

**STADT DIERDORF
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF**

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Kupferhaus“**

**Schlussfassung
gemäß § 10 BauGB**

**BEARBEITET IM
PRIVATEN AUFTRAG**

Stand: 16. Sept. 2022
Projekt-Nr: 12 506

KARST INGENIEURE GMBH
STADTEBAU ■ 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

I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	5
1	AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
2	LAGE UND BESTANDSSITUATION	6
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	7
4	VORSTELLUNG DER PLANINHALTE	13
4.1	Städtebauliche Konzeption	13
4.2	Verkehrliche Erschließung	18
4.3	Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten	18
4.4	Maß der baulichen Nutzung	20
4.5	Bauweise	22
4.6	Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	23
4.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise	23
4.8	Landschaftsplanung / Grünordnerische Hinweise	25
4.9	Immissionsschutz	26
4.10	Ver- und Entsorgung	29
4.11	Bodenordnung	32
4.12	Denkmalschutz und Archäologie	32
4.13	Bergbau / Altbergbau	32
5	LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	33
5.1	Gesetzliche Vorgaben	33
5.2	Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	33
5.3	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	34
5.4	Artenschutzrechtliche Bewertung	37
5.4.1	Gesetzliche Grundlagen	37
5.4.2	Bestand und Habitatpotentialanalyse	37
5.4.3	Voraussichtliche Auswirkungen und planerische Empfehlungen	43

16. Sept. 2022



5.5	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	44
II	UMWELTBERICHT	50
1	EINLEITUNG	50
1.1	Anlass und Zielsetzung der Planung	50
1.2	Kurzdarstellung der Planinhalte	51
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	55
2.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	55
2.2	Flächennutzungsplanung	57
2.3	Übergeordnete „Umweltplanungen“	59
3	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	59
4	BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	63
4.1	Naturräumliche Gliederung	63
4.2	Lage und Relief	63
4.3	Geologie und Böden	63
4.4	Wasserhaushalt	64
4.5	Klima	64
4.6	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	64
4.7	Landschaftsbild und Erholung	66
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)	66
6	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)	66
6.1	Schutzgut Fläche	67
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	67
6.3	Schutzgut Boden	69
6.4	Schutzgut Wasser	71
6.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	72
6.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	73

16. Sept. 2022



6.7	Schutzgut Landschaft	74
6.8	Natura 2000	74
6.9	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	74
6.10	Schutzgut Sachwerte	76
6.11	Schutzgut kulturelles Erbe	76
6.12	Wechselwirkungen	77
6.13	Summationswirkungen	78
7	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN	78
8	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN	78
9	ALTERNATIVENPRÜFUNG	79
10	ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	80
11	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	80
12	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	80
13	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	81
14	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	83



I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Stadtrat von Dierdorf sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Kupferhaus“ vor. Das Plangebiet des in Rede stehenden Bebauungsplans ist innerhalb der vorhandenen Siedlungsbebauung der Stadt Dierdorf gelegen und wird entsprechend von der Bestandsbebauung der Stadt umschlossen. Genauer gesagt liegt das Plangebiet im Zentrum der Stadt Dierdorf südlich der Bundesstraße B 413, zwischen der Landesstraße L 267 („Wied-Runkel-Straße“) im Osten und der „Hanallee“ im Südwesten.

Zudem befand sich auf der in Rede stehenden Fläche bereits ein kleines Bestandsgebäude (als „Kupferhaus“ bekannt). Das Grundstück stellte sich die letzten Jahre als innerstädtische Brachfläche dar mit einem entsprechend untergenutzten Potential.

Anstoß zur vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte durch den Flächeneigentümer der Plangebietsflächen. Die investorenbezogene Planung sieht die Errichtung eines Einzelhauses, von vier Doppelhäusern und 3 Mehrfamilienhäusern vor. Das Planungsinteresse zur wohnbaulichen Nutzung der Fläche korrespondiert hierbei mit den Interessen der Stadt Dierdorf (Schaffung von Wohnangeboten, Vermeidung eines Gebäudeleerstandes und/oder einer städtebaulichen Brachfläche), sodass eine entsprechende Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans gegeben ist. Über die vorliegende verbindliche Bauleitplanung nutzt die Stadt dabei die Steuerungsinstrumente, die ihr zur Verfügung stehen, um eine zulässige Nutzung für die geplante Gebäudeanlage im eigenen Sinne festzusetzen.

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans „Kupferhaus“ und zur Sicherstellung einer geordneten bauplanerischen Entwicklung wird das Ziel verfolgt, eine planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt dabei im zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Im zweistufigen Regelverfahren wird ein Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB erforderlich, ebenfalls eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB und die Zusammenstellung von Umweltinformationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan (FNP) Dierdorf stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche (M) dar. Geplant ist jedoch ein allgemeines Wohngebiet (WA). Auch wenn bei gemischten Bauflächen die Wohnnutzung ein wichtiges Element ist, so ist es doch nur ein Teil, und die gewerblichen Anteile der gemischten Baufläche entfallen bei der Planung eines WA überwiegend, sodass der FNP für die Fläche des Plangebietes in Wohnbaufläche (W) geändert werden muss. Der Bebauungsplan kann folglich im Parallelverfahren aufgestellt werden. Sollte der Bebauungsplan zeitlich schneller durch das Planaufstellungsverfahren laufen, wird er nach dem Satzungsbeschluss der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt.

Der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Dierdorf zu entnehmen.



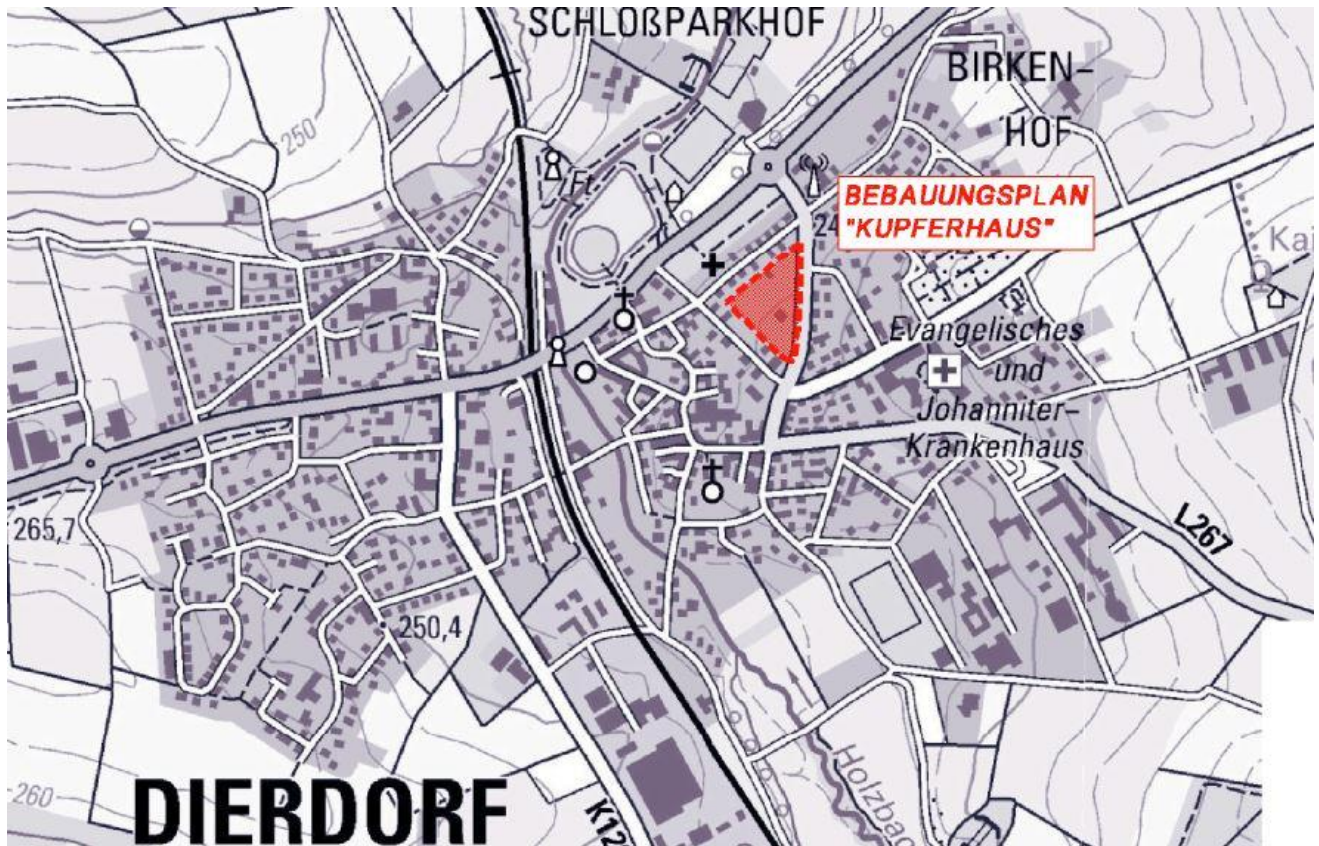


Abb.: Lageübersicht zum vorliegenden Bebauungsplan (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)

2 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet liegt nahe dem Zentrum der Stadt Dierdorf, südlich der Bundesstraße B 413, zwischen der Landesstraße L 267 („Wied-Runkel-Straße“) im Osten und der „Hanallee“ im Südwesten. Die Fläche liegt innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs.

Im Zentrum der Fläche befand sich zum Zeitpunkt der ersten Bestandsaufnahme im Februar 2019 ein kleines Wohnhaus, das sogenannte „Kupferhaus“, ein ehemaliges Wohnhaus der Wied'schen Familie, welches seit circa 2003 leer steht. Nördlich des Hauses befand sich zudem ein kleines Garagengebäude oder Gerätehaus sowie nordwestlich zwei kleinere Holzschuppen. Die Gebäude wurden im Sommer 2019 abgebrochen.

Entlang der Flurstücksgrenze zwischen den Parzellen 6/64 und 6/29, Flur 24 wird ein bestehender Geländesprung von einer Trockenmauer unterstützt, die von der „Wied-Runkel-Straße“ bis knapp an dem Gebäude vorbei nach Südwesten führt. Am Ende der Trockenmauer befindet sich eine Tür, die in einen unterirdischen Keller führt.

Ansonsten war das Grundstück zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme stark durch die bestehenden Gehölze geprägt. Diese bestanden aus einer Mischung aus heimischen Arten, unter anderem Ha-

16. Sept. 2022

sel, Buche, Apfel und Erle und nicht heimischen Arten, wie Cornifere, Eibe etc. Auch die Gehölze im Plangebiet wurden inzwischen bis auf einzelne, wenige Bäume gerodet.



Abb.: Geltungsbereich des Plangebietes auf Luftbildbasis (unmaßstäblich, Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017:

Der **Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald** ist seit dem 11.12.2017 wirksam und löst den RROP 2006 ab. Dem RROP liegen nun die übergeordneten Vorgaben aus dem **Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)** von 2008 und der nach 2008 erfolgten Teilfortschreibungen zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Im wirksamen RROP der Region Mittelrhein-Westerwald von 2017 liegt Dierdorf im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und wird als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum klassifiziert. Dierdorf liegt gemäß dem Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung in einem sogenannten Schwerpunktraum. Schwerpunkträume dienen unter anderem der siedlungs- und wirtschaftsstrukturellen Entwicklung in der entsprechenden Region, sodass auch für den umgebenden strukturschwachen ländlichen Raum die Lebens- und Arbeitsbedingungen verbessert werden können. Im Fokus liegt hier die gute Erreichbarkeit durch leistungsfähige Infrastruktureinrichtungen,

16. Sept. 2022

wodurch zugleich eine Verminderung der Pendlerentfernungen zu den Arbeitsplatzstandorten, den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen gewährleistet wird. Diese Schwerpunktfunktion ist in Dierdorf gegeben, vorrangig aufgrund der vorherrschenden Anbindung an verschiedenen Verkehrsarten und vielen Anbindungsmöglichkeiten, sodass ein insgesamt guter öffentlicher Personennahverkehr für die Verbandsgemeinde Dierdorf sichergestellt werden kann. Durch diese gute Infrastrukturausstattung ist weiterhin eine wohnbauliche Entwicklung wie vorliegend geplant überhaupt möglich.

Gemäß der Grundsätze und Ziele des RROP soll die wohnbauliche Entwicklung, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die auf Grund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe von Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind. Dies sind in der Regel die zentralen Orte. Auch insoweit wird für die zentralen Orte ein gestaffelter, höherer Bedarfsausgangswert festgelegt.

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren. Dazu gehören neben einer realistischen Beurteilung ihrer sozioökonomischen Entwicklungschancen auch räumlich-funktionale Lagebeziehungen, sofern sie die Tragfähigkeit der Gemeinde/Stadt beeinflussen.

Das vorliegende Planvorhaben entspricht einer Entwicklung im Bereich „Wohnen“. Vordergründig wird hier eine städtebauliche und bauplanungsrechtliche Entwicklung und Ordnung im betroffenen Siedlungsbereich geschaffen, der bereits baulich vorgeprägt ist. Es handelt sich vorliegend mehr um eine maßvolle Nachverdichtung als um die Neuausweisung von Bauflächen.

Nach dem RROP 2017 ist es außerdem wie bereits weiter oben angesprochen von Bedeutung, die erforderlichen Infrastrukturausstattungen weitestgehend auszubauen und die Orientierung der Siedlungstätigkeit auf die ÖPNV-Bedienung zu beschränken, um eine bessere Erreichbarkeit auch für die Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten, denen ein Auto nicht zur Verfügung steht. Das Plangebiet ist über die in unmittelbarer Nähe fußläufig erreichbaren Haltestellen bzw. den dort verkehrenden Buslinien angebunden. Somit wird dem Aspekt über die ÖPNV-Bedienung ausreichend Rechnung getragen. Für Pkw-Fahrer ist die regionale und überregionale Anbindung an das Straßennetz über die angrenzende Landesstraße L 267 („Wied-Runkel-Straße“, „Obertorstraße“ und „Johanniterstraße“), die weiter südlich verlaufende Kreisstraße K 153 („Hachenburger-Straße“) sowie über die nördliche Bundesstraße B 413 sichergestellt.

In der Gesamtkarte des wirksamen RROP 2017 wird der Geltungsbereich des Planvorhabens als Siedlungsfläche für Wohnen erfasst. Das vorliegende Planvorhaben dient der wohnbaulichen Nutzung und stimmt somit mit den Darstellungen der RROP-Gesamtkarte gänzlich überein.

Nördlich und südlich zum Plangebiet verläuft ein „Vorranggebiet Hochwasserschutz“ sowie nördlich ein „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“. Die zuvor genannten Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete werden vom Plangebiet nicht erfasst, sodass insgesamt keine Konflikte bestehen. Vorranggebiete sind nicht durch das Planvorhaben betroffen.

Durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung sind folglich keine Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen RROP 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald zu erkennen. In der nachfolgenden Abbildung ist zur Übersicht ein Ausschnitt aus der Gesamtkarte des RROP Mittelrhein-Westerwald von 2017 mit eingezeichneter Lage des Plangebietes.

