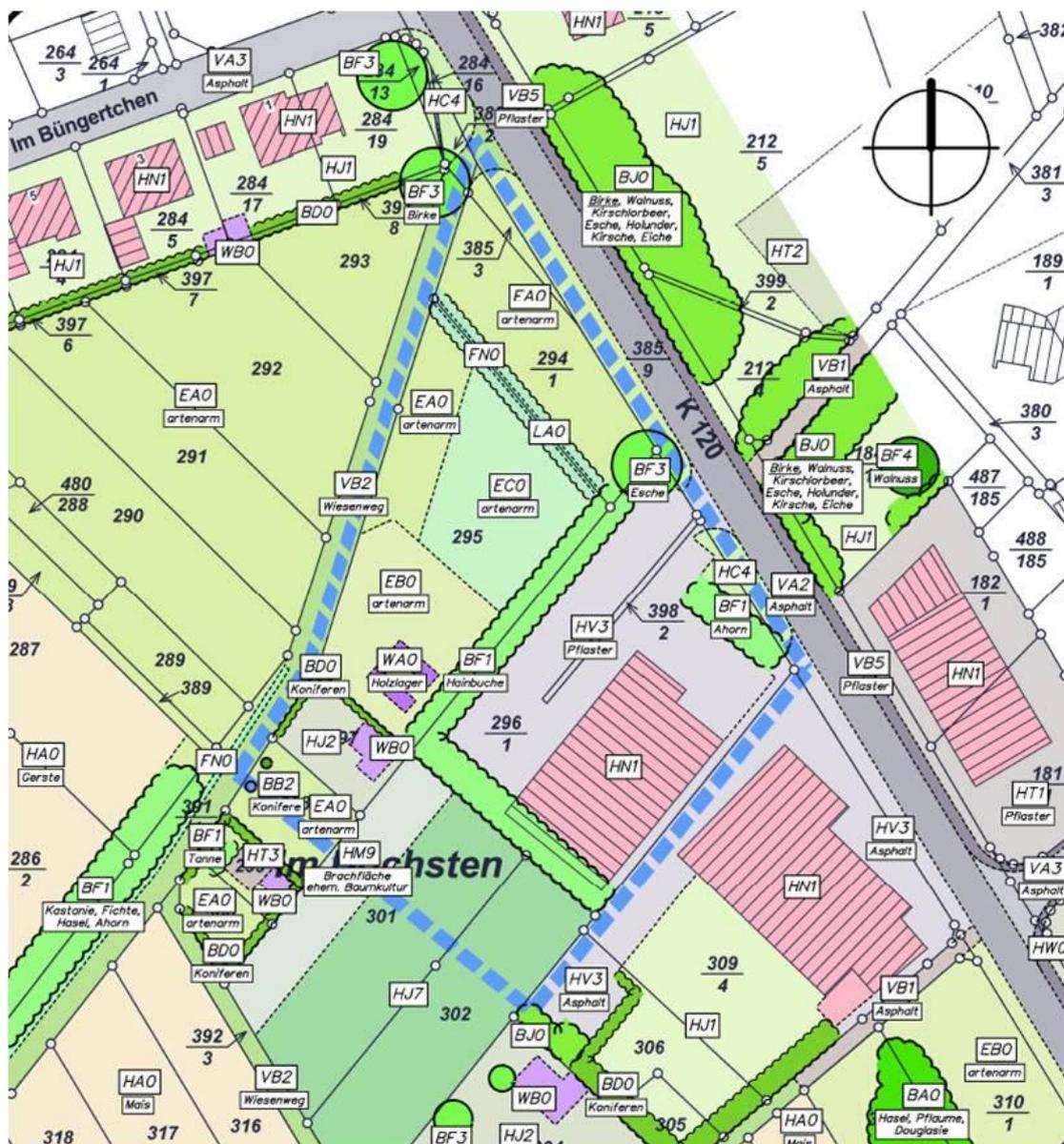


Abb: Biotop- und Nutzungstypenplan (Legende siehe Anlage)

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

- Naturdenkmale: nicht betroffen
- Kartierte Biotope: nicht betroffen
- Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope: nicht betroffen
- Landschaftsschutzgebiete: nicht betroffen
- Naturparke: nicht betroffen

07. September 2017



Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	Bestandsdarstellung: Keine Darstellung im Plangebiet. Entwicklungsziele: Für das Plangebiet werden keine Entwicklungsziele formuliert. Prioritätenkarte. Es werden keine Aussagen getroffen.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

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

Besonders geschützte Arten werden:

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

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

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

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Erkenntnisse aus der Vorortbegehung zeigt, dass innerhalb des Plangebietes keine besonders hochwertigen Biotope vorkommen. Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Plangebietsfläche am Ortsrand insbesondere für störungstolerante Tierarten, wie Sperling, Meise, Kolkrabe, Elster, Hausrotschwanz und andere Kulturfolger eine Bedeutung als Lebensraum besitzt. Für diese Tierarten wird sich die Lebensraumeignung auch nicht nach Umsetzung der Planung herabsetzen, da in der unmittelbaren Umgebung genügend Grünflächen und Biotope vorhanden bleiben, um den Charakter als grünlandgeprägter Ortsrand nicht zu verlieren und für die angesprochenen Arten als Lebensraum attraktiv zu bleiben.

Eine Sichtprüfung der vorhandenen Apfelbäume ergab, dass keine Nistplätze oder Bruthöhlen vorhanden.

07. September 2017

Der Artenliste „Artefakt“ vom Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht ist zu entnehmen, welche Tierarten im Plangebiet und dessen Umfeld bekannt sind.

In der Artefakt-Liste werden für das 2 km x 2 km Raster südlich des Lebensmitteldiscounters Haselmaus und Rotmilan aufgeführt. Im 2 km x 2 km Raster nördlich des Lebensmitteldiscounters wird neben Haselmaus und Rotmilan auch der Kranich gelistet.

Kranich und Rotmilan sind beides nach § 7 Abs. 2 Nr. 14a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte Arten und in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie gelistet. Der Kranich wird in Deutschland und Rheinland-Pfalz nicht als gefährdet eingestuft. Der Rotmilan ist in Deutschland gefährdet und steht in Rheinland-Pfalz auf der Vorwarnliste der Roten Liste. Die Haselmaus ist ebenfalls nach § 7 Abs. 2 Nr. 14a BNatSchG streng geschützt. Außerdem ist sie in Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet und wird in der Roten Liste RLP als gefährdet eingestuft.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung werden Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit der aufgeführten Tierarten durch die Planung getroffen. Somit werden auch die potenziell vorkommende Arten berücksichtigt.

Art	Optimaler Lebensraum	vorhabenbedingte Wirkungsprognose	vorhabenbegleitende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen	erhebliche Beeinträchtigung
Kranich (<i>Grus grus</i>)	Brütet in Mitteleuropa nur im Nordosten, meist in Mooren und Bruchwäldern, wo er sein Bodennest mitten in große Wasserflächen baut. Außerhalb der Brutzeit gern in offenen Wiesenlandschaften. Kommt in Rheinland-Pfalz als Durchzügler vor	Das Plangebiet ist als Rast- und Schlafplatz für Kraniche nicht geeignet.	Keine erforderlich	Nein
Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>)	Brut in offenen, reich gegliederten Landschaften mit Feldgehölzen und Wäldern (lichte Altholzbestände, Waldränder). Jagdgebiete sind Agrarflächen mit einem Nutzungsmosaik aus Wiesen und Äckern.	Bruthorste sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bruthabitat wird nicht überplant, lediglich potentiell Nahrungshabitat. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Verschlechterung des Nahrungshabitates nicht gegeben ist, da erhebliche Ausweichräume im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind.	Keine erforderlich	Nein

07. September 2017



Haselmaus (Muscardinus avellanarius)	Die Haselmaus be- wohnt strukturreiche Laub- und Mischwäl- der mit dichtem Un- terholz, bevorzugt mit einer arten- und blü- tenreichen Strauch- schicht	Strukturreiche Laub- oder Mischwälder oder dichte größere Strauchzüge als poten- tieller Lebensraum der Haselmaus sind im Plangebiet nicht vor- handen. Daher wird in den Le- bensraum der Hasel- maus nach jetzigem Kenntnisstand nicht eingegriffen.	Keine erforderlich	Nein
--	--	--	--------------------	------

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

5.4 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung

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

Bodenpotential

- Keine weitere Bodenversiegelung zum Erhalt der natürlichen bzw. naturnahen bodenökologi-
schen Verhältnisse.
- Entsiegelung von Bestandsflächen.

Wasserpotential

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet.
- Keine weitere Bodenversiegelung

Klimapotential

- Pflanzung von Gehölzen zur Schadstofffilterung und Erhalt vorhandener Gehölzbestände.

Arten- und Biotoppotential

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

07. September 2017



Landschaftsbild und Erholung

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

5.5 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Planung des Sondergebiets Poststraße auf bisher als gewerbliche Baufläche bzw. Grünfläche dargestellten Flächen, verbunden mit dem Bau eines neuen Lebensmitteldiscounters, werden die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale der Fläche mehr oder weniger stark beeinträchtigt. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen beschrieben sowie landespflegerische Ziele für das Plangebiet unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung formuliert.

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

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

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Einzelhandelsgebäuden und Parkplatzflächen auf den bisher noch unbebauten Flächen.

Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen und Herstellung des Planums.

Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.

Nutzungsextensivierung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen

Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915) und unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.

Bodenlockerung durch Pflanzung von Gehölzen.

Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

Eingriff in den Boden ist als **hoch** zu bewerten.

07. September 2017



Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung. Kaltluft von umliegenden Flächen kann auch zukünftig in den Ort nachfließen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung; Gehölzpflanzungen zum Temperatenausgleich (Frischluftproduktionsflächen).

Verbesserung des Lokalklimas durch Gehölzpflanzungen (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperatenausgleich).

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

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

Überplanung eines Grabens.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Pflanzung von Gehölzen; Minimierung der Versiegelung, Empfehlung zur Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser.

Befestigung der Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen.

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

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

Arten- und Biotoppotenzial:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung eines Mosaiks verschiedener Grünflächen, Gehölz- und Nutzungsstrukturen. Artenarme Fettwiesen und –weiden, sowie artenarmes Nass- und Feuchtgrünland mit vergleichsweise geringer Wertigkeit. Die Eingriffe sind bei Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß.

Schaffung extensiver Grünlandflächen

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

07. September 2017



Landschaftsbild/Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters werden Grünflächen versiegelt und überbaut. Bei Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie der festgesetzten randlichen Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren. Durch den Einzelhandel entsteht kein das Landschaftsbild erheblich negativ beeinflussender Fakt, da das Landschaftsbild bereits durch die vorhandene Ortsrandbebauung geprägt ist.

Aufgrund des Struktureichtums des Plangebiets und des nördlich verlaufenden Wiesenwegs besitzen die Flächen eine gewisse Bedeutung für die Naherholung der Anlieger. Da sich westlich des Plangebiets weitere Grünflächen und Acker anschließen und der bestehende Wiesenweg erhalten bleibt, kann aber davon ausgegangen werden, dass der Weg auch zukünftig von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt wird. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

Randliche Eingrünung des Plangebiets. Begrünung installierter Lärmschutzwände.

Eingriff in das Landschaftsbild ist mittel, in die Erholungsfunktion gering.

Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

An dieser Stelle werden die Abweichungen von den vorher formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen (Kapitel 5.4) dargelegt und begründet. Es werden Minimierungsmaßnahmen abgeleitet, um Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild soweit wie möglich zu reduzieren, so dass insgesamt eine umweltverträgliche Planung erreicht wird.

Grundsätzlich gilt, dass jede Bebauung, bzw. Versiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und den Zielen der Landespflege widerspricht. Boden ist ein nicht vermehrbares Gut, das durch Überbauung in der Regel unwiederbringlich verloren ist. Entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen in räumlicher Nähe zur Kompensation dieses Verlustes sind meist nicht möglich. Durch die Umsetzung der Planung kann den landespflegerischen Zielen, z.B. des Bodenschutzes (keine Versiegelung, Extensivierung der Nutzung) oder der Vermeidung von Eingriffen in den Wasserhaushalt, nicht entsprochen werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet ist insgesamt als mittel anzusehen. Der höchste Eingriff erfolgt bezüglich des Bodens durch Versiegelung und Verdichtung. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt, das Klima, die Biotope und des Landschaftsbildes sowie die naturgebundene Erholung können als nicht erheblich bewertet werden.

Durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird eine umweltverträgliche Planung erreicht. Auf die geplanten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe wird im folgenden Kapitel eingegangen.

5.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

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

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

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

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

Durch den Bebauungsplan soll die Entwicklung eines neuen großflächigen Einzelhandels realisiert werden. Bei dem nachfolgenden Bilanzierungsmodell zur Quantifizierung des Eingriffs wird nicht nur von der reinen Bodenversiegelung ausgegangen, weil damit nur der Eingriff in das Bodenpotenzial berücksichtigt würde – vielmehr wird auf alle betroffenen Natur-/ Landschaftspotenziale abgestellt. Dies erfolgt über den Bewertungsansatz (Faktor in Spalte 4 des Bewertungsmodells).

Der Eingriff wird umso höher angesetzt, je höher die Wertigkeit des Bestandes ist. Daher wird die Bilanzierung nach Biotoptypen differenziert und ökologisch bewertet. Ihre Bedeutung aufgrund des natürlichen Wirkungsgefüges bezieht sich nicht nur auf das Arten- und Biotoppotenzial, sondern ebenso auf die anderen Landschaftsfaktoren wie Boden-, Klima- und Wasserhaushalt sowie Landschaftsbild und naturgebundene Erholung (Multifunktionalität einer Fläche).

Weiterhin wurde in der Bilanzierung die Eingriffsintensität berücksichtigt. Das bedeutet, dass die Versiegelung einer Fläche durch Gebäude und Hofflächen als größerer Eingriff zu werten ist, als z.B. die Anlage eines Hausgartens. Es wird also auch berücksichtigt, dass z.B. auf Baugrundstücken vom heutigen Vegetationsbestand in der Regel nichts übrig bleibt: Auch wenn keine Versiegelung stattfindet, so wird die Fläche zumindest Hausgartenfläche/ Zierrasen.

Zukünftig versiegelte Flächen werden auf der Eingriffsseite mit einem Bewertungsfaktor zwischen 0 und 200 % quantifiziert, je nach Wertigkeit des derzeitigen Bestandes, wobei Flächen mit Vegetationsstrukturen zwischen 80 und 200 % eingeordnet werden.

Zukünftig unversiegelte, aber in ihrer Nutzung veränderte Flächen werden auf der Eingriffsseite je nach Wertigkeit des derzeitigen Bestandes zwischen 0 und 100 % eingeordnet.

In Spalte 3 wird das Maß des Eingriffs berücksichtigt. Gebäude- und Hofflächen sowie die Anlage der Straßen und Fußwege bedeuten einen hohen Eingriff (100 %; Faktor 1).

Aufbau des Bilanzierungsmodells:

Spalte (1) Flächengröße (in m²) gibt an, in welchem Flächenumfang der jeweilige Biototyp durch eine Eingriffsart (Gebäude oder Straße) bzw. eine landespflegerische Aufwertungsmaßnahme betroffen ist.

Spalte (2) beziffert auf der Eingriffsseite den **Versiegelungsgrad**, der sich an der zu erwartenden versiegelten Fläche orientiert.

Spalte (3) gibt das **Maß des Eingriffs** an durch eine Zahl zwischen Null und Eins, d. h. die versiegelten Gebäude- und Hofflächen sowie die Straßenflächen werden als 100%iger Eingriff (Faktor 1) bewertet.

Spalte (4) auf der Eingriffsseite und **Spalte (2)** auf der Kompensationsseite geben den **Bewertungsfaktor** für die Schwere des Eingriffs bzw. die Höhe der Aufwertbarkeit der für die Kompensation vorgesehenen Fläche an. Hiermit wird die Grundlage für eine nach den Landschaftsfaktoren differenzierte Bewertung geschaffen.

Die **Spalten „Eingriff in m²“ bzw. „Kompensation in m²“** geben das **Berechnungs- und Bewertungsergebnis** für den jeweiligen Eingriffs- bzw. Kompensations-Tatbestand an. Sowohl auf der Eingriffs- als auch der Kompensationsseite finden sich in dieser Spalte also die Angaben der 1wertigen Flächen, die dadurch miteinander vergleichbar und überhaupt erst addierbar sind.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Plangebietsgröße gesamt: 6.564

nicht eingriffsrelevant:

bestehender Parkplatz	1.279
bestehendes Gebäude	741
Ausgleichsfläche OB A	311

verbleibende Eingriffsfläche: 4.233

Eingriffsbilanz

	Flächen- größe in m ² (1)	GRZ (2)	Ansatz (4)	Eingriff in m ² (=1*2*4 bzw. 1*3*4)
--	--	---------	------------	--

Eingriff durch :

SO1 - Gebäude und Parkflächen
(GRZ 0,8)

EA0 - Fettwiese	1.053	0,8	1,1	927
EC0 - Nass- und Feuchtgrünland	660	0,8	1,2	634
EB0 - Fettweide	618	0,8	1,1	544
BF1 - Baumreihe	416	0,8	1,4	466
HJ2 - Nutzgarten	403	0,8	1,1	355

07. September 2017



LA0 - Anuellenflur	132	0,8	1,2	127
BF3 - Einzelbäume	85	0,8	1,3	88
WA0 - Kleinstrukturen	50	0,8	0,5	20
WB0 - Scheune, Schuppen, Abfall	48	0,8	0,2	8
FN0 - Entwässerungsgraben	44	0,8	1,5	53
BD0 - Hecke	35	0,8	1,1	31

SO2 - Gebäude und Parkflächen
(GRZ 0,8 zzgl. Überschreitungs-
möglichkeit § 19 (4) BauNVO)

HJ7 - Weihnachtsbaumkultur	399	0,8	1,1	351
BF1 - Baumreihe	244	0,8	1,4	273
HC4 - Verkehrsrasenfläche	46	0,8	1,0	37

Summe Eingriff: 3.912

Kompensationsbilanz

	Flächen- größe in m ² (1)	Anteil	Ansatz (3)	Kompensa- tion in m ² (=1*2*3 bzw. =1*3)
--	--	--------	------------	--

Kompensation durch:

Anpflanzen von heimischen, stand-
ortgerechten Bäumen und Sträu-
chern (Ordnungsbereich A)

auf Fettwiese	98		1,1	108
auf Weihnachtsbaumkultur	163		1,2	196
auf Brachfläche	50		0,9	45

Entwicklung einer artenreichen
Extensivwiese (Ordnungsbereich B)

auf intensiv genutztem Grünland (Flur 9 Flurstück 293)	562		1,3	731
---	-----	--	-----	-----

Summe Kompensation: 1.079

**Kompensationssaldo in m² (ne-
gativer Wert = Überschuss, posi-
tiver Wert = Defizit): 2.833**

07. September 2017



Erläuterungen zur Eingriffsseite:

Die Plangebietsfläche beträgt insgesamt ca. 6.564 m². Die Flächen des bestehenden Parkplatzes mit ca. 1.279 m² und des bestehenden Gebäudes mit ca. 741 m² sind bereits vollversiegelt und Teil genehmigter Bauvorhaben, somit nicht eingriffsrelevant. Die 311 m² des Ordnungsbereichs A sind ebenfalls nicht eingriffsrelevant. Für die Ausgleichsfläche wird das Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es verbleibt eine eingriffsrelevante Fläche von 4.233 m².

Gemäß den Textfestsetzungen des Bebauungsplans können für die Gebäude und Parkflächen des Sondergebiets 1 bis zu 80% der Fläche versiegelt werden (GRZ von 0,8 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO). Der Eingriff durch Versiegelung in den Entwässerungsgraben wird mit dem Faktor 1,5 am stärksten bewertet. Gefolgt von dem Eingriff in die Baumreihe (Faktor 1,4) und auf Einzelbäume (Faktor 1,3), die für die Planung gerodet werden müssen. Das Nass- und Feuchtgrünland und die feuchte Anuellenflur werden mit einem Faktor von 1,2 bewertet, der Eingriff in die Fettwiese die Fettweide, die Hecke und der Nutzgarten mit 1,1. Am geringsten wird der Eingriff in die Biotoptypen Scheune, Schuppen, Abfall und Kleinstrukturen angesehen. Deshalb werden diese mit den Faktoren 0,2 und 0,5 am schwächsten bewertet.

Insgesamt bedeutet das eine bewertete Eingriffszahl von ca. 3.251 m².

Für die Gebäude und Parkflächen des Sondergebiets 2 dürfen gemäß den Textfestsetzungen des Bebauungsplans ebenfalls bis zu 80% der Fläche versiegelt werden (GRZ von 0,8). Hierdurch wird in eine Weihnachtsbaumkultur, eine Baumreihe und eine Verkehrsrasenfläche eingegriffen. Die Verkehrsrasenfläche ist ähnlich einer Ackerfläche artenarm und hat keine hohe Bedeutung als Lebensraum, entsprechend wird sie mit einem Faktor von 1,0 bewertet. Die Weihnachtsbaumkultur ist ebenfalls monoton und wenig wertvoll wird aber aufgrund der Bäume geringfügig stärker bewertet (Faktor 1,1). Der Eingriff in die Baumreihe wird hier am stärksten angesehen. Darum wird dieser Eingriff mit 1,4 bewertet.

Die Summe des Eingriffes beträgt somit 3.912 m², die es auszugleichen gilt.

Erläuterungen zur Ausgleichsseite:

Dem ermittelten Eingriff wird zunächst der Ausgleich innerhalb des Plangebietes gegenübergestellt.

Zum Ausgleich wird in Ordnungsbereich A auf einer Fläche von insgesamt ca. 311 m² das Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der mit 163 m² größte Teil der Fläche wird derzeit als Weihnachtsbaumkultur genutzt. Die Aufwertung durch die festgesetzte Maßnahme wird mit 1,2 bewertet. Entsprechend ergibt sich ein Ausgleichswert von 196 m². Ein weiterer Teil des Ordnungsbereichs ist derzeit eine artenarme Fettwiese. Hier ergibt sich eine zusätzliche Kompensationsfläche von 108 m² (Bewertungsfaktor 1,1). Durch den kleinsten Teil der Fläche (ca. 50 m²), der sich bisher als Brachfläche darstellt werden bei dem Bewertungsfaktor von 0,9 noch mal 45 m² Ausgleichsfläche erzielt. Die Kompensationssumme beträgt 348 m².

Dem Eingriffswert von 3.912 m² steht eine gebietsinterne Kompensationsleistung von rund 350 m² gegenüber. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von rund 3.560 m².

Um dieses Defizit auszugleichen sind zusätzlich externe Kompensationsmaßnahmen nötig. Diese werden im Folgenden näher erläutert:

Auf dem Flurstück 293 in der Flur 9 (Gemarkung Dierdorf) werden mit dem **Ordnungsbereich B** Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzt.



Abb.: Ausgleichsfläche Ordnungsbereich B- Luftbild mit überlagertem Kataster
(unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)



Abb.: Ausgleichsfläche Ordnungsbereich B auf Kataster
(unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

Der Ordnungsbereich B ist als extensiv genutzte Grünlandwiese mit Wildobst zu entwickeln. Die unterlagerte Extensivwiese bietet ein vielfältiges Blütenangebot für Schmetterlinge und andere Insekten schaffen. Das erhöhte Insektenangebot in Verbindung mit potentiellen Nist- und Quartiermöglichkeiten in den zu pflanzenden Bäumen erhöht wiederum die Lebensraumeignung für Vögel und

07. September 2017

Fledermäuse. Deshalb wird die Maßnahme mit dem Aufwertungsfaktor 1,3 bewertet. Das Flurstück hat eine Größe von 562 m². Entsprechend ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 731 m².

Die Fläche liegt im Eigentum der Stadt Dierdorf und sind somit dauerhaft gesichert.

Auf dem in Rede stehenden Flurstück sind keine Biototypen kartiert oder Schutzgebiete ausgewiesen. Die Fläche unterliegt sowohl in der wirksamen Fassung des RROP Mittelrhein-Westerwald (2006) als auch in der Entwurfsfassung zur Fortsetzung des RROP von 2016 keiner Darstellung. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf ist die Fläche als Grünfläche mit „Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ dargestellt. Die Planung steht übergeordneten Planungen demnach nicht entgegen.