16. Sept. 2022



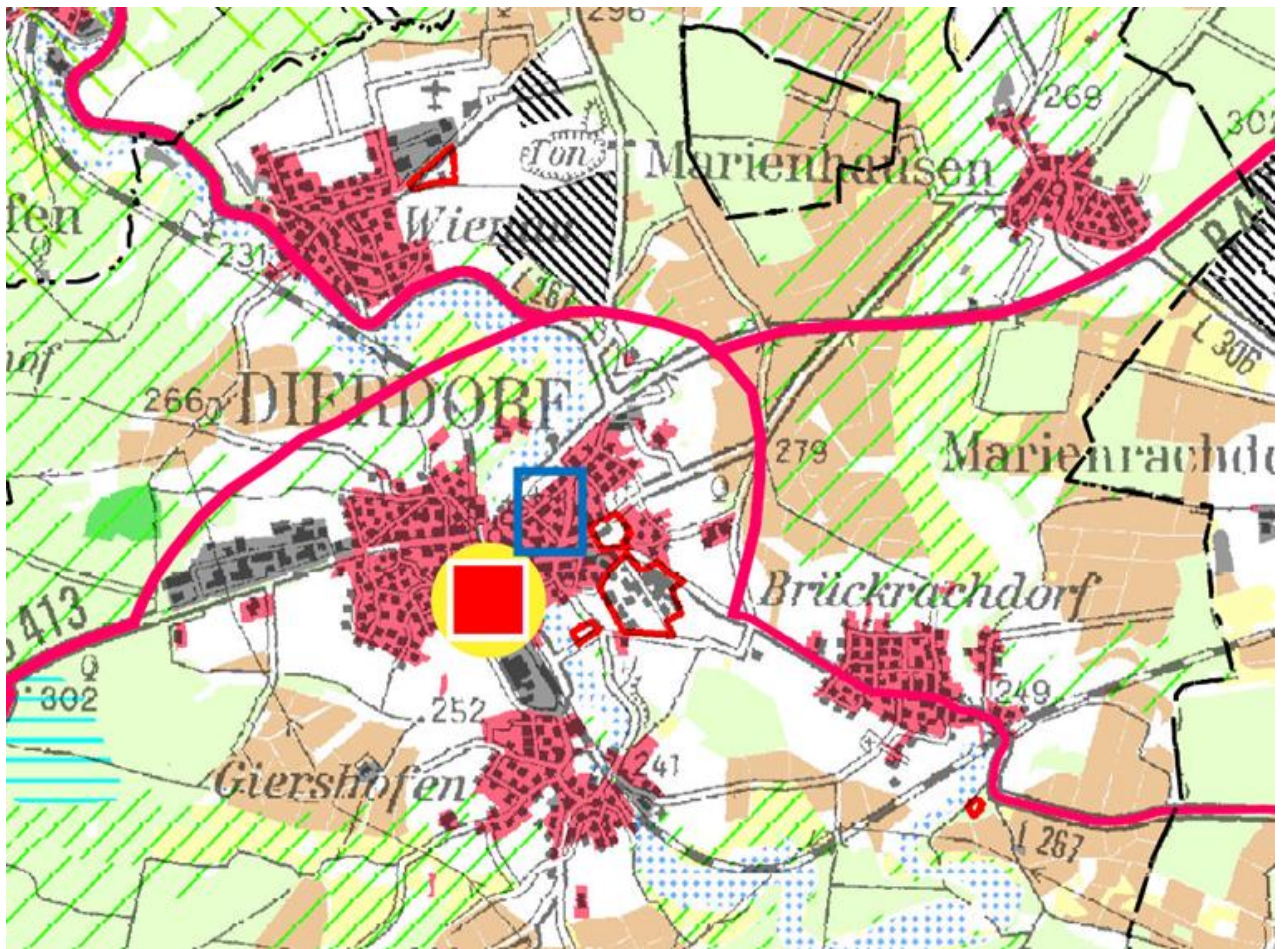


Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westwald von 2017 mit eingezeichneter Lage des Plangebietes (blaues Viereck)
(unmaßstäbliche Darstellung)

Ergänzende Ausführungen zu den externen Kompensationsflächen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Die untere Landesplanungsbehörde wies im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB auf folgende Aspekte hin:	Die plangebende Gemeinde hat hierzu im Rahmen Ihrer Abwägung gewürdigt:
Die externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Giershofen und die externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Wienau liegen gemäß Regionalem Raumordnungsplan (RROP) 2017 unter anderem in Vorbehaltsgebieten für den regionalen Biotopverbund. Die externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Elgert grenzt an ein Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund an. Deswegen ist den Stellungnahmen, die sich auf die heimische Tier- und Pflanz-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein offensichtlicher Konflikt mit den genannten Vorbehaltsgebieten für den regionalen Biotopverbund gemäß RROP 2017 wird nicht erkannt. Die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen stellen eine Aufwertung für Natur- und Landschaft dar. Die Entwicklung von Waldrändern schafft einen fließenden Übergang zwischen offener Landschaft und Wald und stellt selbst einen eigenen Mikroklima- und Lebensraum dar. Somit leistet die Ent-

16. Sept. 2022

<p>zenwelt beziehen, gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2, § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 Bundesraumordnungsgesetz (ROG) und § 1 Abs. 7 BauGB bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen (Grundsatz G 63 des RROP 2017).</p>	<p>wicklung eines Waldrandes auch einen Beitrag zum Biotopverbund für Pflanzen und Tiere. Auch steht die Maßnahme nicht im Widerspruch zur Aussage „Bei Aufgabe einer früheren Nutzung soll dem Gewässer wieder seine ursprüngliche Aue zurückgegeben werden“.</p>
<p>Die externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Brückrachdorf und die externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Wienau liegen gemäß LEP IV in einem landesweiten Biotopverbund, der auch in der Beikarte zum RROP 2017 nachrichtlich dargestellt ist. Gemäß Grundsatz G 70 des RROP 2017 sollen dazu „ [d]ie Auensysteme der Gewässer, soweit diese Bestandteil des Biotopverbundes sind, (...) von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Bei Aufgabe einer früheren Nutzung soll dem Gewässer wieder seine ursprüngliche Aue zurückgegeben werden. "Für die Kompensationsflächen setzt der Bebauungsplan fest, heimische standortgerechte Waldränder zu entwickeln. Dabei kommen wegen der Nähe zu Gewässern Arten zur Auswahl, die eher an feuchtere Standorte angepasst sind, s. Entwurf der Textfestsetzungen Seite 14 f. Trotzdem ist hinsichtlich des Raumordnungsrechts gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und § 1 Abs. 7 BauGB den Stellungnahmen der Wasserwirtschaftsbehörden und der Naturschutzbehörden bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.</p>	<p>Die Maßnahmenfestsetzung nimmt weder dem Holzbach in Brückrachdorf noch dem Bach nach Wienau seine Aue. Im Gegenteil: ohne die Anpflanzung standortangepasster Gehölze würden sich die Flächen voraussichtlich durch Fichtennaturverjüngung wiederbegrünen. Dies entspricht nicht der standortgerechten Aue der beiden Gewässer. Die Entwicklung von Waldrändern durch Anpflanzung an den Standort angepasster Gehölze kann als Initialpflanzung dienen, sodass sich die Auen in diesem Bereich schneller standortangepasst entwickeln können.</p>
<p>Die externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Giershofen und die externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Elgert grenzen gemäß RROP 2017 an Vorranggebiete für die Landwirtschaft an. Aufgrund der Kleinflächigkeit der externen Kompensationsflächen in Kombination mit der Maßstäblichkeit des RROP ist diese Grenzlage aber nur schwer zu erkennen. Trotz der geringen Größe der beiden Kompensationsflächen bitten wir zur diesbezüglich abschließenden Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde um Übersendung einer Kopie der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer zum Verfahren. Danach äußern wir uns dazu abschließend.</p>	<p>In der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer (LWK) vom 12.01.2022 werden keine Anregungen/Bedenken zum aktuellen Bebauungsplanentwurf in der Fassung der Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebracht. Insofern auch keine Bedenken zu den externen Kompensationsflächen.</p> <p>Der Kreisverwaltung wurde seitens der VG-Verwaltung Dierdorf am 18.02.2022 die Stellungnahme der LWK vom 12.01.2022 übersandt und damit zur Verfügung gestellt. Seitens der Kreisverwaltung wurde mit Mail vom 23.02.2022 ergänzend Stellung genommen [...]. Nachfolgend wird die zentrale Aussage aus der Mail, betreffend die Fläche wiedergegeben (kursiver Text):</p> <p><i>„Vor dem Hintergrund, dass die Landwirtschaftskammer in ihrer Stellungnahme vom 12.01.2022 keine Bedenken vorgebracht hat</i></p>

16. Sept. 2022



	<p><i>und wegen lediglich Grenzlage der beiden Flächen zu Vorranggebieten des RROP 2017 für die Landwirtschaft gehen wir davon aus, dass der Vorrang der Landwirtschaft bzgl. der externen Kompensationsfläche in der Gemarkung Giershofen und der externen Kompensationsfläche in der Gemarkung Elgert <u>nicht betroffen</u> ist.“</i></p> <p>Die Plangeberin schließt sich dieser Bewertung an. Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</p>
--	---

Durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung sind folglich auch unter Berücksichtigung der externen Kompensationsflächen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen RROP 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald zu erkennen.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan (FNP) Dierdorf stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche (M) dar. Geplant ist jedoch ein allgemeines Wohngebiet (WA). Auch wenn bei gemischten Bauflächen die Wohnnutzung ein wichtiges Element ist, so ist es doch nur ein Teil, und die gewerblichen Anteile der gemischten Baufläche entfallen bei der Planung eines WA überwiegen. Gemäß der Stellungnahme der Kreisverwaltung Nieuwied, Untere Landesplanungsbehörde, Bauleitplanung und Radverkehrsförderung vom 11.05.2021 muss der FNP für die Fläche des Plangebietes daher in Wohnbaufläche (W) geändert werden muss. Der Bebauungsplan kann folglich im Parallelverfahren aufgestellt werden. Sollte der Bebauungsplan zeitlich schneller durch das Planaufstellungsverfahren laufen, wird er nach dem Satzungsbeschluss der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt.

Wegen der Lage im (überwiegend wohn-)baulichen Umfeld innerhalb der Stadtlage von Dierdorf, weil das Gebiet als Siedlungsfläche im FNP bereits enthalten ist, wegen Beplanung einer innerörtlichen Brachfläche, wegen Festsetzungen entsprechend der umgebenden Bebauung und mit Festsetzungen, die das Ortsbild beachten und schützen, wird gemäß Aussage der Kreisverwaltung auf eine formelle landesplanerische Stellungnahme jedoch zunächst verzichtet, und die Erfordernisse der Raumordnung, die von der Planung betroffen sind, werden im Folgenden bereits genannt:

Ziel (Z) 31 des LEP IV („Innen- vor Außenentwicklung“) und Z 34 (räumliche und funktionale Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten): Durch die Lage im Siedlungszusammenhang der Stadt Dierdorf beachtet der Bebauungsplan „Kupferhaus“ diese Ziele.

Die Grundsätze (G) 50 (Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Bevölkerungsteile) und G 51 (Zuordnung des Wohnraums zur sozialen Infrastruktur und zu ÖPNV-Haltepunkten) des LEPV IV werden durch die Lage innerhalb eines Mittelzentrums und insbesondere in dessen Siedlungszusammenhang berücksichtigt.

Gemäß Z 30ff des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017 ist für hinzukommende Wohnbauflächen der sog. „Schwellenwert“ zu beachten. Ziel ist dabei unter anderem, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicherzustellen, hinsichtlich der Klimaproblematik die zunehmende Flächenversiegelung einzudämmen, sowie Pendlerverkehr zu reduzieren durch Wohnraum vornehmlich in den zentralen Orten. Bzgl. des Schwellenwertes werden durch den Be-

16. Sept. 2022

bauungsplan „Kupferhaus“ für den FNP ca. 0,36 ha Wohnbaufläche neu hinzukommen (Hälfte der Gesamtläche des Bebauungsplans, da das Plangebiet im FNP derzeit als M dargestellt ist, nun aber als WA genutzt werden soll [der gewerbliche Anteil von M (angenähert ca. 50%) wird zu W]: $0,7189 \text{ ha} / 2 = 0,3595 \text{ ha W neu}$). Wegen dieser relativ geringen Vergrößerung des Wohnbauflächenanteils im FNP ist davon auszugehen, dass der Schwellenwert bei der zukünftigen Änderung des FNP Dierdorf beachtet werden kann, sodass die Z 30ff des RROP 2017 dem Bebauungsplan „Kupferhaus“ nicht entgegenstehen.

G 153 des RROP 2017 (fußläufige Erreichbarkeit bestehender öffentlicher Versorgungsinfrastruktur und des ÖPNV) ist wie oben bereits genannt durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhangs eines Mittelzentrums berücksichtigt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan „Kupferhaus“ mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt.

Nachfolgend ist ein Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Dierdorf auszugswise wiedergegeben:



Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf (unmaßstäbliche Darstellung)

16. Sept. 2022

Sonstige umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000-Gebiet** (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) und nicht in einem Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet). Andere Schutzgebiete werden ebenfalls nicht tangiert.

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 ebenfalls nicht vor.

4 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE

4.1 Städtebauliche Konzeption

Zur Umsetzung und Realisierung des städtebaulichen Ziels wird das gesamte Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Plangebietsgröße beträgt dabei circa 0,90 ha. Die auf dem Grundstück bestehenden Gebäude sollen hierfür abgerissen werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus östlicher Richtung über die Landesstraße L 267 („Wied-Runkel-Straße“).

Zusammenfassend sind als Grundzüge der Planung im Sinne des § 31 (2) BauGB folgende städtebaulichen Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit entsprechenden Zulässigkeiten und Unzulässigkeiten
- Gliederung in 2 Ordnungsbereiche (OB1 und OB 2)
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 in beiden Ordnungsbereichen und Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 1,0 in Ordnungsbereich 1 und 0,8 in Ordnungsbereich 2
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse mit 2 in beiden Ordnungsbereichen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wie folgt:
 - Ordnungsbereich 1:
 - I. Gebäude mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung mit mehr als 10° bis maximal 40° (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):
Firsthöhe maximal 8,00 m
Traufhöhe maximal 6,50 m
 - II. Gebäude mit Dächern mit einer Neigung von 0° bis 10° (z. B. Flachdach, Pultdach):
First- bzw. Gebäudehöhe maximal 8,00 m

16. Sept. 2022



- Ordnungsbereich 2:
 - I. Gebäude mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung mit mehr als 10° bis maximal 40° (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):
 - Firsthöhe maximal 9,50 m
 - Traufhöhe maximal 6,50 m
 - II. Gebäude mit Dächern mit einer Neigung von 0° bis 10° (z.B. Flachdach, Pultdach):
 - First- bzw. Gebäudehöhe maximal 8,00 m
- Gemäß städtebaulichem Gestaltungsentwurf und Bebauungsplan zwei mögliche Standorte (im Westen und Nordosten des Plangebietes) für die Errichtung eines privaten Spielplatzes, die zu den Mehrfamilienhäusern zu zählen sind.





Abb.: Städtebaulicher Gestaltungsentwurf zum Bebauungsplan „Kupferhaus“
(unmaßstäbliche Darstellung)

- Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO und einer Zulässigkeit von nur Einzelhäusern in Ordnungsbereich 1 mit einer maximalen Gebäude-Frontlänge von 20,00 m
- Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO und einer Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern im Ordnungsbereich 2
- Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen auf maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus in Ordnungsbereich 1 und maximal 1 Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus in Ordnungsbereich 2
- Festsetzung der maximal zulässigen Dachneigung bis maximal 40° (Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei)

16. Sept. 2022

- Festsetzung, dass Dachaufbauten bis 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen
- Festsetzung von Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken etc.) an den straßenseitigen Grenzen nur bis maximal 1,20 m Höhe; als oberer Maßbezugspunkt gilt der höchste Punkt der Einfriedung
- Festsetzung der Flächen für Stellplätze: im Ordnungsbereich 1 sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auf dem jeweils betroffenen Grundstück herzustellen und im Ordnungsbereich 2 mindestens 2 Stellplätze

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

Die Planzeichnung des Bebauungsplans ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



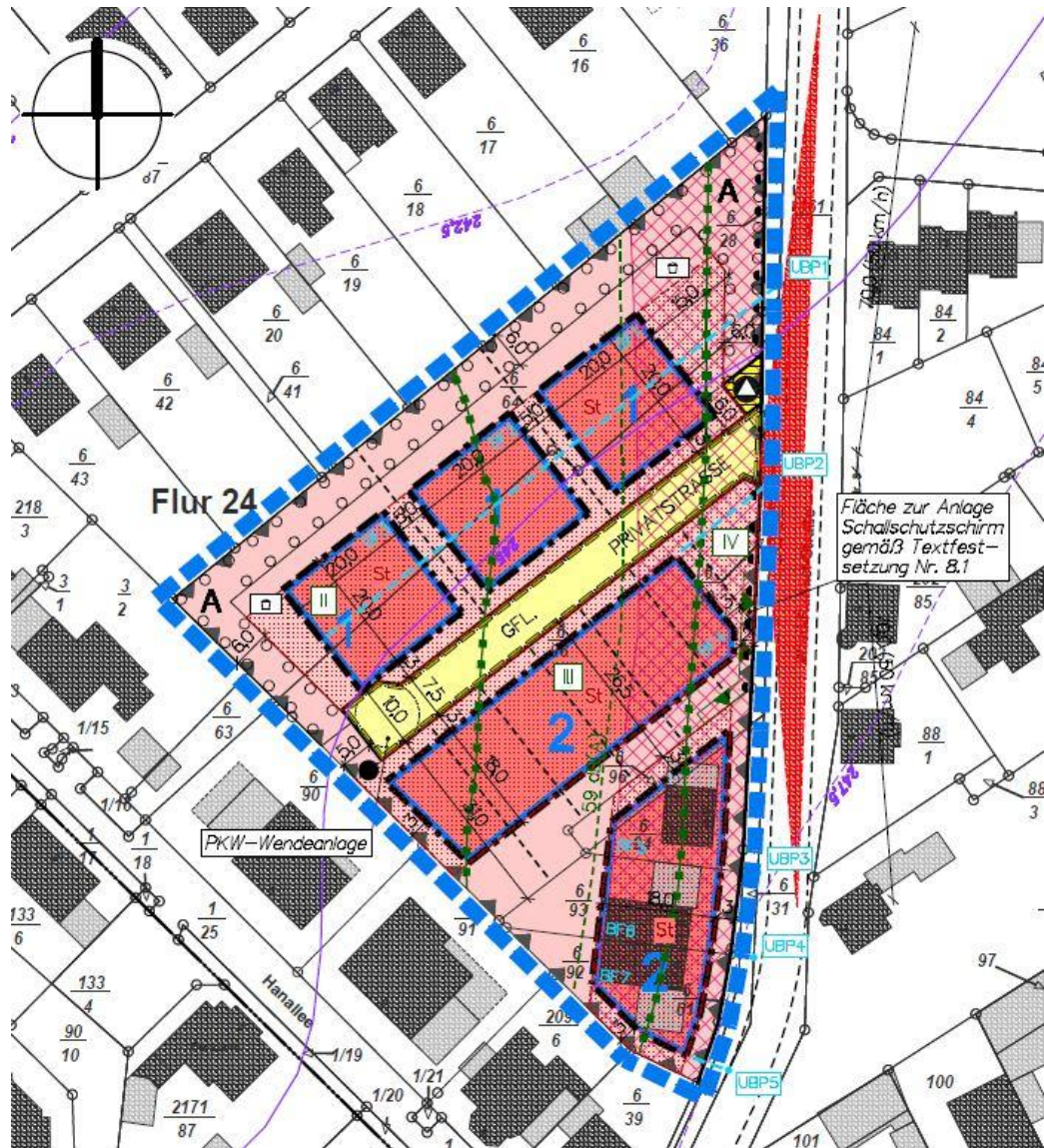


Abb.: Planzeichnung zum Bebauungsplan „Kupferhaus“ (unmaßstäbliche Darstellung)

1		2	
ART DER BAUL. NUTZUNG	HÖHE DER BAUL. ANLAGEN	ART DER BAUL. NUTZUNG	HÖHE DER BAUL. ANLAGEN
WA	siehe Textfestsetzung	WA	siehe Textfestsetzung
GRUNDFLÄCHENZAHL.	GESCHOSSFLÄCHENZAHL.	GRUNDFLÄCHENZAHL.	GESCHOSSFLÄCHENZAHL.
0,4	1,0	0,4	0,8
BAUWEISE	DACHFORM	BAUWEISE	DACHFORM
a	Dachneigung bis 40°	o	Dachneigung bis 40°

Abb.: Nutzungsschablonen zum Bebauungsplan „Kupferhaus“

16. Sept. 2022

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die Landesstraße L 267 („Wied-Runkel-Straße“). Die äußere verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche ist somit gesichert.

Eine innere Erschließung des Plangebietes ist mit öffentlichen Straßen nicht notwendig und wird entsprechend nicht vorbereitet.

Die Plankonzeption sieht jedoch eine private innere Erschließungsstraße vor mit einer Gesamtbreite von 7,50 m. Dies ermöglicht problemlos die Begegnungsfälle Pkw/Pkw sowie Pkw/Lkw. Am Ende der privaten Erschließungsstraße ist eine Pkw-Wendeanlage mit einem Durchmesser von 10,00 m geplant. Die Wendebreite stellt ebenfalls ausreichend Platz für ein sachgerechtes und verkehrssicheres Wenden zur Verfügung.

Die Müllentsorgung soll jedoch über eine Abholstelle an der „Wied-Runkel-Straße“ erfolgen. In den Bebauungsplan wurde hierzu folgender Hinweis aufgenommen (kursiver Text):

„Müllentsorgung: Für die zukünftigen Baugrundstücke nördlich und südlich der privaten inneren Erschließungsstraße wird festgelegt, dass Müllbehältnisse am Tag der Abholung in den festgesetzten Bereich der „Mülltonnensammelstelle“ an der „Wied-Runkel-Straße“ zu bringen sind, die problemlos vom Abfallfahrzeug erreicht werden kann. Die Müllbehältnisse sind dabei so zu platzieren, dass die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.“

Entlang der „Wied-Runkel-Straße“ wird am östlichen Plangebietsrand im mittleren und nördlichen Teil des Plangebietes ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Dies verdeutlicht, dass die verkehrliche Erschließung der beidseitigen Bebauung entlang der Privatstraße über eben diese Straße erfolgen muss.

Auf Anregung des LBM - Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz wurden die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich zur L 267 in der Planzeichnung konstruktiv ermittelt und in der Planzeichnung dargestellt. Es ergeben sich hieraus keine Sichtkonflikte im Einmündungsbereich auf die L 267. Entsprechender Festsetzungen bedarf es somit nicht.

4.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten

Zur Verwirklichung des Planungsziels erfolgt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO. Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Um die Qualität des Wohnens innerhalb des Gebietes zu erhöhen und aufgrund des höheren Emissionspotentials, werden die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5, das heißt Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die allgemeinen zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO, wie Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe als unzulässig definiert. Diese Nutzungsarten werden im Plangebiet bewusst ausgeschlossen, da sie seitens der Stadt Dierdorf auf der in Rede stehenden Plangebietsfläche an konkreter Lage in der Stadt nicht entstehen sollen. Diese Nutzungsarten sind mit den umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen nicht verträglich und werden seitens der Plangeberin für den vorliegenden Planungsfall als nicht städtebaulich vertretbar angesehen.

16. Sept. 2022



Weiterhin erfolgt eine klarstellende Regelung in der Festsetzung Nummer 1.3, dass beim Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, hierunter nicht Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden fallen.

Die Plankonzeption sieht darüber hinaus im westlichen und nordöstlichen Plangebietsbereich jeweils die Möglichkeit für die Errichtung eines Kinderspielplatzes vor. Diese möglichen Standorte sind im städtebaulichen Gestaltungsentwurf ebenfalls dargestellt und im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. In Orientierung an der Anzahl der Wohnungen im Plangebiet beträgt die nutzbare Fläche in etwa 30 m² und entspricht somit der Mindestgröße von Spielplatzflächen, die sich aus dem Kommentar zu § 11 LBO Rheinland-Pfalz ergibt. In der Zeichenerklärung der Planurkunde wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Lage der Standorte nicht punktgenau verbindlich anzusehen ist, da Spielplätze innerhalb von Wohnbauflächen bzw. Wohnbaugebieten grundsätzlich zulässig sind. Einzelheiten zur Realisierung und Ausgestaltung der Spielplätze im vorliegenden Plangebiet sind prioritär in der nachfolgenden Planungsebene des konkreten, objektbezogenen Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Hintergrund der Spielplatzfestsetzungen im Bebauungsplan ist die Anforderung gemäß § 11 LBO Rheinland-Pfalz. Hierzu wird der relevante Auszug der Landesbauordnung nachfolgende wiedergegeben (kursiver Text):

„§ 11 Kinderspielplätze

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein Spielplatz für Kleinkinder herzustellen, der nach seiner Lage und Beschaffenheit ein gefahrloses Spielen ermöglicht. Der Spielplatz soll in angemessenem Umfang barrierefrei sein und besonnt und windgeschützt liegen; Ruf- und Sichtkontakt zur Wohnbebauung sollen gewährleistet sein. Seine Größe richtet sich nach der Zahl der Wohnungen.

(2) Der Spielplatz ist auf dem zu bebauenden Grundstück herzustellen. Es kann zugelassen werden, ihn in unmittelbarer Nähe auf einem anderen Grundstück, auch in einer Gemeinschaftsanlage, herzustellen, wenn dieses Grundstück von den Kindern gefahrlos erreicht werden kann und seine Benutzung als Spielplatz öffentlich-rechtlich gesichert ist. Es kann ferner zugelassen werden, dass die Verpflichtung der Bauherrin oder des Bauherrn nach Absatz 1 durch eine angemessene Beteiligung an den Kosten für die Herstellung und Unterhaltung eines öffentlichen Spielplatzes in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks erfüllt wird; die Gemeinde kann Sicherheitsleistung verlangen.

(3) Der Spielplatz muss spätestens sechs Monate nach Bezug der Wohnungen benutzbar sein; die Frist kann verlängert werden, wenn besondere Umstände die Einhaltung der Frist nicht zulassen oder die Herstellung eines Spielplatzes noch nicht erfordern.

(4) Bei bestehenden Gebäuden kann die Herstellung und Instandhaltung von Spielplätzen verlangt werden, wenn dies wegen der Gesundheit der Kinder oder zum Schutz vor Verkehrsgefahren erforderlich ist und die Grundstücksverhältnisse nicht entgegenstehen.

(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten nicht, wenn nach der Art der Wohnungen ein Spielplatz nicht erforderlich ist.“

Das Erfordernis für die Errichtung eines Spielplatzes gilt entsprechend lediglich bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen. Vorliegend betrifft dies entsprechend nur die Bebauung im Ordnungsbe-
reich 1. Nach § 11 (2) LBO wäre der Spielplatz prioritär auf dem zu bebauenden Grundstück selbst

16. Sept. 2022



herzustellen. Die Spielplatzthematik ist letztendlich im Rahmen des konkreten objektbezogenen Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung einschließlich der Höhe der baulichen Anlagen getroffen, um die Entwicklung der zulässigen Gebäude zu steuern und eine stadtbildverträgliche Bebauung zu gewährleisten. Die Regelungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich die zukünftigen Gebäude in Orientierung an die Umgebungsstrukturen städtebaulich einfügen sollen. Die Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern soll vermieden werden.

Die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken und sichert gleichzeitig ausreichende Freiflächen, die der Durchgrünung des Gebietes dienen. Den Bauherren wird allerdings genug Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücksflächen gelassen.

Zum Verständnis: Während Baugrenzen die räumliche Lage der Gebäude auf dem Grundstück lenken, dienen die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) der quantitativen Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Dabei werden die Grundflächen aller in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen mitgerechnet, insbesondere Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind, wobei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, untergeordnete Bauteile (z. B. Loggien, Balkone bis 1,25 m Ausladung usw.) von Gebäuden sowie weitere bauliche Anlagen, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt bleiben (siehe § 20 (4) BauNVO).

Für die bauliche Nutzung im gesamten Plangebiet wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt. Dies bedeutet, dass maximal 40 % der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche bebaut werden kann. Die GFZ wird im Ordnungsbereich 1 auf maximal 1,0 und im Ordnungsbereich 2 auf maximal 0,8 begrenzt. Dies bedeutet, dass maximal 100 % im Ordnungsbereich 1 und 80 % im Ordnungsbereich 2 der jeweiligen Grundstücksfläche auf verschiedenen Geschossebenen (in der Summe) überbaut werden dürfen.

Um im Ordnungsbereich 2 einem nicht gewollten Mietwohnungsbau vorzubeugen bzw. diesen nicht über Gebühr zu ermöglichen, werden Festsetzungen über die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Pro Wohngebäude als Einzelhaus ist daher maximal 1 Wohnung zulässig. Für den Ordnungsbereich 1 gilt das indirekte Verbot über den Mietwohnungsbau nicht, sodass pro Wohngebäude als Einzelhaus maximal 6 Wohnungen zulässig sind.

Um eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere dem Orts- und Landschaftsbild oder anderer wichtiger Belange zu vermeiden, wird gemäß § 16 (3) Ziffer 2 BauNVO die Festsetzung einer Höchstgrenze der zulässigen Gebäude begrenzt. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplangebiet (OB 1 und OB 2) die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgelegt und die

16. Sept. 2022



Höchstgrenze der zulässigen Gebäude beschränkt. Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen sind keine Staffelgeschosse zulässig. Entsteht aufgrund der natürlichen Geländeverhältnisse ein freiwerdendes Kellergeschoss als Vollgeschoss nach § 2 (4) LBauO, so ist eine Überschreitung der maximalen 2-Geschossigkeit ausnahmsweise zulässig (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB). Dies ist im Einzelfall und im konkreten Bauantrag zu prüfen und zu entscheiden.

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden in beiden Ordnungsbereichen unterschiedlich in Abhängigkeit der Dachneigung festgesetzt. Bei einer Dachneigung von 10° bis maximal 40° (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach) darf die Firsthöhe im Ordnungsbereich 1 maximal 8,00 m und die Traufhöhe maximal 6,50 m betragen. Somit ist ein Staffelgeschoss ohnehin schon nicht möglich. Im Ordnungsbereich 2 sind eine maximale Firsthöhe von 9,50 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m zulässig. Bei einer Dachneigung von 0° bis 10° (z. B. Flachdach, Pultdach) darf die maximale First- bzw. Gebäudehöhe in den Ordnungsbereichen 1 und 2 maximal 8,00 m betragen.

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Die Höhen werden jeweils wie folgt definiert:

- Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (höchster Punkt der Gebäudehülle - nicht berücksichtigt werden Antennenanlagen, Schornsteine, Photovoltaik- und Solaranlagen)
- Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Bei Flachdachgebäuden gilt: Der höchste Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten, wie zum Beispiel Lüftungsanlagen oder Antennen)

Als unterer Maßbezugspunkt gilt für die in der Planzeichnung dargestellten Baufenster BF 1, BF 2, BF 3 die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche. Dabei wird der untere Maßbezugspunkt dem jeweiligen Baufenster bzw. Baugrundstück wie folgt zugeordnet (BF = Baufenster/Baugrundstück, UBP = Unterer Maßbezugspunkt):

- BF 1: UBP 1
- BF 2: UBP 1
- BF 3: UBP 1

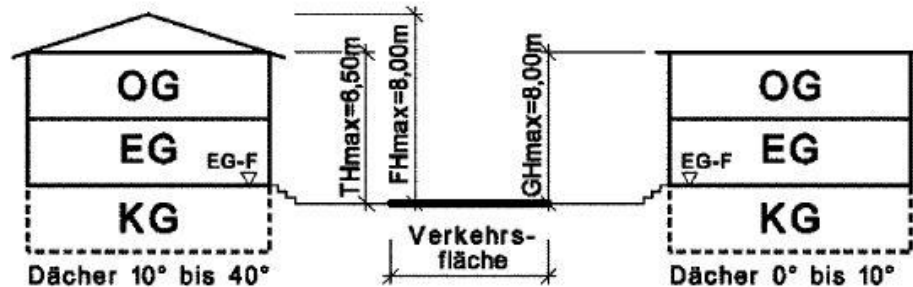
In der Planurkunde ist mittels blau gestrichelter Linie die Verlängerung des unteren Maßbezugspunktes in das jeweilige Baufenster hinein aufgezeigt. Der Verlauf der besagten Linie orientiert sich in etwa der Mitte der Baufenster.

Als unterer Maßbezugspunkt für die Baufenster BF 4, BF 5, BF 6, BF 7 im Ordnungsbereich 2 gilt ebenfalls die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche. Dabei wird der untere Maßbezugspunkt dem jeweiligen Baufenster bzw. Baugrundstück allerdings wie folgt zugeordnet (BF = Baufenster/Baugrundstück, UBP = Unterer Maßbezugspunkt):

- BF 4: UBP 2
- BF 5: UBP 3
- BF 6: UBP 4
- BF 7: UBP 5

In der Planzeichnung wird ebenfalls mittels blau gestrichelter Linie die Verlängerung des unteren Maßbezugspunktes in das jeweilige Baufenster hinein aufgezeigt.

ORDNUNGSBEREICH 1:



ORDNUNGSBEREICH 2:

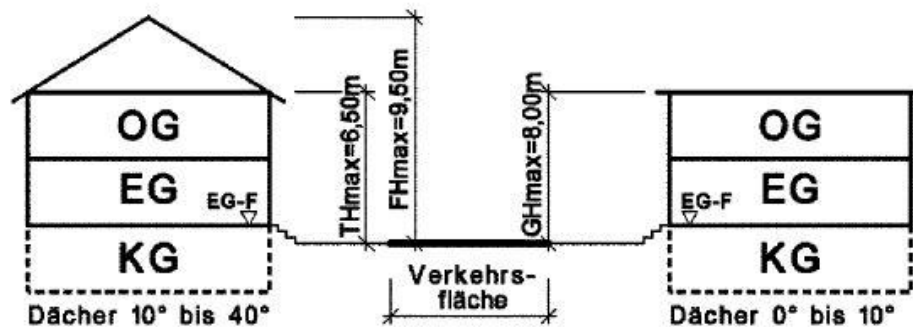


Abb: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung

4.5 Bauweise

Im Ordnungsbereich 1 ist die abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelung der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge für das Einzelhaus entlang der privaten Erschließungsstraße wird auf maximal 20,00 m beschränkt. Dies begründet die Festsetzung einer abweichenden Bauweise.

Im Ordnungsbereich 2 ist hingegen die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Zur Erläuterung: Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude und haben an den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Unter einem Doppelhaus ist die Errichtung zweier konstruktiv selbstständiger Gebäude, die an einer Seite aneinander gebaut sind zu verstehen. An den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen ebenfalls einzuhalten. Üblicherweise zeichnet sich das Doppelhaus dadurch aus, dass es auf zwei verschiedenen aneinandergrenzenden Grundstücken errichtet wird.

16. Sept. 2022

Diese Festsetzungen kommen den Erfordernissen zur Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge und das vorhandene Ortsbild entgegen. Weiterhin wird ein eingriffsrelevanter Einfluss auf das Ortsbild genommen, da auf diese Weise eine aufgelockerte Bebauung entsteht.

4.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird geregelt, in welchem Bereich die Gebäude errichtet werden können. Im Bebauungsplan werden mehrere Baufenster vorgesehen, die sich entlang der Erschließungsstraßen orientieren. Im nördlichen Teilbereich, wo 3 Mehrfamilienhäuser entstehen sollen, werden entsprechend 3 separate Baufenster eingeplant. Damit wird die räumliche Lage gesteuert.