Beteiligung an der Renaturierungsmaßnahme in der Holzbachau:

Gemäß Vorabstimmung mit der Kreisverwaltung Neuwied, Untere Naturschutzbehörde (Mail vom 22.02.17 der UNB) ist auch eine Ausgleichsmaßnahme im Bereich der Holzbachau auf gemeindeeigenen Flächen möglich.

Es handelt sich hierbei um stadteigene Flächen im Kern von Dierdorf im Bereich der Holzbachau. Es ist vorgesehen Renaturierungsmaßnahmen im Rahmen der Aktion Blau Plus am Holzbach durchzuführen. **Das verbleibende Restdefizit soll damit im Sinne des § 1a (3) Satz 4 BauGB ausgeglichen werden („sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“).** Weitergehende Detailregelungen zur inhaltlichen Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahme und der Zuordnung erfolgen in enger Abstimmung mit der Behörde. Die Flächen haben insgesamt eine Größe von ca. 14.622 m².

Zur Ermittlung der durch den Bauherrn zu leistenden Ersatzzahlungen diene ein fiktiver Ausgleich des bestehenden Kompensationsdefizit durch die Anlage und langfristige Pflege (über 30 Jahre) einer extensiven Streubobstwiese als Berechnungsgrundlage (siehe Anlage). Für einen Ausgleich des Kompensationsdefizits über eine solche Maßnahme würden Kosten in Höhe von ca. 17.444 € entstehen. Diese Summe ist zweckgebunden für die geplanten Renaturierungsmaßnahmen im Bereich der Holzbachau in Dierdorf durch den Bauherrn zu entrichten.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung erfolgt eine nachrichtliche Aufnahme des aufgezeigten Flächenbereichs an der Holzbachau in die Bebauungsplanunterlagen (Plan und Begründung) auf Rechtsgrundlage § 1a (3) Satz 4 BauGB. Seitens der Stadt Dierdorf wird eine Einverständniserklärung abgegeben, dass sie der Kreisverwaltung Neuwied die zweckgebundenen Einnahmen von Norma als Eigenanteil bei einem Renaturierungsvorhaben am Holzbach zukommen lässt und auch die Grundstücke der Stadt Dierdorf zur Umsetzung der Renaturierungsmaßnahme als ihren Eigenanteil zur Verfügung stellt. Eine entsprechende Beschlussfassung ist in der Sitzung des Stadtrates am 07.09.2017 erfolgt.

Aufgrund des hinreichend großen Flächenumfangs und zu erwartender Kosten für die Renaturierungsmaßnahme, die deutlich jenseits des ermittelten Geldwertes liegt, kann der Ausgleich erbracht werden.

Bei der Fläche handelt es sich um ein durch eine RVO gemäß § 83 Abs.1 und 2 LWG festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche außerdem bereits als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Die vorliegende Planung steht den Zielen der Regional- und Landesplanung

07. September 2017



nicht entgegen, da die Planung die Darstellungen von LEP IV und RROP 2006 beachtet bzw. berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsmaßnahme sowie der geplanten Renaturierungsmaßnahmen am Holzbach ist ein vollständiger Ausgleich der geplanten Eingriffe gewährleistet.

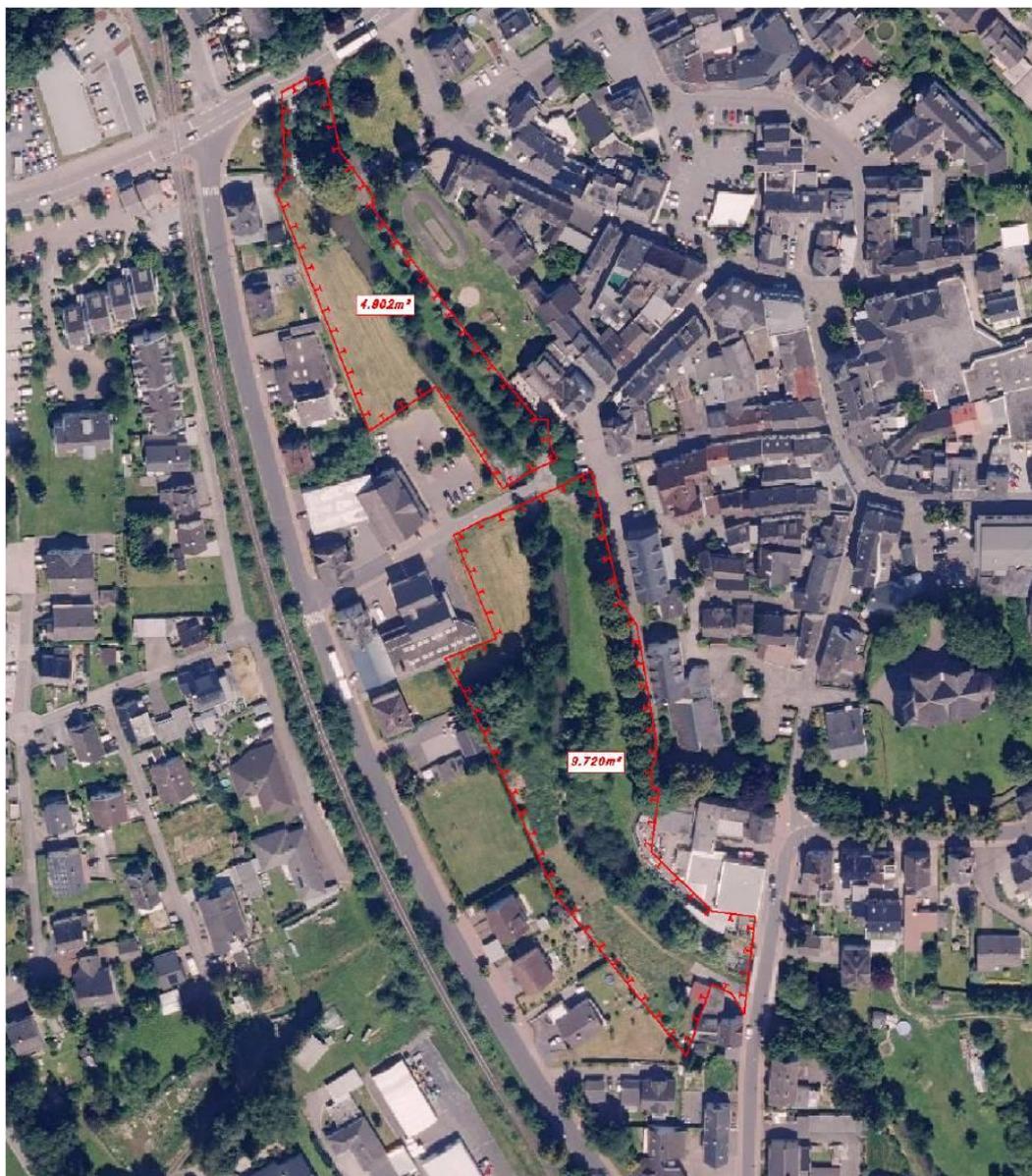


Abb: Luftbild der Kompensationsfläche am Holzbach mit überlagertem Kataster
(unmaßstäblich, Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, verändert)

07. September 2017

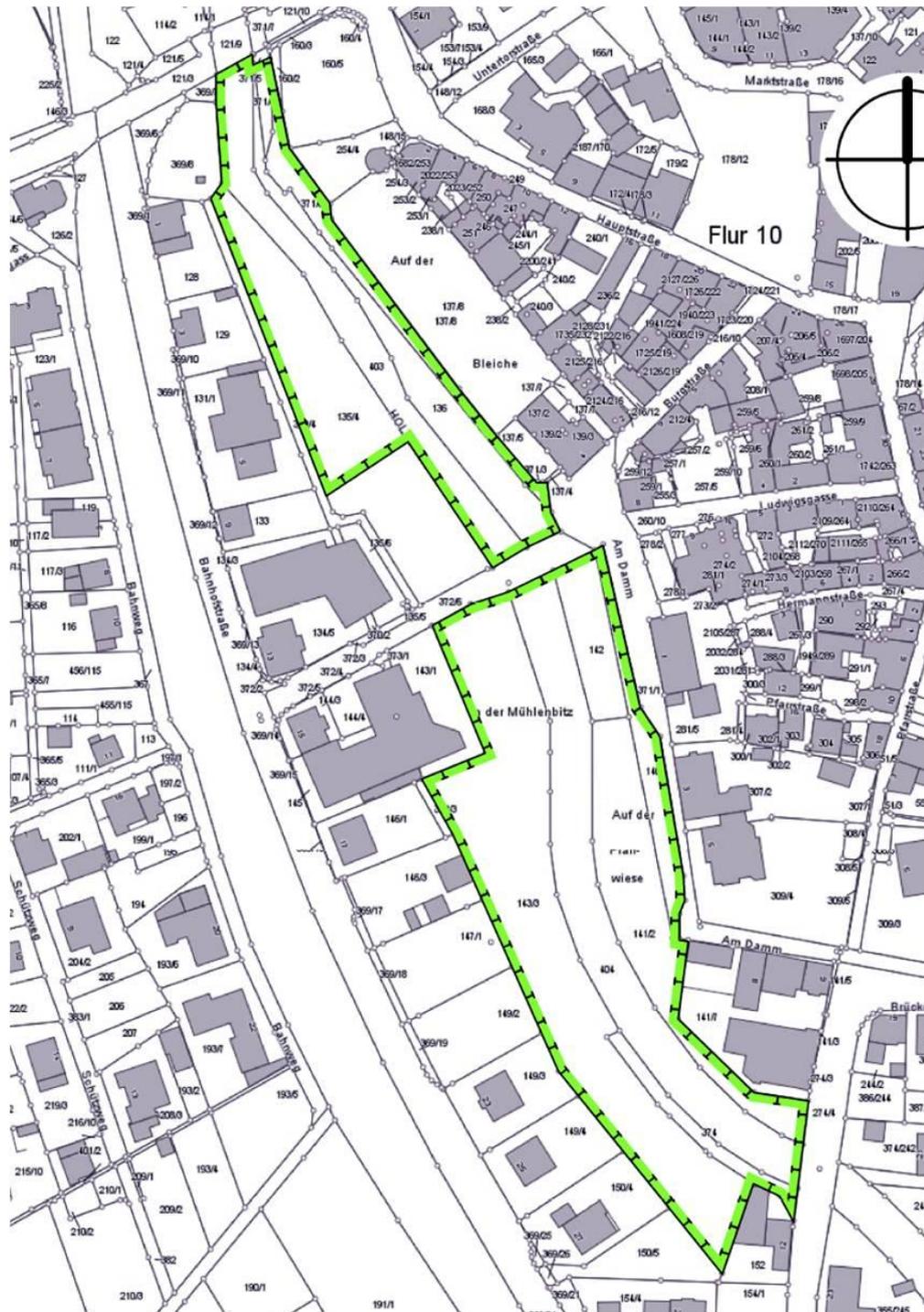


Abb: Kompensationsfläche am Holzbach auf Kataster
(unmaßstäblich, Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, verändert)

07. September 2017

II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt bzw. prognostiziert und bewertet.

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2a Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2a fest, dass Erläuterungen möglicher Auswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf die Umwelt darzulegen sind und eine Prognose zur Erheblichkeit der Umweltwirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

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

Der Umweltbericht orientiert sich an der Auflistung des § 2a Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Der Umweltbericht geht bei der Betrachtung der Schutzgüter über den landespflegerischen Planungsbeitrag hinaus (Erweiterung um die Schutzgüter Mensch, Kultur- sonstige Sachgüter sowie Betrachtung von Wechselwirkungen).

2 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Der Stadtrat Dierdorf hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplans „Großflächiger Einzelhandel Poststraße“ entschlossen, um eine Anpassung an eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Betriebsgröße für den im Gebiet vorhandenen Lebensmitteleinzelhandel zu ermöglichen und somit der Standortsicherung des Unternehmens zu dienen. Dies auch vor dem Hintergrund der im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald hervorgehobenen zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Dierdorf als Mittelzentrum mit Teilfunktion. Das ca. 6.560 m² große Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand der Stadt Dierdorf.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für das Vorhaben ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

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

07. September 2017



- **Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung**
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung**
Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, Inkraft getreten am 01. März 2010), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung**
Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl S. 583) in der derzeit geltenden Fassung**
Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung**
Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung**
Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383), in der derzeit geltenden Fassung**
Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen

07. September 2017



- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung**
Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit geltenden Fassung**
Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen

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

4 KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE SOWIE ANGABEN ZUR BEANSPRUCHUNG VON GRUND UND BODEN

Das gesamte Plangebiet wird aufgrund der planungsrechtlichen Erforderlichkeiten als Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO entwickelt. Darüber hinaus werden auch die Aspekte der Erschließung der Bauflächen und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und geregelt.