Mit der vorgesehenen Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen hat der Bauherr genügend Möglichkeit, das Gebäude 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 Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen korrespondiert mit dem Verlauf der privaten Erschließungsstraße. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen. Es wird festgelegt, dass in Richtung der angrenzenden Straßenflächen der Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze 3,00 m betragen muss. Somit wird den Vorgaben der Landesbauordnung zum Grenzabstand Rechnung getragen.

Im Bebauungsplan wird weiterhin geregelt, dass Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Damit kann ein zusätzlicher Stauraum auf dem Grundstück gesichert werden und einer Überlastung des öffentlichen Straßennetzes durch ruhenden Verkehr entgegengewirkt werden. Die Zulässigkeit von Garagen und Carports vor allem innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird getroffen, um eine kompakte Baustruktur in dem Gebiet sicherzustellen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Wesentlichen nicht überbaut zu lassen (Grünflächen).

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

Um eine ortsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu schaffen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften getroffen. Diese Festsetzungen bewirken zudem die Entwicklung eines recht einheitlich gestalteten Bildes des Wohngebietes. Gewisse Kompromisse müssen durch die gewünschten flexiblen Dachneigungen und anderen Festsetzungen eingegangen werden, die den Nutzungsmöglichkeiten regenerativer Energien insbesondere Rücksicht tragen sollen.

Im Wesentlichen wird eine Dachneigungsspannbreite verbindlich festgesetzt. Es wird geregelt, dass Hauptgebäude mit geneigten Dächern mit einer Neigung von maximal 40° zulässig sind. Damit wird sehr steil geneigten Dächern entgegengewirkt.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, da die Nebengebäude im Plangebiet eine untergeordnete Rolle einnehmen und nicht die prägenden Gebäude im Geltungsbereich darstellen.

16. Sept. 2022



Dachaufbauten dürfen 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Mit dieser Regelung sollen, zur Schonung des Ortsbildes, übergroße und allzu wuchtig wirkende Dachaufbauten ausgeschlossen werden, die baugestalterisch negativ wirken würden.

Um eine orts- und landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu gewährleisten, werden zuletzt baugestalterische Empfehlungen vorgetragen (siehe Rubrik „Hinweise“ im Bebauungsplan). Es wird empfohlen, dass Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden sollten. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Einfriedungen der Grundstücke (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen wie Hecken, usw.) an den straßenseitigen Grenzen nur bis maximal 1,20 m Höhe zulässig sind. Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der Charakter eines offenen und locker bebauten sowie transparenten Wohngebietes erhalten bleibt. Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit (durch eine bessere Einsehbarkeit des Straßenraums) ist die Festsetzung ausschlaggebend. Die Errichtung von Anlagen zur Grundstückseinfriedung ist auch innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A) zulässig.

Um einer potentiellen Überlastung der öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr entgegenzuwirken wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Ordnungsbereich 1 pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auf dem jeweils betroffenen Grundstück herzustellen und dauerhaft vorzuhalten sind. Diese Stellplätze dienen der Aufnahme des ruhenden Verkehrs und tragen dem Richtwert an erforderlichen Stellplätzen im Plangebiet ausreichend Rechnung. Bei insgesamt 3 Mehrfamilienhäusern und der Zulassung von maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude, lassen sich mit 1,5 Stellplätzen pro Wohnhaus 27 nachzuweisende Stellplätze ermitteln. Gemäß städtebaulichem Gestaltungsentwurf können 23 sowie 5 weitere mögliche Stellplätze im östlichen Plangebietsbereich, somit in Summe 28 Stellplätze nachgewiesen werden. Im Ordnungsbereich 2 sind hingegen mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweils betroffenen Grundstück herzustellen und dauerhaft vorzuhalten, somit in Summe 18 Stellplätze. Diese sind ebenfalls im städtebaulichen Gestaltungsentwurf ausreichend aufgezeigt.

Ansonsten ist der konkrete Stellplatznachweis Regelungsgegenstand des nachfolgenden objektbezogenen Baugenehmigungsverfahrens.

Hinsichtlich der nach § 2 (2) Garagenverordnung (GarVO), wird in den Planunterlagen daraufhin gewiesen, dass vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen ist, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

Ordnungswidrig im Sinne des § 24 Abs. 5 GemO für Rheinland-Pfalz handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplans zu wider handelt. Im Bebauungsplan wird daher ebenfalls darauf hingewiesen, dass Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 5.000,00 € geahndet werden können (§ 24 Abs. 5 Satz 3 GemO). Den Festsetzungen in den Planunterlagen ist demnach Folge zu leisten.

16. Sept. 2022



4.8 Landschaftsplanung / Grünordnerische Hinweise

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten getroffen, um die Belange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Hinblick auf eine Eingrünung des Plangebiets werden textliche Festsetzungen zur privaten Grundstücksbepflanzung vorgegeben.

So wird festgesetzt, dass im Ordnungsbereich A eine randliche Eingrünung auf den privaten nicht überbaubaren Baugrundstücken zu schaffen ist. Diese Festsetzung dient der Eingrünung des Plangebietes und trägt den landschaftsplanerischen Belangen ausreichend Rechnung. Bei der randlichen Eingrünung handelt es sich um das Anlegen von Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen, welche durch artgerechte Pflege langfristig erhalten bleiben sollen. Innerhalb des Ordnungsbereichs A sind je 100 m² Pflanzfläche 2 Bäume II. Größenordnung und mindestens 10 Sträucher zu setzen. Zur sachgerechten Umsetzbarkeit der Pflanzmaßnahmen wurde hierzu an den Randbereichen des Ordnungsbereichs 1 eine 6,00 m breite Pflanzfläche nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass mindestens 15 % der jeweiligen Baugrundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten sind. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche des Ordnungsbereiches A wird auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet. Empfehlungen zur Artenauswahl sind der im Anhang beigefügten Pflanzliste und der Textfestsetzung Nummer 6.2 zu entnehmen.

In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist unter Beifügung eines Bepflanzungsplans nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen für die privaten Baugrundstücke umgesetzt werden. Ein entsprechender Hinweis hierzu wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus weist die Stadt Dierdorf sehr deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten- bzw. Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schottererschüttungen gestaltet werden dürfen. Vielmehr sollte eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung (LBauO) RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Durch den Ausschluss von Schottergärten und der insektenfreundlichen Gartengestaltung soll bewusst den Schutzziele des Umwelt- und Klimaschutzes gefolgt werden.

Zusätzlich wird die Zuordnung landespflegerischer Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Kapitel 5.5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung). Eingriffe durch die zulässige Bebauung der privaten Baugrundstücke und den Bau der Privatstraße werden zu 100 % dem privaten Eingriff zugeordnet.

Im Bebauungsplan werden darüber hinaus Hinweise zu landschaftsplanerischen Aspekten getroffen, um eine weitestgehend umweltfreundliche Planung zu gewährleisten.

Hierzu zählt beispielsweise der Hinweis zur empfohlenen Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass während der Bauarbeiten der Oberboden gemäß DIN 18915 abseits des Baubetriebes zu lagern und vor Verdichtung und ähnlichem zu schützen ist.

Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Im Rahmen des Baumschutzes ist zu berücksichtigen, dass im Falle es finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen. Hierdurch kann den wasserschutzrechtlichen und ökologischen Belangen in der Bauleitung ausreichend Rechnung getragen werden. Das Erfordernis zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge ergibt sich aus den Anforderungen des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG). Nach § 10 Abs. 4 LBauO sind zudem Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich einschränken, nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Hinsichtlich der Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) besonders hingewiesen.

Des Weiteren werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktatbestände mehrere artenschutzrechtliche Hinweise gegeben. Diese sind in Kapitel 5.4 „Artenschutzrechtliche Kurzbewertung“ ausführlich dargestellt.

4.9 Immissionsschutz

Von dem „Schalltechnischen Beratungsbüro Prof. Dr. Kerstin Giering & Dipl. Wirt.-Ing. (FH) Sandra Strünke-Banz“ (GSB GbR) wurde am 05.10.2021 ein Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan „Kupferhaus“ der Stadt Dierdorf erstellt, in dem der Straßenverkehrslärm im Plangebiet und die Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen untersucht wurde.

Ein Schalltechnisches Gutachten ist erforderlich, da gemäß einer überschlägigen Berechnung schallschutztechnische Konflikte aufgrund der räumlichen Nähe zur L 267 nicht auszuschließen sind.

Nachfolgend werden die Informationen und Ergebnisse des Schallgutachtens vorgetragen.

Verkehrslärmsituation im Plangebiet

Im vorliegenden Fall ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets geplant. Für ein Allgemeines Wohngebiet sind die Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht maßgeblich zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation im Plangebiet.

Gemäß der Untersuchung wird am Tag der Orientierungswert (OW) der DIN 18005 von 55 dB(A) bei freier Schallausbreitung lediglich im westlichen Bereich des Plangebiets eingehalten. Es werden

16. Sept. 2022



Beurteilungspegel zwischen 54 dB(A) im westlichen Bereich des Plangebiets und 65 dB(A) im Osten entlang der Wied-Runkel-Straße (L 267) ermittelt. Der Orientierungswert wird im Plangebiet um bis zu 10 dB überschritten. Im Bereich der Baugrenzen nächstgelegenen zur B 267 treten Beurteilungspegel bis zu 64 dB(A) auf.

Zu den Außenwohnbereichen gehören neben Terrassen auch Balkone und ähnliche zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen. Der Schutzanspruch für diese Bereiche gilt nur tagsüber, da sie in der Nacht nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden. Es werden Beurteilungspegel zwischen 52 dB(A) im westlichen Bereich des Plangebietes und 65 dB(A) im östlichen Außenwohnbereich des mittleren Baufeldes ermittelt. Der Wert von 59 dB(A) wird im östlichen Bereich des Plangebiets deutlich überschritten. Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung im Plangebiet werden Beurteilungspegel zwischen 47 dB(A) in den durch Abschirmung geschützten Bereichen des Plangebiets und 65 dB(A) in Straßennähe ermittelt. Nahezu jedes Gebäude verfügt über Freiflächen, die einen Pegel von 59 dB(A) unterschreiten. Damit wird am Tag, wenn die Geräuschsituation im Plangebiet im Wohnumfeld von besonderer Bedeutung ist, eine gute schalltechnische Situation erreicht. Lediglich an dem zur L 267 nächstgelegenen Doppelhaus wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV auf den Freiflächen (Bereich einer möglichen Terrasse) überschritten. Bezüglich der höchsten Beurteilungspegel an den geplanten Gebäuden werden an den der L 267 abgewandten Fassaden Pegel zwischen 47 und 53 dB(A) ermittelt. Zur Straße hin werden jedoch Beurteilungspegel bis 63 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert wird somit um bis zu 8 dB überschritten, dies entspricht einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts (Abwägungsspielraum) von 4 dB. Sofern in diesen Bereichen Außenwohnbereiche wie bspw. Balkone entstehen sollen, werden Schallschutzmaßnahmen (Einhausungen wie verglaste Loggien oder ähnliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm) erforderlich.

In der Nacht stellt sich die schalltechnische Situation ungünstiger, jedoch nicht grundlegend verändert, dar. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) wird im dem gesamten Plangebiet überschritten. Bei freier Schallausbreitung werden Beurteilungspegel zwischen 46 dB(A) im Westen des Plangebiets und 55 dB(A) im Osten entlang der Wied-Runkel-Straße (L 267) ermittelt. Der Orientierungswert wird, in den zur L 267 nächstgelegenen Baugrenzen, um bis zu 10 dB überschritten. Im Bereich der Baugrenzen wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) somit um bis zu 6 dB überschritten. Bezüglich der höchsten ermittelten Beurteilungspegel in der Nacht an den geplanten Gebäuden werden Pegel zwischen 39 dB(A) an von der Straße abgewandten Fassaden im nordwestlichen Bereich des Plangebiets und 53/54 dB(A) an den zur Straße orientierten Fassaden im Osten ermittelt.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte innerhalb des Plangebiets sowohl am Tag als auch in der Nacht werden Schallschutzmaßnahmen (aktiv und/oder passiv) erforderlich. Das Schallschutzkonzept ist im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.

Folgende Maßnahmen bezüglich des Schallschutzes werden im schalltechnischen Gutachten zur Umsetzung des Schallschutzkonzeptes vorgeschlagen und im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt:

Als aktive Schallschutzmaßnahme ist im Plangebiet die Errichtung eines Schallschutzschirms vorgesehen. Dafür ist auf der plangrafisch festgesetzten Fläche eine 26 m lange und durchgängig 2,5 m hohe Schallschutzmaßnahme zu errichten. Der Schallschutzschirm muss eine Schalldämmung $DLR > 15$ dB nach DIN 1793-2 vom Mai 2019 aufweisen. An die Schallabsorption $D_{Lq,NRD}$ werden keine gesonderten Anforderungen gestellt. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Höhenlage der Straßenverkehrsfläche der L 267 vor der Schallschutzwand. Die Errichtung des Schallschutzschirms muss unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Grundfläche als begrünte Schallschutz-

16. Sept. 2022



wand oder begrüntes Erdwallsteilsystem erfolgen. Durch die Errichtung einer Schallschutzwand soll gewährleistet werden, dass allen Gebäuden Außenwohnbereiche angehören, in denen Pegel von 59 dB(A) unterschritten werden. Durch die Vorgabe einer begrünten Maßnahme werden Belange der Ortsbildgestaltung und einer Schallabsorption zur Vermeidung unnötiger Reflexionen sichergestellt.

Die erforderliche Schallschutzmaßnahme befindet sich im Osten des Plangebietes und hat entlang der Wied-Runkel-Straße eine Länge von an die 20 m.

Zusätzlich werden Flächen bzw. Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgelegt. Dazu zählen maßgebliche Außenlärmpegel, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen und der Schutz von Außenwohnbereichen.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung A10 des schalltechnischen Gutachtens dargestellt und in der vorliegenden Plankarte des Bebauungsplans zeichnerisch festgesetzt bzw. kenntlich gemacht (vgl. Legendeneintrag zu den Lärmpegelbereichen II, III und IV). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren. Die maßgeblichen Außenlärmpegel liegen zwischen 59 dB(A) im westlichen Bereich und 68 dB(A) im Südosten des Plangebiets. Entsprechend ist ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen von 29 bis 38 dB erforderlich.

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (rot karierte Fläche) sind in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

Außenwohnbereiche (Loggien, Terrassen, Balkone) sind so zu errichten, dass ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag nicht überschritten wird (gemäß Abbildung A10 des schalltechnischen Gutachtens bzw. Bereich westlich der grünen Linie in der Planzeichnung Bebauungsplan). An Gebäudefassaden oberhalb dieses Wertes (östlich der grünen Linie) werden Schallschutzmaßnahmen (Einhausungen wie verglaste Loggien oder ähnliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm) erforderlich. Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall Beurteilungspegel tags < 59 dB(A) vorliegen.

Zunahme des Verkehrslärms außerhalb des Plangebiets

Bei der Realisierung des Planvorhabens kommt es auf der Wied-Runkel-Straße zu einer Zunahme des Verkehrslärms, da das Plangebiet über diese sowie eine neu geplante Erschließungsstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden werden soll.

Bezüglich der Zunahme des Verkehrslärms ist eine Änderung an einer bestehenden Straße gemäß 16. BImSchV wesentlich, wenn durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird.

Im Plangebiet ist die Ausweisung von 8 Baugrundstücken vorgesehen. Für das geplante Einfamilienhaus, die 4 Doppelhäuser und die 3 Mehrfamilienhäuser werden im Schallgutachten 3 Einwohner je Wohneinheit angenommen. Bei durchschnittlich 3,5 Wegen/Einwohner, einem motorisierten Individualverkehr (MIV)-Anteil von 70 % und einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,2 Personen/ Pkw ergeben sich ca. 165 zusätzliche Pkw-Fahrbewegungen durch die Wohnbauflächen.

Bei einem Ansatz von 0,05 Lkw-Fahrten je Einwohner ergeben sich 4 zusätzliche Lkw-Fahrbewegungen durch die Wohnbauflächen.

Die Wied-Runkel-Straße (L 267) ist keine reine Anwohnerstraße, sondern bündelt den innerörtlichen Verkehr und ist Teil des klassifizierten Straßennetzes. Im Bestand weist sie eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 6.230 Kfz/24h auf. Aufgrund der insgesamt geringen künftigen Verkehrszunahme (< 200 Kfz/24h) kann eine Pegelzunahme um mehr als 3 dB ausgeschlossen werden. Die Zunahme des Verkehrslärms den bestehenden öffentlichen Straßen durch die Entwicklung des Plangebiets wird aufgrund der geringen Zahl an zusätzlichen Fahrzeugbewegungen, der Lage des Plangebiets im Zentrum der Stadt Dierdorf sowie der unmittelbaren Anbindung an eine Landesstraße mit Bündelungsfunktion der Verkehre als erwartbar und zumutbar eingestuft. **Schalltechnische Konflikte bedingt durch die Verkehrszunahme werden nicht erwartet.**

4.10 Ver- und Entsorgung

Die Aspekte der Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans im bauleitplanerisch relevanten Umfang berücksichtigt.

Versorgung des Plangebietes mit den Medien Strom, Gas und Telekommunikation:

Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen sind.

Unter Berücksichtigung der Lage im Siedlungszusammenhang ist anzunehmen, dass eine Versorgung des Plangebiets mit den Medien Strom, Abwasser, Gas und Telekommunikation über den Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze in der „Wied-Runkel-Straße“ (Landestraße L 267) gewährleistet werden kann.

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien, bei denen es sich um Hausanschlüsse handelt.

16. Sept. 2022



Auf der im Plangebiet vorhandenen Verkehrsfläche „Privatstraße“ wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Ziffer 21 BauGB zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers festgesetzt. Insbesondere wird dies zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH und der Verbandsgemeindewerke Dierdorf festgelegt. Da die Privatstraße ausschließlich den Anwohnern als Verkehrsweg dient, wird den Versorgungsträgern durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht das Recht eingeräumt, diese Straße ebenfalls zu nutzen.

Aussagen zur Wasserversorgung und Entwässerungsplanung:

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes hat die Verbandsgemeinde als Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung die Wasserversorgung sicherzustellen und das anfallende Abwasser ordnungsgemäß zu beseitigen. Bezüglich der Versorgung mit Frisch- und Löschwasser kann eine vom Flächeneigentümer in der Privatstraße zu errichtende Wasserhauptleitung an das bestehende Wasserleitungsnetz in der Wied-Runkel-Straße angeschlossen werden. Die Entwässerung kann ebenfalls durch die Anschlussmöglichkeit an die zentrale Wasserversorgung sowie die Ableitung des Schmutzwassers zur Gruppenkläranlage Holzbachtal grundsätzlich als gesichert angesehen werden.

Generell sind Neubaugebiete im Trennsystem zu entwässern und das Regenwasser nicht in den Mischwasserkanal einzuleiten, da die Reinigungsleistung der Kläranlage nicht durch Verdünnung verringert werden darf. Daher ist zu prüfen, inwieweit die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort durch geeignete, zentrale Entwässerungsanlagen möglich ist. Vorstellbar ist auch der Anschluss des Überlaufs aus der Versickerungsanlage in den vorhandenen Mischwasserkanal.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Gewässerbenutzungen im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Eine dahingehend ggf. erforderliche Zulassung im Rahmen eines objektbezogenen Baugenehmigungsverfahrens kann weder vorausgesetzt noch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes präjudiziert werden.

Das Plangebiet soll im modifizierten Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden in der inneren privaten Erschließungsstraße gesammelt und letztendlich an den bestehenden Mischwasserkanal in der „Wied-Runkel-Straße“ eingeleitet. Das Regenwasser soll im Plangebiet möglichst zurückgehalten werden und über einen Regenwasserkanal gesammelt werden. Einzelheiten obliegen der nachfolgenden Planungsebene, der objektbezogenen und fachspezifischen Erschließungs- und Entwässerungsplanung.

Die wenigen Grundstücke im Süden, die direkt an die „Wied-Runkel-Straße“ angrenzen, sollen einen direkten Anschluss an den Mischwasserkanal in der „Wied-Runkel-Straße“ erhalten. Sowohl der Frischwasser- als auch der Abwasseranschluss erfolgt hier auf direktem Wege an die bestehenden Systeme der Wied-Runkel-Straße.

Gemäß der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Dierdorf vom 12.05.2021 wird auf Folgendes hingewiesen:

„Für die Gebäude im Innenbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, welche über eine Privatstraße erschlossen werden sollen, könnte sich die abwassertechnische Erschließung schwieriger gestalten. In der Entwässerungsplanung ist zu prüfen, ob die Abwässer (über den von dem „Flächeneigentümer“ zu errichtenden Kanal in der Privatstraße) an das bestehende Kanalsystem in der Wied-Runkel-Straße oder durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit, an den Kanal in der Hanallee angeschlossen werden können.“

Gemäß der 2. Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Dierdorf vom 11.01.2022 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wird ergänzend auf Folgendes hingewiesen:

Das bestehende Kanalsystem in der Wied-Runkel-Straße ist vor allem ab dem Bereich Kreuzung zur Gartenstraße, schon jetzt bei einem normalen Regenereignis so stark ausgelastet, dass Abwasser aus den Kanaldeckel austreten kann. Kommt noch Mischwasser aus dem B-Plan Gebiet hinzu, wird diese Situation noch extrem verschärft.

Es gibt nun 2 Möglichkeiten, diese Situation zu entschärfen. Entweder tauschen die VG Werke das bestehende Kanalsystem von der Gartenstraße bis zum Kreisel gegen größer dimensionierte Rohre aus, oder es darf "nur" Schmutzwasser aus dem B-Plan Gebiet in das bestehende Kanalsystem eingeleitet werden. Was zur Folge hätte, dass sämtliches Niederschlagswasser aus diesem Gebiet auch dort verbleibt (d.h.: Verwertung/Versickerung auf dieser Fläche)! Alternativ wäre auch, wie bereits in der Stellungnahme vom 12.05.21 erwähnt, eine Ableitung des Mischwassers zum Kanal in der Hanallee möglich, wenn dies fließtechnisch hinhaut. Trotz alledem sollte darauf hingewirkt werden, möglichst viel Niederschlagswasser in diesem Gebiet zu belassen.

Das Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan „Kupferhaus“ ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Montabaur abzustimmen.

In den Bebauungsplan wird zudem verwiesen, 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 folgender Hinweis aufgenommen (kursiver Text):

„Es wird empfohlen unbelastetes Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Mulden und/oder Zisternen zurückzuhalten. Das gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisterne sollte so bemessen werden, dass je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche 4 - 5 m³ Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist den Verbandsgemeindewerken Dierdorf und dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).“

Zudem enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung mit Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger, wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge für Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze, um den Niederschlagswasserabfluss zu reduzieren. Das Erfordernis ergibt sich aus den Anforderungen des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG). Nach § 10 Abs. 4 LBauO sind zudem Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich einschränken, nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Details der Entwässerungsplanung sind letztendlich der konkreten Fachplanung und dem objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Gemäß der Stellungnahme der Kreisverwaltung Neuwied (Brand- und Katastrophenschutz) vom 31.01.2022 wird auf Folgendes hingewiesen:

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen das o. g. Bauvorhaben „BBPI. Kupferhaus“ keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung entsprechend der Technischen Regel – Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018" Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrs-

16. Sept. 2022

flächen" - sichergestellt wird. Zudem ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) zu beachten und umzusetzen.

Die Plangeberin hat hierzu gewürdigt: Die Anforderungen aus der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) werden beachtet und letztendlich bei der konkreten Erschließungsplanung und Maßnahmenrealisierung umgesetzt. Im Bebauungsplan liegen hinreichende Flächenbereiche und –breiten vor, die Aufstellflächen für die Feuerwehr gewährleisten können.

4.11 Bodenordnung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine investorenbezogene Planung. Somit liegen die Plangebietsflächen in privatem Eigentum.

Bodenordnerische Maßnahmen auf Grundlage des Baugesetzbuches (§§ 45 ff) sind zur Umsetzung der Planung nicht notwendig.

Ein Bodenordnungsverfahren nach den Bestimmungen des BauGB ist nicht erforderlich.

4.12 Denkmalschutz und Archäologie

Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.

In den Bebauungsplan wurde vorsorglich folgender Hinweis zum „Denkmalschutz“ aufgenommen (kursiver Text):

*„**Denkmalschutz:** Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen bisher unbekannt archäologische Denkmäler zutage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die jeweilige Baumaßnahme fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16 bis 21 Abs. 2 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten.*

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfzigtausend Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).“

4.13 Bergbau / Altbergbau

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz wird in der Stellungnahme vom 02.06.2021 darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Bebauungsplan "Kupferhaus" im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Wienau" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.



5 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

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 gemäß § 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.

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 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 näheren 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 bodenökologischen Verhältnisse
- Entsiegelung von Bestandsflächen, zum Beispiel vorhandene Flächenbefestigungen

Wasserpotential

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet

16. Sept. 2022



- Keine weitere Bodenversiegelung

Klimapotential

- Pflanzung von Gehölzen zur Schadstofffilterung und Erhalt vorhandener Gehölzbestände

Arten- und Biotoppotential

- Ergänzung der Strukturvielfalt im Plangebiet durch Pflanzung von Einzelgehölzen, Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen

Landschaftsbild und Erholung

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

5.3 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und dem Bau von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern 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 Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben. Eine Auflistung der für Pflanzmaßnahmen geeigneten Arten findet 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 und Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch Abgrabung und Versiegelung mit Gebäuden, innerer Erschließungsflächen und Parkflächen.

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

Empfohlene Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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.

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

Walrandgestaltung auf bisherigen Fichtenstandorten in vier verschiedenen Stadtteilen von Dierdorf.

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

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Aufgrund der innerstädtischen Lage der Fläche haben die Gehölze als Frischluftproduzenten im Plangebiet eine gewisse Bedeutung für die Frischluftversorgung des umgebenden Wohnumfeldes.

Im näheren Umfeld des Plangebietes bleiben jedoch ausreichend Gehölze vorhanden. Zudem werden auf der Eingriffsfläche selbst neue Gehölzpflanzungen festgesetzt, sodass die Frischluftversorgung des Wohnumfeldes auch zukünftig gewahrt bleibt.

Empfohlene Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung. Wo möglich Erhalt der Gehölze.

Eingrünung des Plangebietes mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (pauschale 10 %-ige Grundstücksbepflanzung, Textfestsetzung Nr. 6.1).

Eingrünung des Plangebietes mit heimischen, standortgerechten Gehölzgruppen (Ordnungsbereich A).

Walrandgestaltung auf bisherigen Fichtenstandorten in vier verschiedenen Stadtteilen von Dierdorf.

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

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

Empfohlene Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Minimierung der Versiegelung, Befestigung der Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Walrandgestaltung auf bisherigen Fichtenstandorten in vier verschiedenen Stadtteilen von Dierdorf.

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

Arten- und Biotoppotenzial:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Siehe Kapitel 5.4 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

Empfohlene Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Eingriff ist als **gering bis mittel** zu bewerten.

Landschaftsbild/Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Das Plangebiet liegt inmitten der Siedlungslage von Dierdorf. Das Landschaftsbild ist aufgrund der Umgebungsbebauung sowie dem Bestandsgebäude im Plangebiet bereits vorbelastet.

Durch die Lage innerhalb der Siedlungslage ergeben sich durch das Planvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Fläche befindet sich in Privatbesitz und steht einer öffentlichen Erholungsnutzung nicht zur Verfügung. Eine wesentliche Verschlechterung der Erholungsfunktion ergibt sich daher nicht.

Empfohlene Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen.

Eingrünung des Plangebietes mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (pauschale 10 %-ige Grundstücksbepflanzung, Textfestsetzung Nr. 6.1).

Eingrünung des Plangebietes mit heimischen, standortgerechten Gehölzgruppen (Ordnungsbereich A).

Stadtbildverträgliche Farb- und Architekturgestaltung der entstehenden Gebäude.

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

16. Sept. 2022



5.4 Artenschutzrechtliche Bewertung

5.4.1 Gesetzliche Grundlagen

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 (2) Ziffer 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- 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 (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 zeigt, dass innerhalb des Plangebietes und auf den angrenzenden Grundstücksflächen keine nach § 30 BNatSchG pauschal geschützte Biotope liegen. Diese Aussage gilt auch für andere schützenswerte Biotopstrukturen, die nicht dem Pauschalschutz unterliegen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Natura 2000-Gebietes oder eines anderen Naturschutzgebietes.

5.4.2 Bestand und Habitatpotentialanalyse

Hinweis: Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme und des Beginns der Bauleitplanung stellte sich die Bestandssituation wie nachfolgend beschrieben und bewertet dar. Im Jahr 2019 erfolgten jedoch bauherrenseitig bereits Gebäudeabbruch- und Rodungsarbeiten. Die Bewertung der Flächen erfolgt auf Grundlage der Bestandssituation zu Projektbeginn.

Im Zentrum der Fläche befand sich zum Zeitpunkt der ersten Bestandsaufnahme im Februar 2019 ein kleines Wohnhaus, das sogenannte „Kupferhaus“, ein ehemaliges Wohnhaus der Wied'schen Familie, welches seit circa 2003 leer steht. Nördlich des Hauses befand sich außerdem ein kleines Garagengebäude oder Gerätehaus sowie nordwestlich zwei kleinere Holzschuppen.

Entlang der Flurstücksgrenze zwischen den Parzellen 6/64 und 6/29, Flur 24 wird ein bestehender Geländesprung von einer Trockenmauer unterstützt, die von der „Wied-Runkel-Straße“ bis knapp an dem Gebäude vorbei nach Südwesten führt. Am Ende der Trockenmauer befindet sich eine Tür, die in einen unterirdischen Keller führt.

Ansonsten war das Grundstück stark durch die bestehenden Gehölze geprägt. Diese bestanden aus einer Mischung aus heimischen Arten, wie Hasel, Buche, Apfel und Erle und nicht heimischen Arten, wie Cornifere, Eibe etc.

16. Sept. 2022






Haus	
Foto	
Artengruppe	Vögel (insbesondere Gebäudebrüter), Fledermäuse
Kleinstrukturen	
Beurteilung	<p>Insbesondere die Holzläden des ehemaligen Wohngebäudes imitieren Spaltenquartiere (Zwischenräume zwischen Läden und Hauswand), die für eine potentielle Nutzung für Fledermäuse geeignet wären. Bei der Überprüfung der Läden im Untergeschoss konnten jedoch keine Hinweise auf aktuelle oder vergangene Nutzungen festgestellt werden (Kotspuren, Fettränder, Fraßreste, o. ä.).</p> <p>Durch offenstehende oder kaputte Fenster waren auch Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln im Innern des Gebäudes nicht auszuschließen. Insbesondere das kaputte Dachfenster lud als Einflug ein. Die Eignung des Daches als Wochenstuben- oder Zwischenquartier oder zum Nestbau ließ sich ohne</p>

16. Sept. 2022

	<p>konkrete Begehung nicht beurteilen, eine Nutzung konnte nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Aktuelle Nester oder Reste von Schwalbennestern sowie anderen Gebäudebrütern an der Außenfassade des Gebäudes sind nicht vorhanden.</p>
Fazit	<p>Keine Hinweise auf Fledermausquartiere oder Nutzung durch Gebäudebrüter an der Außenfassade des ehemaligen Wohngebäudes.</p> <p>Eine Quartier-, Wochenstuben oder Nistnutzung im Innern des Gebäudes (insbesondere im Dach) kann nicht ausgeschlossen werden.</p>


Gerätehaus / Garage	
Foto	
Artengruppe	Kleintiere
Beurteilung	Das Dach des Gerätehauses saß fest auf. Es gab keine Spalten als Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse oder Vögel. Einzig eine Nutzung durch Kleintiere war nicht auszuschließen. Diese könnten durch einen Spalt zwischen Toren und Boden ins Innere gelangen.
Fazit	Nutzung durch Kleintiere nicht auszuschließen.

16. Sept. 2022

Schuppen	
Foto	
Artengruppe	Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger und andere Kleintiere
Kleinstrukturen	 
Beurteilung	<p>Die Bauweise des Schuppens boten Vögeln und Fledermäusen wenige Strukturen als Versteck- oder Nistplätze. Ganz auszuschließen war eine Nutzung zwar nicht, Hinweise (Kotspuren, Nest- oder Gefiederreste, Fettränder o. ä.) konnten jedoch auch nicht gefunden werden.</p> <p>Die Anhäufung von Astmaterial am Boden des Schuppens konnte Kleinsäufern und anderen Kleintieren als Versteckplätze dienen. Hinweise auf eine Nutzung gab es aber auch hier nicht.</p>
Fazit	<p>Eine Nutzung des Schuppens durch Vögel und Fledermäuse war eher unwahrscheinlich. Eine Nutzung der Anhäufung von Astmaterial am Boden des Schuppens als Versteckplätze durch Kleintiere war denkbar.</p>


16. Sept. 2022

Erdkeller	
Foto	
Artengruppe	Fledermäuse, Kleintiere
Beurteilung	Die Tür des Kellers stand zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme offen, sodass Tiere problemlos ins Innere gelangen können. Die Tür als Einflug ähnelt Stollen und Höhleneingängen, die den Fledermäusen als Winterquartiere und auch anderen Tieren als Rückzugsorten dienen. Die Lage inmitten von Siedlungsbebauung spricht zwar eher gegen eine Winterquartiernutzung durch Fledermäuse. Vollständig auszuschließen war dies jedoch nicht.
Fazit	Quartiernutzung durch Fledermäuse und andere Tiere nicht auszuschließen.

Trockenmauer	
Foto	
Artengruppe	Reptilien

16. Sept. 2022

Beurteilung	Die Trockenmauer war nach Norden exponiert, durch umstehende Gehölze stark beschattet, feucht und in einigen Bereich stark durch Moose und Flechten geprägt.
Fazit	Die Trockenmauer hatte aufgrund der Exponierung und der Beschattung keine Lebensraumeignung für Reptilien.