Das Plangebiet wird in zwei Teilsondergebiete unterteilt. Für Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ wird eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² festgesetzt. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche für Sondergebiet 2 - „Getränkemarkt“ wird auf maximal 650 m² beschränkt.

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebaulichen Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Sondergebiet mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten.
- Gliederung des Plangebietes in zwei Teilbereiche zur Regelung der Zulässigkeiten der Gesamtverkaufsfläche und der Kernsortimente
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8, um den wirtschaftlichen Erforderlichkeiten zu entsprechen.
- Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m
- Vorgabe einer randlichen Gebietseingrünung über Festsetzung des Ordnungsbereichs A zur Sicherstellung einer wirksamen Grundstückseingrünung im Übergangsbereich zur freien Landschaft hin.
- Festsetzungen zum aktiven und passiven Immissionsschutz zum Schutz angrenzender schützenswerter Wohnbebauung. Konzipierung der Vorgabe eines Schallschutzschirms mit 3,5 m Höhe.
- Aufnahme von weitergehenden Hinweisen zum Immissionsschutz, die im Rahmen des konkreten, objektbezogenen Baugenehmigungsverfahrens zu beachten sind.

07. September 2017



- Festsetzung des Ordnungsbereichs B für Kompensationsmaßnahmen im „sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans“ gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB
- Zusätzliche Ausgleichsmaßnahme: Renaturierungsmaßnahme im Bereich der Holzbachau. Zur planungsrechtlichen Umsetzung erfolgt eine nachrichtliche Aufnahme des aufgezeigten Flächenbereichs an der Holzbachau in die Bebauungsplanunterlagen (Plan und Begründung) auf Rechtsgrundlage § 1a (3) Satz 4 BauGB („sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“). Weitergehende Detailregelungen zur inhaltlichen Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahme und der Zuordnung erfolgen in enger Abstimmung mit der Behörde.
- Aufnahme verschiedener Kennzeichnungen und Hinweise in den Bebauungsplan mit umweltrelevanten Wirkungen wie z.B.:
 - Hinweis zum Bodenschutz
 - Hinweis zum Denkmalschutz
 - Hinweise zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 6.564 m². Bei der festgesetzten GRZ von 0,8 werden ca. 5.252 m² für versiegelte Grundstücksflächen beansprucht. Damit bleiben ca. 1.312 m² unversiegelte Grundstücksfläche. Die gebietsinterne Kompensationsfläche beträgt ca. 689 m². Das entspricht ca. 10 Prozent der Plangebietsgröße.

5 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN

5.1 Naturräumliche Gliederung

Die Stadt Dierdorf liegt in der Großlandschaft Westerwald im Landschaftsraum Dierdorfer Senke, einer nach Südwesten geneigten Eintiefung im Osten des Westerwaldes.

Die Senke fällt von ca. 325m ü. NN. ab auf ca. 275m ü. NN. und ist geprägt durch ihre niedrigen flachhängigen Kuppen, teils vulkanischen Ursprungs sowie durch seine weit ausladenden Feld- und Weidefluren und die weiträumigen Bachtäler mit Feuchtwiesen.

Die Dierdorfer Senke ist vergleichsweise dicht besiedelt. Siedlungsschwerpunkte sind Dierdorf und Selters, aber auch verschiedene Dörfer zeichnen sich in den letzten Jahrzehnten durch starkes Flächenwachstum aus.

5.2 Lage und Relief

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand der Stadt Dierdorf auf einer Höhe von ca. 247 m über NN. Das Gebiet ist nach Nordost exponiert. Das Gefälle beträgt ca. 3,9%.

07. September 2017



5.3 Geologie und Böden

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Hier kommen Pseudogley-Parabraunerden aus bimstephraführendem Lösslehm vor. Das Ertragspotential und die nutzbare Feldkapazität der Böden im Plangebiet ist sehr hoch.

5.4 Wasserhaushalt

Die Grundwasserlandschaft des Plangebietes wird durch Tertiäre Bruchschollen des Oberrheingrabenrandes bestimmt. Es liegen Kluftgrundwasserleiter mit einer geringen Ergiebigkeit vor. Die mittlere Gesamthärte liegt bei 7°dH. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 75-100mm/a.

Im Plangebiet liegt ein Oberflächengraben.

5.5 Klima

Die Stadt liegt im Bereich des Klimabezirks "Westerwald". Folgende Kennwerte charakterisieren den Klimabezirk:

mittlere Jahrestemperatur (1961-2000):	9 – 9,5° C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli; 1961-2000):	14 - 16° C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (<0°C; 1971-2000)	10 - 20 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (>25 °C; 1971-2000)	30 - 40Tage
Niederschläge Jahresmittel (1971-2000):	850 - 950 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode (Mai bis Sept.; 1971-2000)	300 - 400 mm
Hauptwindrichtung bezogen auf das Jahr:	Süd und Nordwest

(Klimaatlas von Rheinland-Pfalz)

5.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) stellt die Pflanzengesellschaft dar, die sich unter heutigen Standortgegebenheiten ohne Einfluss des Menschen entwickeln würde. Da Pflanzengesellschaften nur an Standorten wachsen, die ihren ökologischen Ansprüchen genügen, ist die hpnV ein Indikator für die Standortverhältnisse am Ort ihres Vorkommens.

Unter den heutigen Standortbedingungen (v.a. Klima, Boden, Wasser) und ohne weitere anthropogene Beeinträchtigungen, würde sich im Plangebiet ein Perlgras- bzw. Waldmeister-Buchenwald entwickeln.

5.7 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurden während einer Bestandsaufnahme am 01. August 2016 anhand des Biototypenschlüssels des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz – Übersicht Biototypen Außenbereich (2007) nach Cordes und Conze aufgenommen und werden in einem gesonderten Plan (M. 1:1000) dargestellt.

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand der Stadt Dierdorf. Das Plangebiet selbst stellt sich als vielfältig und strukturreich dar und weist eine Vielzahl verschiedener Biotop- und Nutzungstypen auf. Im Norden des Plangebietes besteht eine große Fettwiese, welche eine geringe Artenvielfalt aufweist. Innerhalb der Fettwiese verläuft ein Graben, welcher durch eine feuchte Annuellenflur begleitet wird. Der südliche Teil dieser Fettwiese weist einige Feuchtezeiger auf und wird daher als Feuchtgrünland kartiert. Auch im Bereich des Feuchtgrünlandes besteht eine geringe Artenvielfalt. Im weiteren Verlauf Richtung Süden folgt eine artenarme Fettweide, welche aufgrund der bestehenden Tritterosion auf eine intensive Nutzung hinweist. Innerhalb dieser Fettweide besteht zudem ein Holzlager. Die Norma-Filiale im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes ist von einem großen gepflasterten Parkplatz umgeben. In Richtung der angrenzenden Straße befindet sich eine Baumgruppe aus Ahorn sowie vorgelagert eine Straßenrasenfläche. In Richtung Norden und Westen wird die Parkplatzfläche durch eine breite Baumreihe aus Hainbuchen randlich eingegrünt. Darüber hinaus sieht nördlich der Parkplatzfläche ein Einzelbaum (Esche).

Der südwestliche Teilbereich des Plangebietes beinhaltet einen Schrebergarten, welcher vornehmlich als Nutzgarten genutzt wird und einen Schuppen beinhaltet. Westlich dieses Schrebergartens folgt wiederum eine Fettweide. Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes bestehen darüber hinaus Flächen einer Weihnachtsbaumkultur sowie eine Brachfläche einer ehemaligen Weihnachtsbaumkultur. Diese Flächen der ehemaligen bzw. aktuell genutzten Weihnachtsbaumkultur weisen eine geringe Artenvielfalt auf.

Auch die Flächen rings um das Plangebiet stellen sich als strukturreich dar und weisen eine Vielzahl verschiedener Biotop- und Nutzungstypen auf.

Nordöstlich entlang der Plangebietsgrenze verläuft die Poststraße. In Richtung Nordosten besteht entlang der Poststraße ein gepflasterter Fußgängerweg. Im weiteren Verlauf Richtung Nordosten folgen ausgedehnte Bestände an Siedlungsgehölzen, welche vornehmlich aus Birken, Walnuss, Kirschlorbeer, Esche, Holunder, Kirsche und Eiche zusammengesetzt sind. Neben diesen Siedlungsgehölzen sind Ziergärten vorzufinden sowie eine große unbefestigte Lagerplatzfläche. Im weiteren Verlauf Richtung Süden besteht zudem ein großes Gewerbegebäude mit umliegend befestigtem Hofplatz. Südöstlich des Plangebietes besteht ebenfalls ein großes Gewerbegebäude mit asphaltierter Parkplatzfläche rings herum sowie einem großen Ziergarten, welcher mit einer breiten Koniferenhecke randlich eingegrünt ist. In Richtung Südwesten bestehen weiterhin Flächen der aktuellen und ehemaligen Weihnachtsbaumkultur und eine Gartenfläche, welche auch teilweise als Lagerfläche genutzt wird.

Richtung Nordwesten verläuft entlang der Plangebietsgrenze ein unbefestigter Wirtschaftsweg, welcher sich als Wiesenweg darstellt. Im weiteren Verlauf Richtung Nordwesten besteht hier eine artenarme Fettwiese sowie eine Ackerfläche, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme mit Gerste bestanden war.

Innerhalb des Plangebiets sowie in der direkten Umgebung des Plangebietes wurden keine Strukturen vorgefunden, die von einer besonderen naturschutzfachlichen Bedeutung sind.

Die bestehenden Gehölze wurden auf Baumhöhlen und Vogelnester untersucht, es wurden keine Vogelnester oder Baumhöhlen vorgefunden.

Poststraße befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, die den Ortsteil Giershofen und die Stadt Dierdorf durch ihre Bebauung optisch miteinander verbinden.

Unmittelbar südlich des Plangebietes grenzt ein weiteres Gebäude mit Parkplatzflächen an. Südwestlich bilden Acker- und Grünlandflächen den Übergang in die freie Landschaft. Insgesamt hat das Plangebiet für das Landschaftsbild keine besondere Bedeutung.

Erholung: Aufgrund des Strukturreichtums des Plangebiets für die unbebauten Flächenanteile und des nördlich verlaufenden Wiesenwegs besitzen die Flächen eine gewisse Bedeutung für die Naherholung der Anlieger.

6 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Die Stadt Dierdorf liegt im Westerwald, in der Dierdorfer Senke auf ca. 240m ü. NN. und hat etwa 5660 Einwohner.

6.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) ist am 24. November 2008 als Rechtsverordnung verkündet worden und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

Gemäß der Karte „Raumstrukturgliederung“ liegt Dierdorf in einem verdichteten Raum mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Dies bedeutet, dass ein Bevölkerungsanteil von wenigstens 50 oder mehr Prozent in Ober- oder Mittelzentren lebt. Die Zentrenreichbarkeit und die Auswahl ist als hoch klassifiziert. Dies bedeutet, es sind 8-20 Zentren in weniger als 30 PKW-Minuten zu erreichen. Dierdorf ist als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum klassifiziert.

Der Holzbach ist als bedeutende Verbindungsfläche (Gewässer) für die Biotopvernetzung ausgewiesen. Weitere planungsrelevante Aussagen werden im Landesentwicklungsprogramm IV für das Plangebiet nicht getroffen.

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Gemäß der Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt Dierdorf im dünn besiedelten ländlichen Raum und wird als Mittelzentrum im Ergänzungsnetz klassifiziert. In einer größeren Entfernung östlich des Plangebietes verläuft der Holzbach, ein Gewässer mit Vorrang für die natürliche Fließgewässerentwicklung. Darüber hinaus ist östlich des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz dargestellt. Die Flächensignatur des Plangebietes ist aufgrund überlagernder Signaturen (Symbol für Mittelzentrum im Ergänzungsnetz) nicht eindeutig erkennbar. Aufgrund der Darstellung der angrenzenden Flächensignaturen ist auf eine Darstellung der Fläche als Gewerbefläche zu schließen. Weitere Aussagen sind für das Plangebiet im RROP 2006 nicht getroffen.