Gehölze	
Foto	
Artengruppe	Vögel, Fledermäuse
Beurteilung	<p>Die Gehölzzusammensetzung auf der Plangebietsfläche war aus heimischen und nicht heimischen Arten gemischt. Im gesamten Plangebiet konnten lediglich 2 Obstbäume mit Astlöchern und Astabbrüchen gefunden werden, die für eine Quartiereignung für Fledermäuse (Einzeltiere) potentiell geeignet waren. Hinweise auf eine Nutzung (Fettränder, Kotspuren, Fraßreste, o. ä.) wurden nicht gefunden.</p> <p>Ansonsten boten die Gehölze viel Potential für Nistplätze für Vögel, aufgrund</p>

16. Sept. 2022

	der Lage inmitten des Siedlungsgebietes und unmittelbar an einer stark befahrenen Straße jedoch lediglich für störungstolerante Arten. Vorkommen besonders geschützter Arten waren nicht zu erwarten.
Fazit	Die Gehölze hatten als Nahrungshabitat und potentielle Nistplätze eine gewisse Bedeutung für Vögel. Für Fledermäuse kann keine besondere Bedeutung erkannt werden, da im Plangebiet kaum relevante Höhlenbäume vorhanden sind.

5.4.3 Voraussichtliche Auswirkungen und planerische Empfehlungen

Abgeleitet von den oben stehenden im Plangebiet vorhandenen Strukturen und ihrer Bewertung werden im Folgenden die voraussichtlich eintretenden oder nicht vollständig ausschließbaren Auswirkungen und Beeinträchtigungen dargestellt sowie Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen empfohlen.

	Voraussichtliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen	Empfohlene Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Vögel	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Bäumen als potentielle Vogelniststätten - Möglicher Verlust potentieller Brutstätten von Gebäudebrütern - Vogelschlag an Verglasung - Vergrämung durch Nutzungsintensivierung 	<ul style="list-style-type: none"> - Abrissarbeiten in besatzlosen bzw. wenig störungsempfindlichen Perioden (Oktober oder Februar/März) - Gehölzrodungen - ohne ökologische Baubegleitung - nur im Zeitraum von 1. Oktober eines Jahres bis vor dem 1. März des Folgejahres - Maßnahmen zur Entspiegelung großflächiger Glasfronten - Aufhängen von Vogelnistkästen - Begrünung mit heimischen standortgerechten Gehölzen
Fledermäuse	<ul style="list-style-type: none"> - Möglicher Verletzung/Tötung von Tieren bei Baumfällung und Gebäudeabriss - Störungen von Quartieren in Bäumen oder Hausfassaden durch Baulärm, Erschütterungen oder Stäube - Verlust von geeigneten Spaltenquartieren am Hotelgebäude - Verlust eines potentiellen Winterquartiers durch Abbruch des Erdkellers. - Vergrämung durch Nutzungsintensivierung 	<ul style="list-style-type: none"> - Abrissarbeiten in besatzlosen bzw. wenig störungsempfindlichen Perioden (Oktober oder Februar/März) - Gehölzrodungen - ohne ökologische Baubegleitung - nur im Zeitraum von 1. Oktober eines Jahres bis vor dem 1. März des Folgejahres - Aufhängung von Fledermauskästen - Begrünung mit heimischen standortgerechten Gehölzen

16. Sept. 2022



Kleintiere	<ul style="list-style-type: none">- Verlust eines potentiellen Versteckplatzes oder Winterquartiers durch Abbruch des Erdkellers.	<ul style="list-style-type: none">- Abrissarbeiten in besatzlosen bzw. Wenig störungsempfindlichen Perioden (Oktober oder Februar/März)- Begrünung mit heimischen standortgerechten Gehölzen
------------	---	---

Vorkommen geschützter Arten, insbesondere aus den Artengruppen Vögel und Fledermäuse können zum derzeitigen Stand der Planung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dem Planvorhaben unüberwindbar entgegenstehende artenschutzrechtliche Konflikte werden jedoch nicht erkannt.

Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Konflikten wurden folgende Hinweise und Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen (kursiver Text):

- *Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen lediglich außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).*
- *Der Keller des ehemaligen Kupferhauses ist vor Abriss auf das Vorkommen geschützter Tiere (insbesondere Fledermäuse) hin zu untersuchen ist.*
- *Es wird empfohlen, Nistplatz- und Quartierverluste für Vögel und Fledermäuse durch Aufhängung von Nistkästen und Fledermauskästen im Plangebiet auszugleichen. Es sind im Plangebiet je Baugrundstück bzw. Gebäude ein Vogel-, oder Fledermauskasten aufzuhängen. Dies entspricht 6 Vogelkästen und 6 Fledermauskästen. Die Kästen sind im Plangebiet flächig zu verteilen.*
- *Funde von Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten bedürfen bei ihrer Entdeckung einer sofortigen Mitteilung an die Untere Naturschutzbehörde.*
- *Bei Begrünung der Freiflächen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.*
- *Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).*

Die Aspekte können im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Hinweise und Empfehlungen ist nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

5.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

16. Sept. 2022



Es wird darauf hingewiesen, dass die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung der bauleitplanerischen Abwägung des § 1 (7) BauGB unterliegt. Die Möglichkeiten und Erfordernisse zur Planung und Festlegung von Kompensationsflächen richten 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.

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 zum Beispiel die Anlage eines Hausgartens.

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).

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:

7.189

16. Sept. 2022



nicht eingriffsrelevant: nach Baugenehmigung bereits zugelassene Bau- vorhaben	1.251
verbleibende eingriffsrelevante Fläche:	5.938

Eingriffsbilanz

	Flächen- größe in m ² (1)	GRZ (2)	Anteil (3)	Ansatz (4)	Eingriff in m ² (= 1*2*4 bzw. 1*3*4)
Eingriff durch :					
<u>Gebäude und Hofflächen (GRZ 0,4 zzgl. Über- schreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO)</u>	5.297				
auf gehölzreichem parkähnlichem Garten	5.247	0,6		1,1	3.463
auf Gebäude	50	0,6		0,0	-
<u>Privatstraße</u>	609				
auf gehölzreichem parkähnlichem Garten	523	1,0		1,1	575
auf bisherigem Bestandsgebäude	86	1,0		0,0	-
<u>Mülltonnensammelstelle</u>					
auf Gehölzhecke	32			1,2	38
Summe Eingriff:					4.077

Kompensationsbilanz

	Flächen- größe in m ² (1)	Anteil (2)	Ansatz (3)	Kompensa- tion in m ² (= 1*2*3 bzw. = 1*3)
Kompensation durch:				
<u>Flächen mit Pflanzpflicht (Ordnungsbereich A) im Ordnungsbereich 1</u>	1066		1,1	1.173
<u>pauschale 15%-ige Grundstücksbegrünung der noch eingriffsrelevanten Grundstücke im Ord- nungsbereich 2</u>	1855	0,15	1,1	306
Summe Kompensation:				1.479
Kompensationssaldo in m² (negativer Wert = Überschuss, positiver Wert = Defizit):				2.598

16. Sept. 2022

Eingriffsseite:

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von 7.189 m². Für im Baugebiet nach Baugenehmigung bereits zugelassene Bauvorhaben wird eine Fläche von etwa 1.251 m² als nicht eingriffsrelevant bewertet.

Für die verbleibende Baufläche ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt, wobei unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO eine maximale Grundstücksversiegelung von 60 % erreicht werden kann. Das heißt 60 % der Nettobaufläche dürfen mit Gebäuden, Hofflächen, Zu- und Abgängen überbaut werden. Im Sinne der fachlichen Anforderungen und entsprechend eines Worst-Case-Szenarios wird der maximal zulässige Eingriff der Bilanzierung zu Grunde gelegt.

Im Bereich des ehemaligen Bestandsgebäudes stellt die erneute Versiegelung mit Gebäuden und Straßen keinen Eingriff dar. Der Eingriff durch Versiegelung des bisher gehölzreichen parkähnlichen Gartens wird nach dem zu Grunde gelegten Bilanzierungsmodell mit einem Faktor von 1,1 bewertet, die Mülltonnensammelstelle im Bereich der ehemaligen Gehölzhecke mit dem Faktor 1,2.

Somit ergibt sich insgesamt ein bewerteter Eingriff von circa 4.077 m² Fläche.

Ausgleichsseite

Im Ordnungsbereich 1 wird die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Ausgleich angerechnet. Die festgesetzte Pflanzfläche ist größer als die festgesetzten mindestens 15 % der Grundstücksfläche, weshalb die pauschale Grundstücksbegrünung in Ordnungsbereich 1 bereits in diesem Ausgleich enthalten ist.

Im Ordnungsbereich 2 gibt es keine ausdrücklich zeichnerisch festgesetzte Pflanzpflicht. Daher wird in diesem Bereich die pauschale 15 %-ige Grundstücksbegrünung in die Bilanzierung eingestellt.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird aufgrund der verschiedenen positiven Faktoren auf Boden, Wasser, Arten und Biotope, Klima und das Landschaftsbild mit einem Faktor von 1,1 bewertet.

Dem Eingriff von rund 4.077 m² Fläche stehen bilanzierte Ausgleichsflächen und -maßnahmen von rund 1.479 m² im Plangebiet gegenüber.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von circa 2.600 m², dass es durch externe Kompensationsflächen auszugleichen gilt.

Um das bestehende Kompensationsdefizit auszugleichen sind zusätzlich Kompensationsflächen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans (sog. **externe Ausgleichsmaßnahmen**) nötig. Da innerhalb des Hauptgeltungsbereichs überwiegen heimische Sträucher und Bäume II. Ordnung durch die Planung entfallen, wird als Ausgleichsmaßnahme eine Waldrandgestaltung angestrebt, da hierdurch neue Baum- und Strauchstrukturen geschaffen werden. Dazu wurden in Abstimmung mit dem Revierförster vier verschiedene Waldflächen in den vier verschiedenen Stadtteilen von Dierdorf ausgewählt und geeignete Maßnahmen durch die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit festgelegt.

Die entsprechenden Flächen werden als Flächen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 1a (3) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen und als Flächen für Maßnah-

men zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzt.

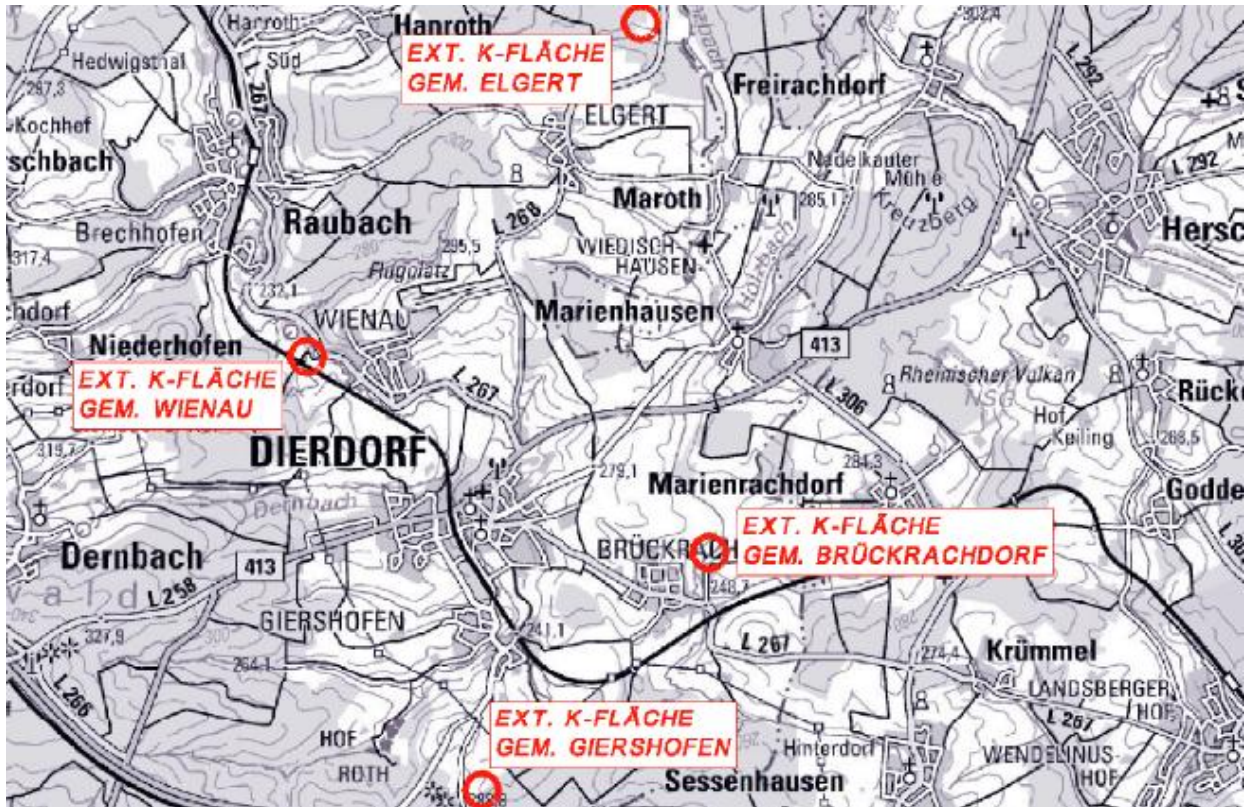


Abb.: Lageübersicht der externen Kompensationsflächen im Stadtgebiet (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)

Die Flächen waren bisher mit Fichten bestanden. Nun soll durch Einbringung von standortgerechten Baum- und Straucharten (Initialpflanzung) ein standortgerechter stufiger Waldrand entwickelt werden. Die Anpflanzungen sind durch entsprechende Maßnahmen (Kleingatter o. Einzelschutz) vor Wildverbiss zu schützen. In den Bereichen, in welchen bereits natürliche Verjüngung aufläuft, wird diese übernommen, um eine möglichst hohe Baumartenvielfalt im Waldaufbau zu ermöglichen.

Die Flächen der Ordnungsbereiche C sind nahe an Fließgewässern gelegen. Der Standort ist daher feuchter. Die Artenauswahl für den Ordnungsbereich C wurde daher entsprechend angepasst:

Artenauswahl OB B: Bäume II. Ordnung: Walnuss, Elsbeere, Mehlbeere, Hainbuche, Esskastanie, Feldahorn, Eberesche; Sträucher: Berberitze, Hasel, Hunds-Rose, Weißdorn

Artenauswahl OB C: Bäume II. Ordnung: Schwarz-Erle, Silber-Weide; Sträucher: Sal-Weide, Blutrotter Hartriegel, Schwarzer Holunder

Die Artenauswahl ist nicht abschließend. Die Artenauswahl soll im Rahmen der Waldwirtschaft angepasst an die Standort- und Klimaverhältnisse erfolgen.

16. Sept. 2022

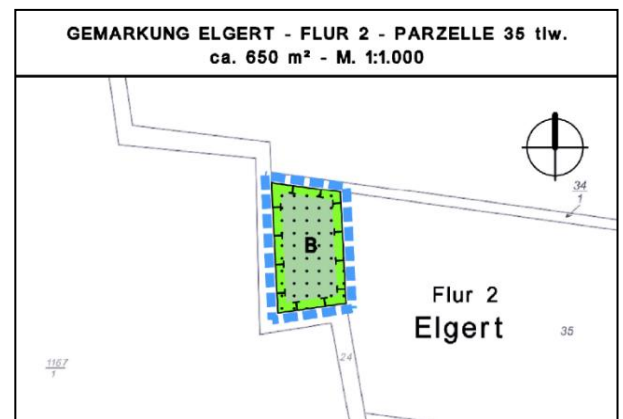
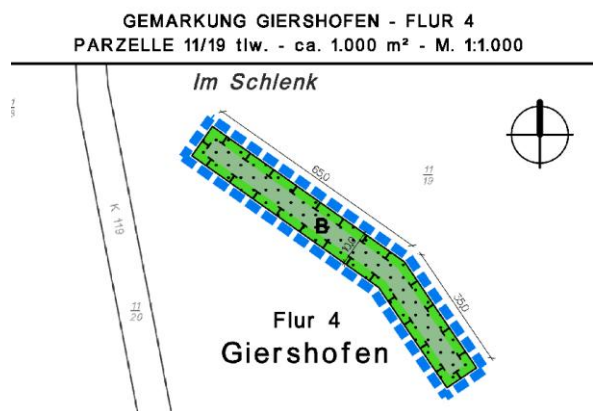
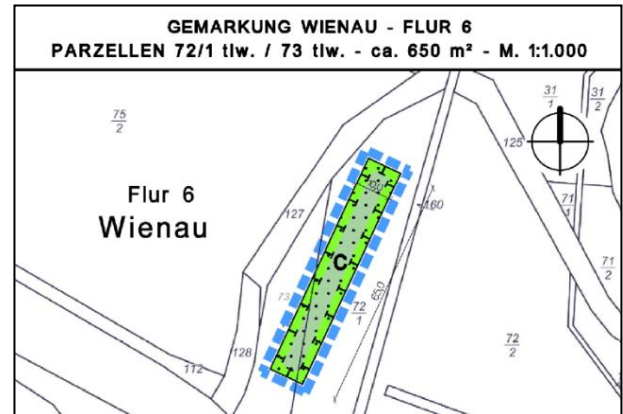
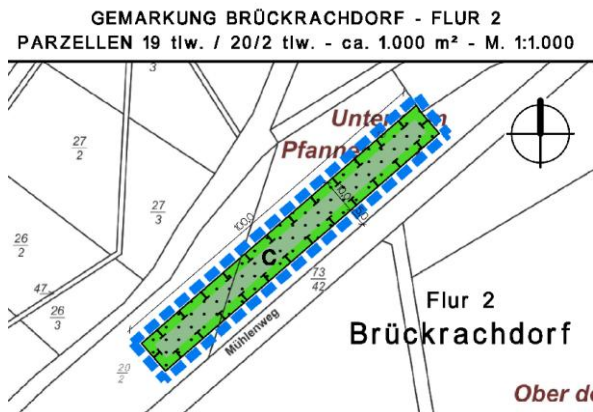


Abb.: Darstellung der externen Kompensationsflächen im Stadtgebiet auf Kataster
(unmaßstäblich; © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)

Kompensationsbilanz				
	Flächen- größe in m ² (1)	Anteil (2)	Ansatz (3)	Kompensa- tion in m ² (= 1*2*3 bzw. = 1*3)
Kompensation durch:				
<i>Waldrandgestaltung (OB B und OB C)</i>	3.300	0,8		2.640
Summe Kompensation:				2.640

Durch die zusätzlichen externen Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

16. Sept. 2022

II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

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

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung ermittelt bzw. prognostiziert und bewertet.

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie §§ 2 a und 4 c BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2 (4) BauGB 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 planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB ein. Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die „zuständige“ Behörde.

1.1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Der Stadtrat von Dierdorf sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Kupferhaus“ vor. Das Plangebiet des in Rede stehenden Bebauungsplans ist innerhalb der vorhandenen Siedlungsbebauung der Stadt Dierdorf gelegen und wird entsprechend von der Bestandsbebauung der Stadt umschlossen. Genauer gesagt liegt das Plangebiet im Zentrum der Stadt Dierdorf südlich der Bundesstraße B 413, zwischen der Landesstraße L 267 („Wied-Runkel-Straße“) im Osten und der „Hanallee“ im Südwesten.

Zudem befindet bzw. befand sich auf der in Rede stehenden Fläche bereits ein kleines Bestandsgebäude (als „Kupferhaus“ bekannt). Das Grundstück stellte sich die letzten Jahre als innerstädtische Brachfläche dar mit einem entsprechend untergenutzten Potential.

Anstoß zur vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte durch den Flächeneigentümer der Plangebietsflächen. Die investorenbezogene Planung sieht die Errichtung eines Einzelhauses, von vier Doppelhäusern und 3 Mehrfamilienhäusern vor. Das Planungsinteresse zur wohnbaulichen Nutzung der Fläche korrespondiert hierbei mit den Interessen der Stadt Dierdorf (Schaffung von Wohnangeboten, Vermeidung eines Gebäudeleerstandes und/oder einer städtebaulichen Brachfläche), sodass eine entsprechende Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans gegeben ist. Über die vorliegende verbindliche Bauleitplanung nutzt die Stadt dabei die Steuerungsinstrumente, die ihr zur Verfügung stehen, um eine zulässige Nutzung für die geplante Gebäudeanlage im eigenen Sinne festzusetzen.

16. Sept. 2022



Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans „Kupferhaus“ und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird das Ziel verfolgt, eine planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Die Bebauungsaufstellung erfolgt dabei im zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Im zweistufigen Regelverfahren wird ein Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB erforderlich, ebenfalls eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB und die Zusammenstellung von Umweltinformationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan (FNP) Dierdorf stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche (M) dar. Geplant ist jedoch ein allgemeines Wohngebiet (WA). Auch wenn bei gemischten Bauflächen die Wohnnutzung ein wichtiges Element ist, so ist es doch nur ein Teil, und die gewerblichen Anteile der gemischten Baufläche entfallen bei der Planung eines WA überwiegend, sodass der FNP für die Fläche des Plangebietes in Wohnbaufläche (W) geändert werden muss. Der Bebauungsplan kann folglich im Parallelverfahren aufgestellt werden. Sollte der Bebauungsplan zeitlich schneller durch das Planaufstellungsverfahren laufen, wird er nach dem Satzungsbeschluss der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt.

1.2 Kurzdarstellung der Planinhalte

Zur Umsetzung und Realisierung des städtebaulichen Ziels wird das gesamte Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Plangebietsgröße beträgt dabei circa 0,90 ha. Die auf dem Grundstück bestehenden Gebäude sollen hierfür abgerissen werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus östlicher Richtung über die Landesstraße L 267 („Wied-Runkel-Straße“).

Zusammenfassend sind als Grundzüge der Planung im Sinne des § 31 (2) BauGB folgende städtebaulichen Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit entsprechenden Zulässigkeiten und Unzulässigkeiten
- Gliederung in 2 Ordnungsbereiche (OB1 und OB 2)
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 in beiden Ordnungsbereichen und Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 1,0 in Ordnungsbereich 1 und 0,8 in Ordnungsbereich 2
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse mit 2 in beiden Ordnungsbereichen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wie folgt:

- Ordnungsbereich 1:

III. Gebäude mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung mit mehr als 10° bis maximal 40° (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

Firsthöhe maximal 8,00 m

Traufhöhe maximal 6,50 m

IV. Gebäude mit Dächern mit einer Neigung von 0° bis 10° (z. B. Flachdach, Pultdach):

16. Sept. 2022

First- bzw. Gebäudehöhe maximal 8,00 m

- Ordnungsbereich 2:

III. Gebäude mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung mit mehr als 10° bis maximal 40° (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

Firsthöhe maximal 9,50 m

Traufhöhe maximal 6,50 m

IV. Gebäude mit Dächern mit einer Neigung von 0° bis 10° (z.B. Flachdach, Pultdach):

First- bzw. Gebäudehöhe maximal 8,00 m

- Gemäß städtebaulichem Gestaltungsentwurf und Bebauungsplan zwei mögliche Standorte (im Westen und Nordosten des Plangebietes) für die Errichtung eines privaten Spielplatzes, die zu den Mehrfamilienhäusern zu zählen sind.





Abb.: Städtebaulicher Gestaltungsentwurf zum Bebauungsplan „Kupferhaus“
(unmaßstäbliche Darstellung)

- Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO und einer Zulässigkeit von nur Einzelhäusern in Ordnungsbereich 1 mit einer maximalen Gebäude-Frontlänge von 20,00 m
- Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO und einer Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern im Ordnungsbereich 2
- Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen auf maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus in Ordnungsbereich 1 und maximal 1 Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus in Ordnungsbereich 2
- Festsetzung der maximal zulässigen Dachneigung bis maximal 40° (Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei)

16. Sept. 2022

- Festsetzung, dass Dachaufbauten bis 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen
- Festsetzung von Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken etc.) an den straßenseitigen Grenzen nur bis maximal 1,20 m Höhe; als oberer Maßbezugspunkt gilt der höchste Punkt der Einfriedung
- Festsetzung der Flächen für Stellplätze: im Ordnungsbereich 1 sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auf dem jeweils betroffenen Grundstück herzustellen und im Ordnungsbereich 2 mindestens 2 Stellplätze

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

Die Planzeichnung des Bebauungsplans ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

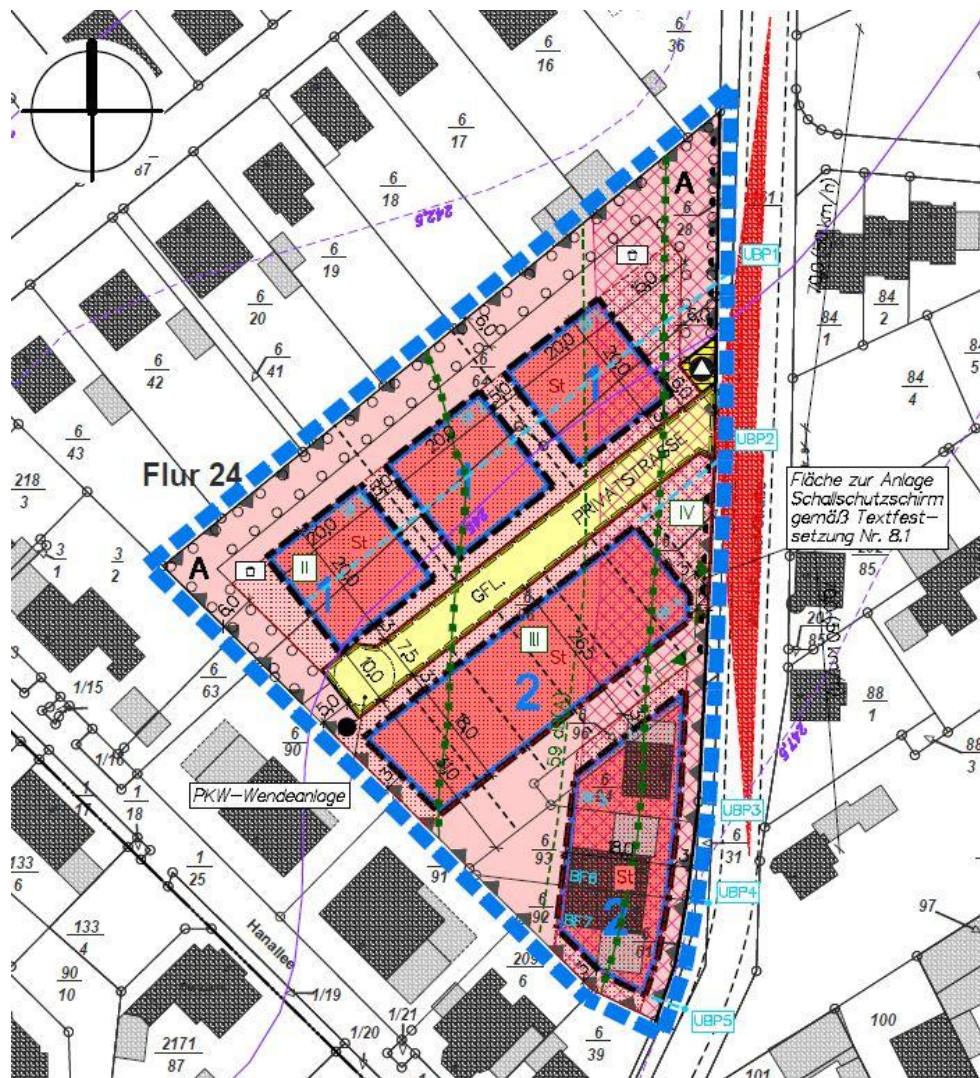


Abb.: Planzeichnung zum Bebauungsplan „Kupferhaus“ (unmaßstäbliche Darstellung)

16. Sept. 2022

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

- Geltungsbereichsgröße: ca. 7.189 m²
- Nettobauland ca. 6.548 m²
- Privatstraße ca. 609 m²
- Mülltonnensammelstelle ca. 32 m²
- Randliche Eingrünung OB A ca. 1.066 m²
- Externe Kompensationsfläche OB B ca. 1.300 m²
- Externe Kompensationsfläche OB C ca. 1.300 m²

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Der **Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald** ist seit dem 11.12.2017 wirksam und löst den RROP 2006 ab. Dem RROP liegen nun die übergeordneten Vorgaben aus dem **Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)** von 2008 und der nach 2008 erfolgten Teilfortschreibungen zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Im wirksamen RROP der Region Mittelrhein-Westerwald von 2017 liegt Dierdorf im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und wird als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum klassifiziert. Dierdorf liegt gemäß dem Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung in einem sogenannten Schwerpunktraum. Schwerpunkträume dienen unter anderem der siedlungs- und wirtschaftsstrukturellen Entwicklung in der entsprechenden Region, sodass auch für den umgebenden strukturschwachen ländlichen Raum die Lebens- und Arbeitsbedingungen verbessert werden können. Im Fokus liegt hier die gute Erreichbarkeit durch leistungsfähige Infrastruktureinrichtungen, wodurch zugleich eine Verminderung der Pendlerentfernungen zu den Arbeitsplatzstandorten, den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen gewährleistet wird. Diese Schwerpunktfunktion ist in Dierdorf gegeben, vorrangig aufgrund der vorherrschenden Anbindung an verschiedenen Verkehrsarten und vielen Anbindungsmöglichkeiten, sodass ein insgesamt guter öffentlicher Personennahverkehr für die Verbandsgemeinde Dierdorf sichergestellt werden kann. Durch diese gute Infrastrukturausstattung ist weiterhin eine wohnbauliche Entwicklung wie vorliegend geplant überhaupt möglich.

Gemäß der Grundsätze und Ziele des RROP soll die wohnbauliche Entwicklung, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die auf Grund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe von Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind. Dies sind in der Regel die zentralen Orte. Auch insoweit wird für die zentralen Orte ein gestaffelter, höherer Bedarfsausgangswert festgelegt.

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtli-

16. Sept. 2022



che Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren. Dazu gehören neben einer realistischen Beurteilung ihrer sozioökonomischen Entwicklungschancen auch räumlich-funktionale Lagebeziehungen, sofern sie die Tragfähigkeit der Gemeinde/Stadt beeinflussen.

Das vorliegende Planvorhaben entspricht einer Entwicklung im Bereich „Wohnen“. Vordergründig wird hier eine städtebauliche und bauplanungsrechtliche Entwicklung und Ordnung im betroffenen Siedlungsbereich geschaffen, der bereits baulich vorgeprägt ist. Es handelt sich vorliegend mehr um eine maßvolle Nachverdichtung als um die Neuausweisung von Bauflächen.

Nach dem RROP 2017 ist es außerdem wie bereits weiter oben angesprochen von Bedeutung, die erforderlichen Infrastrukturausstattungen weitestgehend auszubauen und die Orientierung der Siedlungstätigkeit auf die ÖPNV-Bedienung zu beschränken, um eine bessere Erreichbarkeit auch für die Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten, denen ein Auto nicht zur Verfügung steht. Das Plangebiet ist über die in unmittelbarer Nähe fußläufig erreichbaren Haltestellen bzw. den dort verkehrenden Buslinien angebunden. Somit wird dem Aspekt über die ÖPNV-Bedienung ausreichend Rechnung getragen. Für Pkw-Fahrer ist die regionale und überregionale Anbindung an das Straßennetz über die angrenzende Landesstraße L 267 („Wied-Runkel-Straße“, „Obertorstraße“ und „Johanniterstraße“), die weiter südlich verlaufende Kreisstraße K 153 („Hachenburger-Straße“) sowie über die nördliche Bundesstraße B 413 sichergestellt.

In der Gesamtkarte des wirksamen RROP 2017 wird der Geltungsbereich des Planvorhabens als Siedlungsfläche für Wohnen erfasst. Das vorliegende Planvorhaben dient der wohnbaulichen Nutzung und stimmt somit mit den Darstellungen der RROP-Gesamtkarte gänzlich überein.

Nördlich und südlich zum Plangebiet verläuft ein „Vorranggebiet Hochwasserschutz“ sowie nördlich ein „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“. Die zuvor genannten Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete werden vom Plangebiet nicht erfasst, sodass insgesamt keine Konflikte bestehen. Vorranggebiete sind nicht durch das Planvorhaben betroffen.

Durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung sind folglich keine Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen RROP 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald zu erkennen. In der nachfolgenden Abbildung ist zur Übersicht ein Ausschnitt aus der Gesamtkarte des RROP Mittelrhein-Westerwald von 2017 mit eingezeichneter Lage des Plangebietes.