In der beschlossenen Entwurfsfassung des Regionalen Raumordnungsplans der Region Mittelrhein-Westerwald von 2016 liegt Dierdorf, entsprechend der wiedergegebenen Karte zur Raum-

07. September 2017



strukturgliederung des Landesentwicklungsprogramms IV, im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und wird als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum klassifiziert. Des Weiteren liegt die Stadt im Rahmen der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung in einem Schwerpunkt- raum. Hinsichtlich der Darstellung der Plangebietsfläche ergibt sich eine ähnliche Schwierigkeit wie in der Plankarte des Regionalen Raumordnungsplans von 2006. Das Plangebiet wird durch das Symbol zur Kennzeichnung eines freiwillig kooperierenden Mittelzentrums überdeckt. Unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Gewerbefläche ist auch hier auf eine entsprechende Darstellung der Plangebietsfläche zu schließen. Östlich des Plangebietes sind Flächen als Vorranggebiet für den regionalen Biotopverbund und als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz dargestellt. Weitere Aussagen sind für das Plangebiet in der beschlossenen Entwurfsfassung des RROP von 2016 nicht getroffen.

6.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf

In der bisher rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist die Fläche des vorhandenen Lebensmittelmarktes als gewerbliche Baufläche mit einer zulässigen Verkaufsflächengröße von maximal 800 m² ausgewiesen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe über 800 m² sind außerhalb der Kernbereiche von Städten nur in Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die geplante nordwestliche Erweiterungsfläche ist in der bisher wirksamen Fassung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB als Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt.

Der Bebauungsplan kann demnach derzeit nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Deshalb ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich und vorgesehen. Entsprechende Beschlüsse zur Einleitung des Verfahrens wurden durch den Verbandsgemeinderat Dierdorf bereits gefasst. Am 30.06.2016 erfolgte daher die Beschlussfassung des Verbandsgemeinderates Dierdorf über die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Durch die parallele Planaufstellung wird gewährleistet, dass der Bebauungsplan zukünftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

6.3 Schutzgebiete

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	Bestandsdarstellung: Keine Darstellung im Plangebiet.

07. September 2017



Entwicklungsziele: Für das Plangebiet werden keine Entwicklungsziele formuliert.

Prioritätenkarte. Es werden keine Aussagen getroffen.

7 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

7.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Plan-Vorhabens (Status-quo-Prognose)

Bei der Nichtdurchführung des Planvorhabens werden sich keine bedeutsamen Veränderungen des Umweltzustandes ergeben. Die bisherigen Nutzungen würden voraussichtlich in ihrer jetzigen oder einer ähnlichen Form bestehen bleiben.

7.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Plan-Vorhabens

Bei Umsetzung der Planung werden verschiedene bisher als Grünland, Garten, Brache oder Weihnachtsbaumkultur genutzte Flächen sowie diverse Gehölzstrukturen aufgegeben und es entsteht ein Sondergebiet zum Bau eines großflächigen Einzelhandels mit Parkplätzen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gemäß der Planung im Bebauungsplan.

Durch die Errichtung des Gebäudes und die Anlage der Parkplätze kommt es zu einer Bodenversiegelung. Die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter können nur in geringem Maße durch Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selbst reduziert werden (Rückhaltung Niederschlagswasser, Randliche Bepflanzung des Baugrundstücks im Süden). Da dies jedoch nicht vollständig möglich ist, muss auch auf externe Kompensationsflächen zurückgegriffen werden.

Dazu wird auf dem unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 293, Flur 9 (Gemarkung Dierdorf) eine extensive Grünlandwiese mit Wildobst angelegt (Ordnungsbereich B im Bebauungsplan). So wird ein vielfältiges Blütenangebot für Schmetterlinge und andere Insekten geschaffen. Das erhöhte Insektenangebot in Verbindung mit potentiellen Nist- und Quartiermöglichkeiten in den zu pflanzenden Bäumen erhöht wiederum die Lebensraumeignung für Vögel und Fledermäuse.

Durch Renaturierungsmaßnahmen am Holzbach auf externen stadt eigenen Flächen wird zudem die Gewässerstrukturgüte und damit auch der allgemeine Zustand des Holzbaches verbessert.

Der allgemeine Umweltzustand wird sich aufgrund der recht geringen Größe des Plangebietes und der Tatsache, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensierbar sind, insgesamt betrachtet nicht erheblich verschlechtern.

8 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich

07. September 2017

lich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten z.B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – EAG Bau vom 26.08.2004).

Andere Planungsalternativen hätten nur geringfügig andere Ausführungen in Bezug auf die Standorte der Gebäude und der Parkplätze. Wesentliche Unterschiede im Hinblick auf die entstehenden Umweltwirkungen würden hierdurch nicht entstehen.

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

9 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (ERHEBLICHKEITSPROGNOSE)

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

9.1 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

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

Zur Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen der geplanten Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels auf angrenzende Flächen wurde ein Schallgutachten eingeholt. Die vorliegende „Schalltechnische Immissionsprognose zur geplanten Erweiterung des Norma Marktes in Dierdorf“ des INGENIEURBÜRO PIES vom Oktober 2016, berücksichtigt insbesondere Geräuschemissionen von LKW, Transportern und PKW auf dem Marktgelände, Parkplatz- und Verladegeräuschemissionen sowie Geräuschemissionen im Zusammenhang mit Müllpresscontainern, Einkaufswagensammelboxen und haustechnischen Anlagen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass **„die jeweils geltenden Immissionsschutzwerte an allen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten“** werden.

Da der Richtwert der Zusatzbelastung an den Immissionsstandorten 04, 05, und 06 (die ersten 3 Wohnhäuser der Häuserreihe nördlich des Plangebietes, ausgehend von der Poststraße) nicht um mindestens 6dB unterschritten wird (Irrelevanzkriterium nach Ziffer 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm), würde ggf. eine Vorbelastungsuntersuchung erforderlich werden. Um dem Irrelevanzkriterium der TA Lärm zu entsprechen, schlägt der Gutachter Maßnahmen zu Verbesserung der Geräuschsituation vor.

07. September 2017



Mit Berücksichtigung der Maßnahmen wird das Irrelevanzkriterium eingehalten und eine Vorbelastungsuntersuchung ist nicht erforderlich.

Die empfohlenen Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. So wird festgesetzt, dass entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein Schallschutzschirm mit einer Mindesthöhe von 3,5m zu errichten und der Verladebereich komplett einzuhausen ist (Wand und Dach). Einkaufswagenstellplätze sind in Richtung Norden durch eine Einkaufswagenammelbox einzuhausen.

Ferner enthält der Bebauungsplan folgende Hinweise, die unter Berücksichtigung der konkreten Anforderungen aus dem Immissionsschutzgutachten als Nebenbestimmungen in die objektbezogene Baugenehmigung aufzunehmen sind:

- Eine Verladung zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) ist nicht zulässig.
- Technische Anlagen dürfen maximal eine Schalleistung von 70 dB(A) aufweisen.
- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind asphaltiert auszuführen. In den Stellplatzbereichen dürfen andere Beläge Verwendung finden.

Durch die Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan wird grundsätzlich sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sind durch das Planvorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen zu prognostizieren.

9.2 Schutzgut Fauna und Flora

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

Das Plangebiet zeichnet sich zwar durch ein Mosaik verschiedener Biotope und Nutzungsstrukturen aus, die einzelnen Flächen und Strukturen sind aber insgesamt artenarm und nicht als hochwertige Biotope zu bewerten.

Besondere faunistische und floristische Schutzgutbestände wurden in der Auswertung der fachbezogenen übergeordneten Planungen und der örtlichen Bestandsaufnahme nicht erfasst. Nach jetzigem Kenntnisstand sind ebenso artenschutzrechtliche Belange durch die Belange der Planung nicht berührt.

Aufgrund der Lage am Ortsrand besitzt das Plangebiet nur eine Bedeutung für störungstolerante Tierarten. Als Lebensraum hat das Plangebiet eine Bedeutung für sogenannte kulturfolgende Arten, wie Sperling, Amsel, Elster, Meisen und anderen ubiquitäre Tierarten.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der vorhandenen Vorbelastung besteht kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Fauna und Flora.

07. September 2017



Durch die Planung sind für das Schutzgut Fauna und Flora keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9.3 Schutzgut Biodiversität

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

Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotope oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope.

Das Schutzgut Biodiversität ist von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen.

9.4 Schutzgut Boden

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

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

Bei den bisher un bebauten Bereichen handelt es sich um intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen, Gärten und Weihnachtsbaumkulturen. Durch die stattfindende landwirtschaftliche Nutzung auf den überwiegenden Teilen der un bebauten Flächenbereiche im Plangebiet ist eine teilweise Bodenverdichtung gegeben. Von einer Düngung der überwiegenden Flächenanteile ist auszugehen. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen un belasteten Boden. Die Schutzwürdigkeit ist daher an dieser Stelle nicht besonders herauszuheben. Dies bedeutet, grundsätzlich ist die Schaffung von funktional geeigneten Ausgleichsmaßnahmen möglich.

Aufgrund des flächenmäßigen Umfangs der zusätzlichen Versiegelung/Plangebietsgröße ist der Eingriff in das Schutzgut Boden insgesamt als erheblich zu bewerten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzung zusätzlicher Gehölze lockert den Boden auf und führt zu einem besseren Wasserspeichervermögen.

Des Weiteren sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Hauptgeltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. So wird auf dem unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 293, Flur 9 (Gemarkung Dierdorf) eine extensive Grünlandwiese mit Wildobst angelegt (Ordnungsbereich B im Bebauungsplan). So wird ein vielfältiges Blütenangebot für Schmetterlinge und andere Insekten geschaffen. Das erhöhte Insektenangebot in Verbindung mit potentiellen Nist- und Quartiermöglichkeiten in den zu pflanzenden Bäumen erhöht wiederum die Lebensraumeignung für Vögel und Fledermäuse. Die Extensivierung und Durchwurzelung des Bodens mit Bäumen wertet auch das Schutzgut Boden auf. Dies gilt auch für die Beteiligung an einer Renaturierungsmaßnahme am Holzbach auf stadteigenen Flächen. Es wird hierdurch die Gewässerstrukturgüte und damit auch der allgemeine Zustand des Holzbaches verbessert.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung erfolgt eine nachrichtliche Aufnahme des aufgezeigten Flächenbereichs an der Holzbachau in die Bebauungsplanunterlagen (Plan und Begründung) auf Rechtsgrundlage § 1a (3) Satz 4 BauGB („sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“). Weitergehende Detailregelungen zur inhaltlichen Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahme und der Zuordnung erfolgen in enger Abstimmung mit der Behörde.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als erheblich zu bewerten. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.

9.5 Schutzgut Wasser

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Im Plangebiet wird im Bereich der noch unbebauten Flächen ein vermutlich künstlich durch den Flächeneigentümer geschaffener Graben überplant. Dieser dient vermutlich der Entwässerung der Fläche. Der Graben wird im Gewässernetz der „Karte der Wasserrechte“ (Quelle: © Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Geobasisdaten: © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz) nicht dargestellt. Auch gemäß Stellungnahme der Verbandsge-meindewerke kommt dem Graben, keine offizielle Bedeutung zu.

Aufgrund der vorherrschenden geologischen Bedingungen und des Vorhandenseins eines Kluftgrundwasserleiters, hat das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzung zusätzlicher Gehölze lockert den Boden auf und führt zu einem besseren Wasserspeichervermögen. Außerdem hält dichtes Blätterwerk der Gehölze Niederschlagswasser zurück. Der Oberflächenabfluss wird verzögert.

Ferner werden im Bebauungsplan zusätzliche Hinweise gegeben, welche die Eingriffswirkung auf das Schutzgut Wasser minimieren kann. Dazu gehört z.B. die Rückhaltung von Niederschlagswassers in Mulden sowie das Sammeln von Dachwasser in Zisternen als Brauchwasser. Ferner wird die Verwendung von offenporigen Belägen für die Versiegelung von Stellflächen oder Zuwegungen zu den Gebäuden empfohlen.

Durch Renaturierungsmaßnahmen am Holzbach auf externen stadteigenen Flächen wird zudem die Gewässerstrukturgüte und damit auch der allgemeine Zustand des Holzbaches verbessert. Siehe auch Detailerläuterungen im vorausgegangenen Kapitel „Schutzgut Boden“.

Von dem geplanten Vorhaben gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus.

9.6 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

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

07. September 2017

Die unbebauten Plangebietsflächen besitzen aufgrund der Ausprägung als Offenland grundsätzlich die Funktion als Kaltluftproduktionsflächen. Erhebliche Verschlechterungen für das Schutzgut sind jedoch nicht zu erwarten, da die umliegenden Wald- und Offenlandflächen auch zukünftig für eine Kaltluftzufuhr in Dierdorf sorgen werden.

Bei Umsetzung der Planung kann nicht mit erheblich negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes gerechnet werden. Das liegt zum einen daran, dass die überplante Fläche sehr klein ist, so dass diese keine große Bedeutung für die Kaltluftentstehung besitzt.

Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren aus.

9.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte

Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen. Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden. Sollten durch vorhabenbezogene Bauarbeiten, insbesondere Erdarbeiten, denkmalwürdige Funde gemacht werden, so ist die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

Durch das Planvorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte zu prognostizieren.

9.8 Schutzgut Landschaft und Erholung

Für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters werden Grünflächen versiegelt und überbaut. Bei Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie der festgesetzten randlichen Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren. Der Einzelhandel hat keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da das Landschaftsbild bereits durch die vorhandene Ortsrandbebauung (Wohnbebauung und gewerbliche Bauten) geprägt ist.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies liegt daran, dass das Planvorhaben am bestehenden Ortsrand umgesetzt wird. Somit wird das Plangebiet und das Umfeld schon durch Bebauung geprägt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird zudem die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude beschränkt, so dass keine überdimensionierten Baukörper entstehen können. Durch die Eingrünung des Plangebietes (Festsetzung im Plan) an der südwestlichen Plangebietsgrenze wird zudem ein weicher Übergang in die offene Landschaft geschaffen.

Aufgrund des Strukturreichtums des Plangebiets und des nördlich verlaufenden Wiesenwegs besitzen die Flächen eine gewisse Bedeutung für die Naherholung der Anlieger. Da sich westlich des Plangebiets weitere Grünflächen und Acker anschließen und der bestehende Wiesenweg erhalten bleibt, kann aber davon ausgegangen werden, dass der Weg auch zukünftig von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt wird. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt.

07. September 2017



Von der Planung gehen **keine erheblich** negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung aus.

9.9 Wechselwirkungen

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

Im Fall der vorliegenden Planung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

9.10 Summationswirkungen

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

Im vorliegenden Fall sind keine kumulierenden Vorhaben bekannt.

10 AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet selbst liegt in keinem Natura 2000-Gebiet und grenzt auch an keines an.

Negative Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten.

11 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG

Die Aspekte der Nutzung regenerativer Energien durch die Anbringung von Solaranlagen werden durch die Plangebung berücksichtigt. Auf die Festsetzung einer Hauptgebäuerichtung wird verzichtet. Der Bebauungsplan unterbindet nicht die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen.

Die Bereiche Emissionsvermeidung, Nutzung regenerativer Energien und Energieeinsparung sind von der Planung nicht negativ betroffen.

12 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des BauGB Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich prognostizierter erheblicher Umweltwirkungen zu treffen. Der Maßstab der Bewertung ist somit ein erheblicher Eingriff. Im Zuge der Planumweltprüfung konnten in der Prüfung der Gesamtplanung (Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden berücksichtigt) keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert werden, so dass an dieser Stelle dem Grunde nach keine weiteren Aussagen erforderlich sind.

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

Interne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

1. Enge Begrenzung der Höhenentwicklung von Hauptgebäuden im Plangebiet.
2. Begrenzung der Höhe von Werbeanlagen durch Festsetzung der maximalen Höhe auf 8 m über Geländeoberfläche.
3. Anlage des Ordnungsbereichs A zur Grundstückseingrünung
4. Begrünung der Westseite des Schallschutzschirms

Externe Ausgleichsfläche

1. Entwicklung einer extensiven Grünlandwiese mit Wildobst in Ordnungsbereich B
2. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahme: Renaturierungsmaßnahme im Bereich der Holzbachau. Zur planungsrechtlichen Umsetzung erfolgt eine nachrichtliche Aufnahme des aufgezeigten Flächenbereichs an der Holzbachau in die Bebauungsplanunterlagen (Plan und Begründung) auf Rechtsgrundlage § 1a (3) Satz 4 BauGB („sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“). Weitergehende Detailregelungen zur inhaltlichen Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahme und der Zuordnung erfolgen in enger Abstimmung mit der Behörde.

In der Gesamtschau aller angedachten bzw. planerisch festgesetzten Maßnahmen und der gegebenen Hinweise im Bebauungsplan wird eine umweltverträgliche Planung gewährleistet.

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

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

07. September 2017

Überwachungsmaßnahmen für festgestellte oder prognostizierte erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen des Monitoring nach § 4 c BauGB i.V.m. der Baugesetzbuchanlage Nr. 3 b sind nicht notwendig, da insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies gilt jedoch nur, wenn die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Überwachungsmaßnahmen sollten sich somit auf die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes konzentrieren.

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

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

Überwachungsgegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung – Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung der festgesetzten randlichen Eingrünung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder Luftbildauswertung – Dokumentation der Ergebnisse
Anlage / Umsetzung der internen und externen Kompensationsmaßnahme(n)	Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen	Fachbehörden, Fachplaner	Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen)

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

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



14 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen. Bestandsaufnahmen im Plangebiet wurden im September 2016 und Februar 2017 durchgeführt.

Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

Bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

15 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Großflächiger Einzelhandel Poststrasse“ möchte die Stadt Dierdorf eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Betriebsgröße und somit die Standortsicherung des Unternehmens erreichen und so ihrer zentralörtlichen Bedeutung als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen gerecht werden. Der großflächige Einzelhandel soll als Erweiterung an den bereits bestehenden Einzelhandel am südlichen Stadtrand der Stadt Dierdorf entstehen.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt“ im Sinne des § 11 (3) BauNVO entwickelt. Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,8, die Geschossflächenzahl auf max. 1,0 festgesetzt, um so die Lage am Ortsrand zu berücksichtigen. Zur Begrenzung der Entwicklung zu hoher Baukörper wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 8,50 m festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper sowie deren Höhenentwicklung und ermöglicht auch dadurch insgesamt eine landschaftsbild- und ortsbildgerechte Gestaltung des Baugebietes.

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft enthält der Plan auch landespflegerische Festsetzungen. So sind auf der Fläche des Ordnungsbereichs A heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und die Fläche des Ordnungsbereichs B ist als extensive Grünlandwiese mit Wildobst zu entwickeln.

Desweiteren sind im Bereich der Holzbachau Renaturierungsmaßnahmen vorgesehen. Weitergehende Detailregelungen zur inhaltlichen Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahme und der Zuordnung erfolgen in enger Abstimmung mit der Behörde.

Die Bewertung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter kam zu dem Ergebnis, dass überwiegend keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen zu prognostizieren sind. Mit Ausnahme der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind die Eingriffe als nicht erheblich zu bezeichnen. Bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist jedoch davon auszugehen, dass auch kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt, da mit einer entsprechenden Kompensationsleistung der Eingriff in das Schutzgut ausgeglichen werden kann.

Die Alternativenprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass andere Planungsalternativen nur geringfügig andere Ausführungen in Bezug auf die Standorte der Gebäude und der Parkplätze hätten. Wesent-

07. September 2017



liche Unterschiede im Hinblick auf die entstehenden Umweltwirkungen würden hierdurch nicht entstehen.

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

Natura-2000-Gebiete werden durch die Planung nicht berührt und beeinträchtigt.

Das Ergebnis der Plan-Umweltprüfung steht dem Bebauungsplan nicht entgegen. Es ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

07. Sept. 2017 heu-mh-bb-ac Dierdorf, den

Projektnummer: 12 089

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser

 Beatrix Busch M.Sc.

 Ayla Claßen B.Sc.

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Thomas Vis (Stadtbürgermeister)

Anlagen:

- *Schema zur Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichswertigkeit*
- *Legende Biotop- und Nutzungstypenplan*
- *Pflanzlisten*
- *Kostenschätzung – landespflegerischer Kompensationsmaßnahmen BP „Großflächiger Einzelhandel Poststraße“, Fiktive Berechnung zur Ermittlung des Geldwertes einer angemessenen Ausgleichsmaßnahme*
- *Plankarte mit den Leitungsverläufen und Leitungsschutzanweisungen der Telekom*

Separate Anlagen

- Immissionsschutzgutachten Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard-Buchholz, Oktober 2016
- Auswirkungsanalyse „Neuaufstellung des Norma-Marktes und Ansiedelung eines Getränkemarktes am Standort Poststraße Dierdorf“ der BBE Handelsgesellschaft, August 2016
- Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPIG (Kreisverwaltung Neuwied – Untere Landesplanungsbehörde), 16.02.2017

07. September 2017



Schema zur Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichswertigkeit

Das vorliegende Schema gibt einen Überblick zu den verwendeten Faktoren zur Ermittlung der Eingriffsschwere und auch den Ausgleichswert einer Maßnahme.

Die an dieser Stelle aufgelisteten Biootypen und Faktoren erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Je nach Planungsinhalt kann diese Tabelle erweitert und differenziert werden. In der Tabelle werden auch Ausgleichsbewertungen aufgelistet, die in der Planung nicht festgesetzt sind. Diese Werten dienen dann zur Information und Erklärung des Modells.

Bei einigen der Angaben werden Bewertungsintervalle definiert. Diese verdeutlicht, dass je nach Biootypausprägung und Ausgleichsmaßnahme ein Bewertungsspielraum besteht. Dadurch ist es möglich, dass die individuelle Situation möglichst genau abgebildet und im Bilanzierungsmodell berücksichtigt werden kann.

Eingriff in folgenden Biootyp	Bewertungsfaktor
versiegelte Fläche wie Straßen, Gebäude oder Hoffläche	0,0
teilversiegelte Flächen wie Schotterplätze, Schotterwege, Wirtschaftswege	0,0 bis 0,8
Ackerfläche intensiv genutzt	1,0
Weidefläche intensiv genutzt	1,1 bis 1,2
Weidefläche extensiv genutzt	1,1 bis 1,3
Streuobstwiese	1,3 bis 1,5

Ausgleich durch folgende Maßnahmen	Bewertungsfaktor
Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland auf intensiv genutzten Ackerflächen	1,0
Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland auf Weidefläche	0,8 bis 0,9
Entwicklung von extensiver Streuobstwiese auf intensiv genutzten Ackerflächen	1,3 bis 1,5
Entsiegelung vollversiegelter Flächen und Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland	1,5 bis 2,0
Schaffung hochwertiger Feuchtbiotope	1,5 bis 1,7
Gewässerrenaturierungen	1,5 bis 2,0

07. September 2017



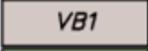
Legende Biotop- und Nutzungstypenplan

<u>B KLEINGEHÖLZE</u>	
BA0	Feldgehölz
BB2	Einzelstrauch
BDO	Hecke
BF1	Baumreihe
BF3	Einzelbaum
BF4	Obstbaum
BJ0	Siedlungsgehölz
<u>E GRÜNLAND</u>	
EA0	Fettwiese
EBO	Fettweide
ECO	Nass- und Feuchtgrünland
<u>F GEWÄSSER</u>	
FNO	Graben
<u>H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>	
HA0	Acker
HJ1	Ziergarten
HJ2	Nutzgarten
HJ7	Weihnachtsbaumkultur
HM9	Brachfläche der Grünfläche
HN1	Gebäude
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad
HT2	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad
HT3	Lagerplatz, unversiegelt
HV3	Parkplatz
HWO	Siedlungs, Industrie- und Verkehrsbrache
<u>L ANNUELLENFLUREN, FLÄCHENH. HOCHSTAUDENFLUR</u>	
LA0	Feuchte Annuellenflur

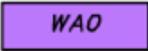
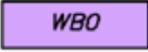
07. September 2017



V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE

	Bundes- Landes- Kreisstraße
	Gemeindestraße
	Wirtschaftsweg, befestigt
	Wirtschaftsweg, unbefestigt
	Fußweg

W KLEINSTRUKTUREN DER FREIEN LANDSCHAFT

	Kleinstrukturen
	Scheune, Schuppen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	Plangebietsgrenze
---	-------------------

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN

	§ 30 BNatSchG – Biotope : -
	Schutzgebiete : -
	Prioritätsraum VBS : -
	Biotopkartierung : -

PFLANZLISTEN:

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

B Liste von Straßenbäumen

max. Wuchshöhe

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	15 m
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	10 m
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	10 m
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	15 m

Sträucher für den Straßenraum

max. Wuchshöhe

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	8 m
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>	1-2 m
Apfeldorn	<i>Crataegus x carrierii</i>	7 m
Eingrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	7 m
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	5 m
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	5 m
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2-3 m
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	3 m
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	3 m
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	1,5 m
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	3 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	8 m
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	6 m
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	5-7 m
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	4 m

07. September 2017

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

C LISTE REGIONALER OBSTSORTEN (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten:

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

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne
Wildbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel
Wildkirsche

Pflaumen:

Hauswetschge
Löhrpflaume

07. September 2017



Kostenschätzung - landespflegerische Kompensationsmaßnahme BP "Großflächiger Einzelhandel Poststraße"

Fiktive Berechnung zur Ermittlung des Geldwertes einer angemessenen Ausgleichsmaßnahme

Projekt: BP "Großflächiger Einzelhandel Poststraße"
 Projektnummer: 12089
 Grundlage: Planentwurf für Verfahren nach § 4 (2) BauGB
 Stand: 06.03.2017

Kostenschätzung für die Annahme: Anlage und Pflege einer extensiv genutzten Streuobstwiese (mit Pflege 30 Jahre)

Benötigte Ausgleichsfläche (bei Faktor 1:1): ca. 2.833 m²
 Maßnahme: Ext. Streuobstwiese (Aufwertungsfaktor 1:1,3)
 daraus resultierende Größe benötigte Ausgleichsfläche: ca. 3.682 m²

Kalkulationsgrundlage: EP (netto)

Ansatz Extensivwiese 0,70 €/m²
 Fläche Mähen 0,05 €/m²
 Baumpreis inkl. Lieferung, Pflanzung und Wässerung, 1-Bock, Entwicklungsschnitt pro Baum 280,00 €
 Mechanische Offenhaltung der Baumscheiben (je Baum und Jahr) 13,00 €
 20,00 €

Maßnahme: Extensive Streuobstwiese	Herstellung /						
	m ²	Pflege 1. Jahr	Pflege 2. Jahr	Pflege 3. Jahr	Pflege 4. Jahr	Pflege 5. Jahr	Zwischensumme
Ordnungsbereich X (Gesamt: 2.833 m ²)	2.833	1.983,10 €					
Ansatz der Fläche mit Landschaftsrasen		424,95 €	424,95 €	424,95 €	283,30 €	283,30 €	
Mahd der Fläche (ersten 3 Jahre 3malig, ab dem 4. Jahr 2malig)	2.833						
Pflanzung von ca. 7 Bäumen, inkl. Lieferung, Pflanzung und Wässerung, 3-Bock, Bisschutz (Pflanzabstand: 20 x 20 m = 400 m ²)	7 Stck.	1.960,00 €					
Erziehungsschnitt (13 €/Baum)	7 Stck.	0,00 €	0,00 €	91,00 €	91,00 €	91,00 €	91,00 €
Mechanische Offenhaltung der Baumscheiben in den ersten 5 J.	7 Stck.	140,00 €	140,00 €	140,00 €	140,00 €	140,00 €	140,00 €
Gesamt pro Jahr (netto)		4.508,05 €	564,95 €	655,95 €	514,30 €	514,30 €	
Gesamt (netto)							6.757,55 €
Gesamt (brutto)							8.041,48 €

Stand: 07. Sept. 2017
 Projekt-Nr.: 12 089

KARST INGENIEURE GMBH
 STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

Fortsetzung zu Pflegejahren:

Maßnahme: Extensive Streuobstwiese	m ²	Pflege 6. Jahr	Pflege 7. Jahr	Pflege 8. Jahr	Pflege 9. Jahr	Pflege 10. Jahr	Zwischensumme
Ordnungsbereich X (Gesamt: 2.833 m ²)	2.833	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €
Mahd der Fläche (ersten 3 Jahre 3malig, ab dem 4. Jahr 2malig)	2.833	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €
Erziehungsschnitt (13 €/Baum)	7 Stck.	91,00 €	91,00 €	91,00 €	91,00 €	91,00 €	91,00 €
Gesamt pro Jahr (netto)		374,30 €					
Gesamt (netto)							1.871,50 €
Gesamt (brutto)							2.227,09 €

Fortsetzung zu Pflegejahren:

Maßnahme: Extensive Streuobstwiese	m ²	Pflege 11. Jahr	Pflege 12. Jahr	Pflege 13. Jahr	Pflege 14. Jahr	Pflege 15. Jahr	Zwischensumme
Ordnungsbereich X (Gesamt: 2.833 m ²)	2.833	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €
Mahd der Fläche (ersten 3 Jahre 3malig, ab dem 4. Jahr 2malig)	2.833	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €
Auslichtungsschnitt (13 €/Baum)	7 Stck.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	91,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamt pro Jahr (netto)		283,30 €	283,30 €	283,30 €	374,30 €	283,30 €	283,30 €
Gesamt (netto)							1.507,50 €
Gesamt (brutto)							1.793,93 €

Fortsetzung zu Pflegejahren:

Maßnahme: Extensive Streuobstwiese	m ²	Pflege 16. Jahr	Pflege 17. Jahr	Pflege 18. Jahr	Pflege 19. Jahr	Pflege 20. Jahr	Zwischensumme
Ordnungsbereich X (Gesamt: 2.833 m ²)	2.833	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €
Mahd der Fläche (ersten 3 Jahre 3malig, ab dem 4. Jahr 2malig)	2.833	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €
Auslichtungsschnitt (13 €/Baum)	7 Stck.	0,00 €	0,00 €	91,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamt pro Jahr (netto)		283,30 €	283,30 €	374,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €
Gesamt (netto)							1.507,50 €
Gesamt (brutto)							1.793,93 €

07. September 2017



Fortsetzung zu Pflegejahren:

Maßnahme: Extensive Streuobstwiese	m ²	Pflege 21. Jahr	Pflege 22. Jahr	Pflege 23. Jahr	Pflege 24. Jahr	Pflege 25. Jahr	Zwischensumme
Ordnungsbereich X (Gesamt: 2.833 m ²)	2.833						
Mahd der Fläche (ersten 3 Jahre 3mally, ab dem 4. Jahr 2mally)	2.833	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €
Auslichtungsschnitt (13 €/Baum)	7 Stck.	0,00 €	0,00 €	91,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamt pro Jahr (netto)		283,30 €	283,30 €	374,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €
Gesamt (netto)							1.507,50 €
Gesamt (brutto)							1.793,93 €

Fortsetzung zu Pflegejahren:

Maßnahme: Extensive Streuobstwiese	m ²	Pflege 26. Jahr	Pflege 27. Jahr	Pflege 28. Jahr	Pflege 29. Jahr	Pflege 30. Jahr	Zwischensumme
Ordnungsbereich X (Gesamt: 2.833 m ²)	2.833						
Mahd der Fläche (ersten 3 Jahre 3mally, ab dem 4. Jahr 2mally)	2.833	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €
Auslichtungsschnitt (13 €/Baum)	7 Stck.	0,00 €	0,00 €	91,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamt pro Jahr (netto)		283,30 €	283,30 €	374,30 €	283,30 €	283,30 €	283,30 €
Gesamt (netto)							1.507,50 €
Gesamt (brutto)							1.793,93 €

Gesamt Herstellung und Pflege auf 30 Jahre:

Gesamt Jahre 1 bis 5 (netto)	6.757,55 €
Gesamt Jahre 6 bis 10 (netto)	1.871,50 €
Gesamt Jahre 11 bis 15 (netto)	1.507,50 €
Gesamt Jahre 16 bis 20 (netto)	1.507,50 €
Gesamt Jahre 21 bis 25 (netto)	1.507,50 €
Gesamt Jahre 26 bis 30 (netto)	1.507,50 €
Gesamt (netto)	14.659,05 €
Gesamt (brutto)	17.444,27 €

07. September 2017

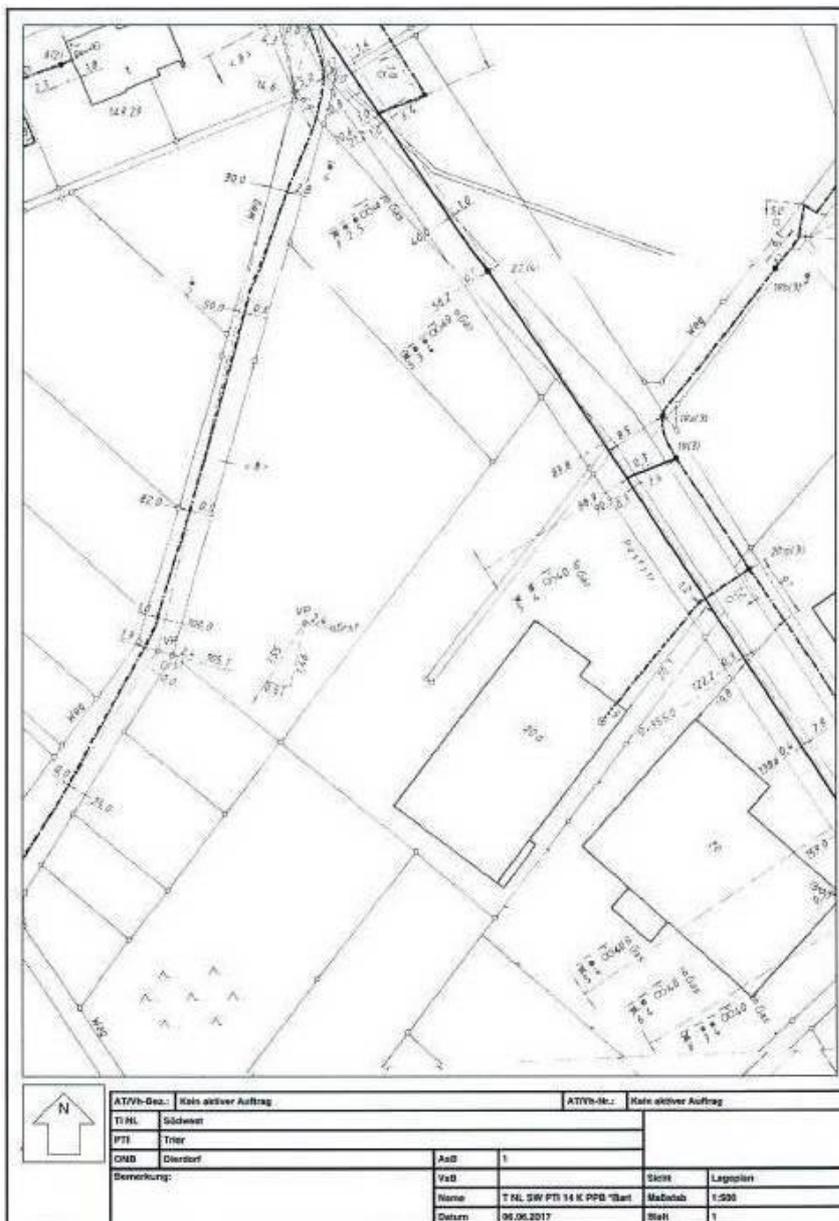
KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

Plankarte mit den Leitungsverläufen und Leitungsschutzanweisungen der Telekom



07. September 2017





ERLEBEN, WAS VERBINDET.

KABELSCHUTZANWEISUNG

Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Deutschen Telekom bei Arbeiten Anderer



Bearbeitet und Herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Die unterirdisch verlegten Telekommunikationslinien und -anlagen der Telekom Deutschland GmbH, sind ein Bestandteil ihres Telekommunikationsnetzes. Sie können bei Arbeiten, die in ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Telekom Deutschland GmbH erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationslinien/-anlagen sind nach Maßgabe der § 317 StGB strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Telekom Deutschland GmbH zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere Folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhüten.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggerarbeiten, Grabenreinigungsarbeiten, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH beschädigt werden.

2. Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH werden nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Telekommunikationslinien/-anlagen werden gewöhnlich auf einer Grabensohle von 60 cm (in Einzelfällen 40 cm) bis 100 cm ausgelegt. Eine abweichende Tiefenlage ist bei Kabelrohrverbänden wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen o.ä. abgedeckt, durch Trassenwarnband aus Kunststoff, durch elektronische Markierer gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenwarnband aus Kunststoff schützen die Telekommunikationslinien/-anlagen jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien/-anlagen aufmerksam machen (Warnschutz).

Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen¹ der Telekom Deutschland GmbH, kann Lebensgefahr für damit in Berührung kommende Personen bestehen.

¹ Betrieben werden:

- Telekommunikationskabel (Kupferkabel und Glasfaserkabel)
- Telekommunikationskabel mit Fernspeisestromkreisen
- Kabel (Energiekabel), die abgesetzte Technik mit Energie versorgen

07. September 2017



Von unbeschädigten Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH mit isolierender Außenhülle gehen auf der Trasse keine Gefahren aus.

Von Erdern und erdfühlig verlegten Kabeln (Kabel mit metallischem Außenmantel) können insbesondere bei Gewitter Gefahren ausgehen. Gem. DIN VDE 0105 Teil 100, Abschnitt 6.1.2 Wetterbedingungen, sollen bei Gewitter die Arbeiten an diesen Anlagen eingestellt werden.

Glasfaserkabel sind auf der Kabelaußenhülle mit einem  gekennzeichnet. Hier kann es bei einem direkten Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Schädigung des Auges kommen. Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen gilt immer:

Alle Arbeiter müssen sich aus dem Gefahrenbereich der Kabelbeschädigung entfernen. Die Telekom Deutschland GmbH ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu benachrichtigen, damit der Schaden behoben werden kann.

3. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich der unter Ziffer 1 bezeichneten Art ist deshalb entweder über das Internet unter der Adresse <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder bei der für das Leitungsnetz zuständigen Niederlassung (Telekontakt: 0800/3301000) festzustellen, ob und wo in der Nähe der Arbeitsstelle Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können.

Teilweise sind Telekommunikationslinien/-anlagen metallfrei ausgeführt und mit elektronischen Markierern gekennzeichnet. Diese Markierer (Frequenzen der passiven Schwingkreise gemäß 3M-Industriestandard 101,4 kHz) sind im Lageplan mit  dargestellt und mit geeigneten marktüblichen Ortungsgeräten sicher zu lokalisieren.

4. Sind Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH vorhanden, so ist die Aufnahme der Arbeiten der zuständigen Niederlassung rechtzeitig vorher schriftlich, in eiligen Fällen telefonisch voraus, mitzuteilen, damit - wenn nötig, durch Beauftragte an Ort und Stelle - nähere Hinweise über deren Lage gegeben werden können.

5. Jede unbeabsichtigte Freilegung von Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH ist der zuständigen Niederlassung unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden.

Ist ein direkter Ansprechpartner nicht bekannt, so kann eine Schadensmeldung auch unter 0800/3301000 oder online https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/static-content/doc/Kabelschaden_melden.pdf gemeldet werden.

Freigelegte Telekommunikationslinien/-anlagen sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH einzustellen.

6. Bei Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) nur so gehandhabt werden, dass sie höchstens bis zu einer Tiefe von 10 cm über der Telekommunikationslinie/-anlage in das Erdreich eindringen. Für die weiteren Arbeiten sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln usw., zu verwenden, die möglichst waagrecht zu führen und vorsichtig zu handhaben sind. Spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen oberhalb von Telekommunikationslinien/-anlagen nur eingetrieben werden, wenn sie mit einem fest angebrachten Teller oder Querriegel versehen sind, um ein zu tiefes Eindringen zu verhindern und damit eine Beschädigung der Telekommunikationslinien/-anlagen sicher auszuschließen. Da mit Ausweichungen der Lage oder mit breiteren Kabelrohrverbänden gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm rechts und links der Telekommunikationslinie/-anlage zu beachten. Bei der Anwendung maschineller Baugeräte in der Nähe von Telekommunikationslinien/-anlagen ist ein solcher Abstand zu wahren, dass eine Beschädigung der Telekommunikationslinie/-anlage ausgeschlossen

07. September 2017



ist. Ist die Lage oder die Tiefenlage nicht bekannt, so ist besondere Vorsicht geboten. Gegebenenfalls muss der Verlauf der Telekommunikationslinie/-anlage durch in vorsichtiger Arbeit herzustellender Querschläge ermittelt werden.

7. In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers einzufüllen und fest zu stampfen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Auflager des Kabels glatt und steinfrei ist. Sodann ist auf das Kabel eine 10 cm hohe Schicht loser, steinfreier Erde aufzubringen und mit Stampfen fortzufahren, und zwar zunächst sehr vorsichtig mittels hölzerner Flachstampfer. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinfüllen nicht eignet, ist Sand einzubauen. Durch Feststampfen steinigen Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.

8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Telekommunikationslinien/-anlagen herumgeführt sind, sind die Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Telekommunikationslinien/-anlagen nicht beschädigt werden.

9. Jede Erdarbeiten ausführende Person oder Firma ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere müssen Hilfskräfte genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erdarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadenersatz herangezogen wird.

10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug auf die von der Person verursachten Schäden an Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der Beauftragte der Telekom Deutschland GmbH hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.

07. September 2017



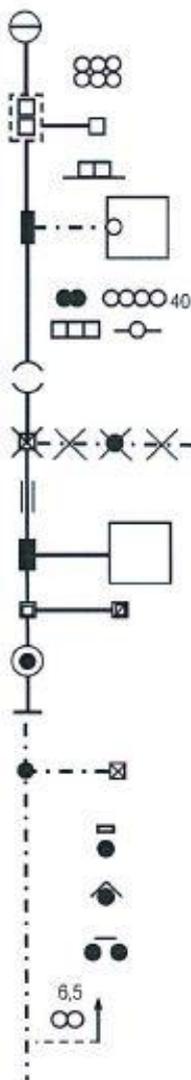
ERLÄUTERUNGEN DER ZEICHEN UND ABKÜRZUNGEN IN DEN LAGEPLÄNEN DER TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH

Bearbeitet und Herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Stand: 24.06.2015



Kabelrohrtrasse mit mindestens einem Rohr
 Kabeltrasse alle Kabel erdverlegt
 Kabeltrasse oberirdisch verlegt



Betriebsgebäude

Kabelrohrverband aus 2 x 3 Kabelkanalrohren (KKR -Außendurchmesser 110 mm)
 Kabelschacht mit 2 Einstiegsöffnungen
 Kabelschacht mit 1 Einstiegsöffnung

Kabelkanal aus Kabelkanalformstein (KKF) mit 2 Zugöffnungen

Abzweigkasten mit Erdkabel zum Abschlusspunkt des Liniennetzes (APL) im Gebäude

Querschnittsbild der in einer Trasse verlaufenden Telekommunikationsanlage:
 hier: 2 Erdkabel und 4 Kunststoffrohre (Außendurchmesser 40 mm)
 hier: 3 Betonformsteine und 1 Stahlhalbrohr doppelt

Rohr-Unterbrechungsstelle

Im Erdreich verbleibender Teil eines aufgegebenen Kabelschachtes mit nicht im Betrieb befindlichen vorhandenen Erdkabel und aufgegebenen vorhandener Verbindungsstelle

Mit Halbrohren bzw. Schraubklemmfitting überbrückte Rohr-Unterbrechungsstelle

Abzweigkasten / Unterflurbehälter mit unbelegter Kabelkanal-Hauszuführung

Kabelschacht, verschlossen / Kabelschacht, verschlossen und elektronisch geschützt

Kabelverzweiger / GF-Netzverteiler / Einspeisepunkt 230VAC / Abgesetzte EVs-Gruppe

Rohrende, Beginn der Erdkabelverlegung

Abzweigmuffe mit Erdkabel zum Telefonhäuschen, -zelle, -haube, -säule, Telestation

Unmittelbar im Erdreich ausgelegtes Telekom-Kabel; abgedeckt
 - mit Mauerziegel oder Abdeckplatten, (kann auch doppelt abgedeckt sein)

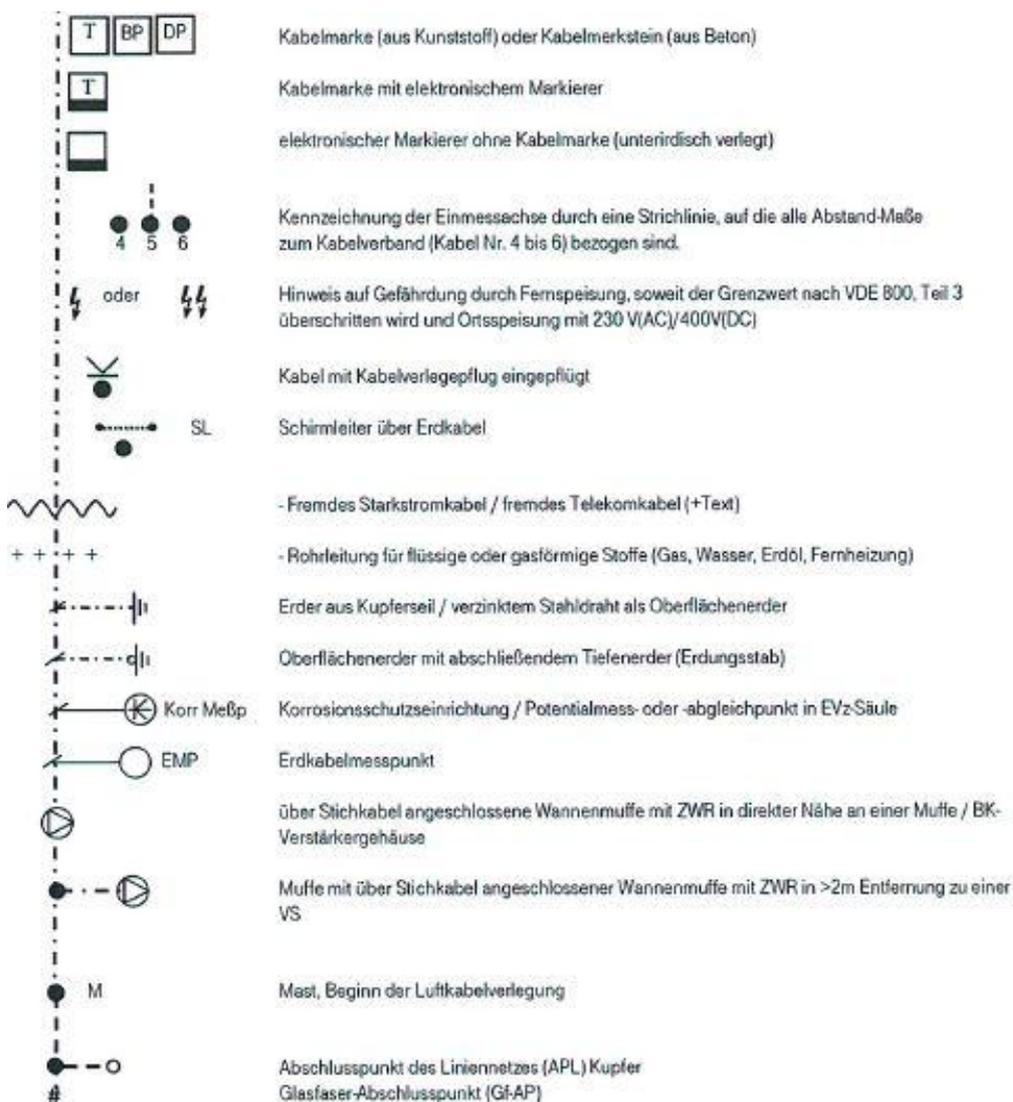
- mit Kabelabdeckhauben

- zwei Kabel mit Trassenwarnband

2 Kabelschutzrohre aus Kunststoff, Stahl, verzinktem Stahl oder Beton;
 ab der Strichlinie in Pfeilrichtung 6,5 m lang

07. September 2017





Telekommunikationslinien/-anlagen werden als Einstrichdarstellung im Lageplan dargestellt. Der tatsächliche Umfang der Anlage ist der Legende (Querschnittsdarstellung) zu entnehmen.

Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationslinien/-anlagen. Einmessungen an Kabelrohrverbänden beziehen sich auf die Mitte der Kabelschacht-Abdeckung. Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Telekommunikationsliniery/-anlagen kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen, Rohrunterbrechungen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen! Im Bereich der Kabeleinführungen von Multifunktionsgehäusen, Kabelverzweigern und sonstigen Verteileinrichtungen ist besondere Vorsicht geboten.

07. September 2017

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationslinien/-anlagen vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN 18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.

07. September 2017