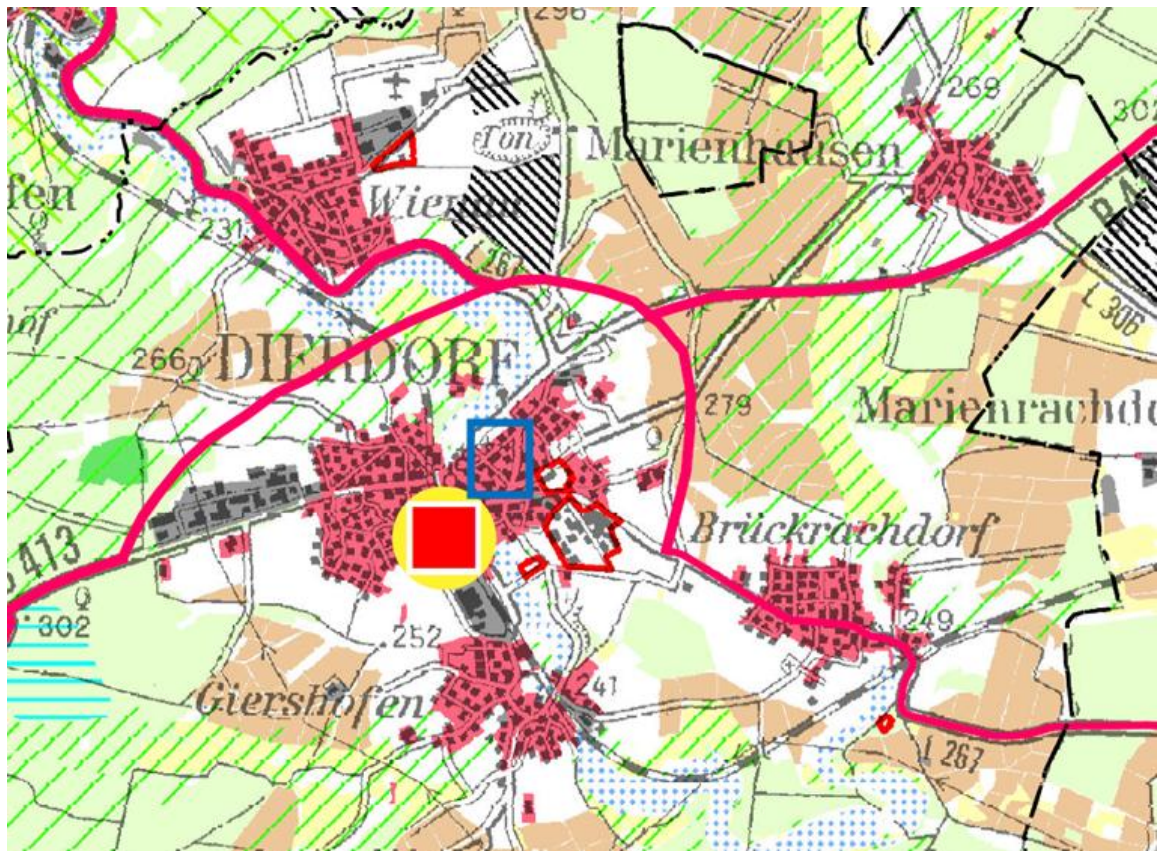


Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westernwald von 2017 mit eingezeichneter Lage des Plangebietes (blaues Viereck)
(unmaßstäbliche Darstellung)

2.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) Dierdorf stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche (M) dar. Geplant ist jedoch ein allgemeines Wohngebiet (WA). Auch wenn bei gemischten Bauflächen die Wohnnutzung ein wichtiges Element ist, so ist es doch nur ein Teil, und die gewerblichen Anteile der gemischten Baufläche entfallen bei der Planung eines WA überwiegen. Gemäß der Stellungnahme der Kreisverwaltung Nieuwied, Untere Landesplanungsbehörde, Bauleitplanung und Radverkehrsförderung vom 11.05.2021 muss der FNP für die Fläche des Plangebietes daher in Wohnbaufläche (W) geändert werden muss. Der Bebauungsplan kann folglich im Parallelverfahren aufgestellt werden. Sollte der Bebauungsplan zeitlich schneller durch das Planaufstellungsverfahren laufen, wird er nach dem Satzungsbeschluss der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt.

Wegen der Lage im (überwiegend wohn-)baulichen Umfeld innerhalb der Stadtlage von Dierdorf, weil das Gebiet als Siedlungsfläche im FNP bereits enthalten ist, wegen Beplanung einer innerörtlichen Brachfläche, wegen Festsetzungen entsprechend der umgebenden Bebauung und mit Festsetzungen, die das Ortsbild beachten und schützen, wird gemäß Aussage der Kreisverwaltung auf eine formelle landesplanerische Stellungnahme jedoch zunächst verzichtet, und die Erfordernisse der Raumordnung, die von der Planung betroffen sind, werden im Folgenden bereits genannt:

16. Sept. 2022

Ziel (Z) 31 des LEP IV („Innen- vor Außenentwicklung“) und Z 34 (räumliche und funktionale Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten): Durch die Lage im Siedlungszusammenhang der Stadt Dierdorf beachtet der Bebauungsplan „Kupferhaus“ diese Ziele.

Die Grundsätze (G) 50 (Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Bevölkerungsteile) und G 51 (Zuordnung des Wohnraums zur sozialen Infrastruktur und zu ÖPNV-Haltepunkten) des LEPV IV werden durch die Lage innerhalb eines Mittelzentrums und insbesondere in dessen Siedlungszusammenhang berücksichtigt.

Gemäß Z 30ff des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017 ist für hinzukommende Wohnbauflächen der sog. „Schwellenwert“ zu beachten. Ziel ist dabei unter anderem, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicherzustellen, hinsichtlich der Klimaproblematik die zunehmende Flächenversiegelung einzudämmen, sowie Pendlerverkehr zu reduzieren durch Wohnraum vornehmlich in den zentralen Orten. Bzgl. des Schwellenwertes werden durch den Bebauungsplan „Kupferhaus“ für den FNP ca. 0,36 ha Wohnbaufläche neu hinzukommen (Hälfte der Gesamtfläche des Bebauungsplans, da das Plangebiet im FNP derzeit als M dargestellt ist, nun aber als WA genutzt werden soll [der gewerbliche Anteil von M (angenähert ca. 50%) wird zu W]: $0,7189 \text{ ha} / 2 = 0,3595 \text{ ha W neu}$). Wegen dieser relativ geringen Vergrößerung des Wohnbauflächenanteils im FNP ist davon auszugehen, dass der Schwellenwert bei der zukünftigen Änderung des FNP Dierdorf beachtet werden kann, sodass die Z 30ff des RROP 2017 dem Bebauungsplan „Kupferhaus“ nicht entgegenstehen.

G 153 des RROP 2017 (fußläufige Erreichbarkeit bestehender öffentlicher Versorgungsinfrastruktur und des ÖPNV) ist wie oben bereits genannt durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhangs eines Mittelzentrums berücksichtigt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan „Kupferhaus“ mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt.

Nachfolgend ist ein Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Dierdorf auszugsweise wiedergegeben:



*Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der
Verbandsgemeinde Dierdorf (unmaßstäbliche Darstellung)*

2.3 Übergeordnete „Umweltplanungen“

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000-Gebiet** (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) und nicht in einem Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet). Andere Schutzgebiete werden ebenfalls nicht tangiert.

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

Kartierte Biotope liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

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

16. Sept. 2022

Fachgesetze / Fachpläne	Inhalt	Berücksichtigung in vorliegender Planung durch
<p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung am 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung und einer pauschalen Grundstücksbegrünung. - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen - Hinweise zur Rückhaltung von Niederschlagswasser - Diverse Artenschutzrechtliche Hinweise - Hinweise zum Baum- und Bodenschutz - Ausschluss von Schottergärten - Anlage von Waldrändern
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, in Kraft getreten am 01. März 2010), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung und einer pauschalen Grundstücksbegrünung. - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen - Hinweise zur Rückhaltung von Niederschlagswasser - Diverse Artenschutzrechtliche Hinweise - Hinweise zum Baum- und Bodenschutz - Ausschluss von Schottergärten

16. Sept. 2022



		- Anlage von Waldrändern
Landesnenschutzgesetz (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.	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung und einer pauschalen Grundstücksbegrünung. - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen - Hinweise zur Rückhaltung von Niederschlagswasser - Diverse Artenschutzrechtliche Hinweise - Hinweise zum Baum- und Bodenschutz - Ausschluss von Schottergärten - Anlage von Waldrändern
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.	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung und einer pauschalen Grundstücksbegrünung. - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen - Hinweise zum Baum- und Bodenschutz - Ausschluss von Schottergärten - Anlage von Waldrändern
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.	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung und einer pauschalen Grundstücksbegrünung. - Festsetzung zur Verwendung

16. Sept. 2022



		<p>wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweise zur Rückhaltung von Niederschlagswasser - Ausschluss von Schottergärten - Anlage von Waldrändern
<p>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</p>	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung und einer pauschalen Grundstücksbegrünung. - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen - Hinweise zur Rückhaltung von Niederschlagswasser - Ausschluss von Schottergärten - Anlage von Waldrändern
<p>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</p>	<p>Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Benachrichtigungspflicht der Denkmalschutzbehörde

Weitere Fachgesetze:

- **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)
- **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)
- **Landeswaldgesetz von Rheinland-Pfalz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), in der derzeit geltenden Fassung** (Erhalt, Schutz, gegebenenfalls Mehrung und Pflege von Wald durch Leistungen der Forstwirtschaft)

16. Sept. 2022



- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der derzeit geltenden Fassung**

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 BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

4.1 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 circa 325 m ü. NN. ab auf circa 275 m 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.

4.2 Lage und Relief

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand der Stadt Dierdorf auf einer Höhe von etwa 245 m über NN. Die Fläche wird durch einen Geländesprung gegliedert. Der nordwestliche Teil liegt circa 1 m tiefer als das restliche Gelände.

4.3 Geologie und Böden

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Hier kommen Pseudogley-Parabraunerden und Parabraunerde-Braunerden aus Lösslehm über Gruslehm und Tonschiefer vor. Es handelt sich um Standorte mit ausgeglichenem Wasserhaushalt; Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen mit schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt. Die Bodenart im Plangebiet ist nicht kartiert.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der Bestandsbebauung und der Umgebungsbebauung, sind die Böden im Plangebiet bereits beeinträchtigt. Aufgrund der Nutzungsaufgabe der letzten Jahre und der starken Begrünung, sind die ökologischen Verhältnisse dennoch als verhältnismäßig gut zu bewerten (im Vergleich zu anderen innerörtlich gelegenen Flächen mit Bestandsbebauung).

Die **Schutzwürdigkeit des Bodens** im Plangebiet wird insgesamt als **mittel** bewertet



4.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluf Grundwasserleiter verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe bis äußerst geringe Ergiebigkeit auf.

Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete liegen im Plangebiet nicht vor. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 46 mm/a niedrig.

Die Bedeutung des Plangebietes für den Wasserhaushalt wird insgesamt als **gering bis mittel** bewertet.

4.5 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 – 40 Tage
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)

Aufgrund der Größe des Plangebietes, des Gehölzbestandes und der innerörtlichen Lage, hat die Fläche eine gewisse Bedeutung für die innere Durchlüftung der umgebenden Bebauungsstrukturen.

4.6 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Das Plangebiet liegt nahe dem Zentrum der Stadt Dierdorf, südlich der Bundesstraße B 413, zwischen der Landesstraße L 267 („Wied-Runkel-Straße“) im Osten und der „Hanallee“ im Südwesten. Die Fläche liegt innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs.

Zum Zeitpunkt des Planungsauftrags befand sich im Zentrum der Fläche ein kleines Wohnhaus, das sogenannte „Kupferhaus“, ein ehemaliges Wohnhaus der Wied'schen Familie, welches seit circa 2003 leer steht. Nördlich des Hauses befindet sich ein kleines Garagengebäude oder Gerätehaus sowie nordwestlich zwei kleinere Holzschuppen. Das Gebäude wurde im Sommer 2019 abgebrochen.

Entlang der Flurstücksgrenze zwischen den Parzellen 6/64 und 6/29, Flur 24 wurde ein bestehender Geländesprung von einer Trockenmauer unterstützt, die von der „Wied-Runkel-Straße“ bis knapp an dem Gebäude vorbei nach Südwesten führt. Am Ende der Trockenmauer befindet sich eine Tür, die in einen unterirdischen Keller führte.

16. Sept. 2022



Ansonsten war das Grundstück stark durch die bestehenden Gehölze geprägt. Diese bestanden aus einer Mischung aus heimischen Arten, unter anderem Hasel, Buche, Apfel und Erle und nicht heimischen Arten, wie Cornifere, Eibe etc. Auch die Gehölze wurden inzwischen bereits gerodet.

Insbesondere die Holzläden des ehemaligen Wohngebäudes imitierten Spaltenquartiere (Zwischenräume zwischen Läden und Hauswand), die für eine potentielle Nutzung für Fledermäuse geeignet wären. Bei der Überprüfung der Läden im Untergeschoss konnten jedoch keine Hinweise auf aktuelle oder vergangene Nutzungen festgestellt werden (Kotspuren, Fettränder, Fraßreste o. ä.).

Durch offenstehende oder kaputte Fenster sind auch Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln im Innern des Gebäudes nicht auszuschließen. Insbesondere das kaputte Dachfenster lädt als Einflug ein. Die Eignung des Daches als Wochenstuben- oder Zwischenquartier oder zum Nestbau lässt sich ohne konkrete Begehung nicht beurteilen, eine Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden. Aktuelle Nester oder Reste von Schwalbennestern sowie anderen Gebäudebrütern an der Außenfassade des Gebäudes sind nicht vorhanden.

Das Dach des Gerätehauses sitzt fest auf. Es gibt keine Spalten als Einflugsmöglichkeiten für Fledermäuse oder Vögel. Einzig eine Nutzung durch Kleintiere ist nicht auszuschließen. Diese können durch einen Spalt zwischen Toren und Boden ins Innere gelangen.

Die Bauweise des Schuppens bietet Vögeln und Fledermäusen wenige Strukturen als Versteck- oder Nistplätze. Ganz auszuschließen ist eine Nutzung zwar nicht, Hinweise (Kotspuren, Nest- oder Gefiederreste, Fettränder o. ä.) konnten jedoch auch nicht gefunden werden. Die Anhäufung von Astmaterial am Boden des Schuppens kann Kleinsäugetern und anderen Kleintieren als Versteckplätze dienen. Hinweise auf eine Nutzung gibt es aber auch hier nicht.

Die Tür des Kellers stand zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme offen, sodass Tiere problemlos ins Innere gelangen können. Die Tür als Einflug ähnelt Stollen und Höhleneingängen, die den Fledermäusen als Winterquartiere und auch anderen Tieren als Rückzugsorten dienen. Die Lage inmitten von Siedlungsbebauung spricht zwar eher gegen eine Winterquartiernutzung durch Fledermäuse. Vollständig auszuschließen ist dies jedoch nicht.

Die Trockenmauer ist nach Norden exponiert, durch umstehende Gehölze stark beschatten, feucht und in einigen Bereich stark durch Moose und Flechten geprägt.

Die Gehölzzusammensetzung auf der Plangebietsfläche ist aus heimischen und nicht heimischen Arten gemischt. Im gesamten Plangebiet konnten lediglich 2 Obstbäume mit Astlöchern und Astabbrüchen gefunden werden, die für eine Quartiereignung für Fledermäuse (Einzeltiere) potentiell geeignet wären. Hinweise auf eine Nutzung (Fettränder, Kotspuren, Fraßreste o.ä.) wurden nicht gefunden.

Ansonsten bieten die Gehölze viel Potential für Nistplätze für Vögel, aufgrund der Lage inmitten des Siedlungsgebietes und unmittelbar an einer stark befahrenen Straße jedoch lediglich für störungstolerante Arten. Vorkommen besonders geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale: nicht betroffen

Kartierte Biotope: nicht betroffen

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope: nicht betroffen

16. Sept. 2022

Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura 2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen

4.7 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt inmitten der Siedlungslage von Dierdorf und ist aufgrund der Umgebungsbebauung sowie dem Bestandsgebäude im Plangebiet bereits baulich vorbelastet.

Die Fläche befindet sich in Privatbesitz und steht einer öffentlichen Erholungsnutzung nicht zur Verfügung.

Insgesamt hat das Plangebiet für **Landschaftsbild** und **Erholungseignung** eine **geringe Bedeutung**.

5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)

Bei der Nichtdurchführung des Planvorhabens ergeben sich keine bedeutsamen Veränderungen des Umweltzustandes. Die Fläche würde weiter ungenutzt bleiben und mit zunehmender Zeit verbrachen und verbuschen.

6 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)

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 ohne Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

6.1 Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Flächeninanspruchnahme von zusätzlich circa 7.200 m ² bereits baulich vorgeprägter Fläche	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Keine	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Keine	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung					
<p>Die Flächeninanspruchnahme einer innerörtlich gelegenen und baulich bereits vorgeprägten Fläche wird als nicht erheblich bewertet. Durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird die Flächeninanspruchnahme effektiv für Wohnbauzwecke genutzt und der Eingriff in das Schutzgut minimiert.</p>					

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von potentiellen Vogelnistplätzen und Fledermausquartieren durch Rodung von Gehölzen und Abbruch von Gebäuden und Kellern	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Verlust von Wiesenfläche als Lebensraum	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Schallbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Abriss- und Bauarbeiten	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

16. Sept. 2022



betriebsbe- dingt	Schallbelastungen und Beeinträchtigung- en durch Bewegungsunruhe	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Vogelschlag an Verglasung	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Vermei- dungsmaßn ahme	Hinweis, dass notwen- dige Gehölzrodungen sowie der Rückbau von Gebäuden ohne ökolo- gische Baubegleitung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar des Folgejah- res zulässig sind	Vermeidung der Beeinträchtigung potentiell vor- handener Fort- pflanzungsstät- ten und Jungtiere	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hinweis zur Benach- richtigungspflicht der UNB bei Hinweisen auf besonders oder streng geschützten Arten		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minimie- rungsmaßn ahmen	Hinweis, dass großflä- chige Glasfronten durch entspiegelnde Maß- nahmen vor Vogel- schlag zu schützen ist	Vermeidung von Vogelschlag	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ausschluss von Schot- tergärten		insektenfreundli- che Gartenge- staltung	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Aus- gleichsmaß nahmen	Neue Gehölzpflanzun- gen innerhalb der Plan- gebietsfläche (randliche Eingrünung und pau- schale Grundstücksbe- grünung)	Schaffung neuer Lebensräume für Vögel und Fle- dermäuse	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Empfehlung zum Auf- hängen von Fleder- maus und Vogelnist- kästen	Schaffung neuer Vogelnistplätze Ausgleich weg- fallender Quar-	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

16. Sept. 2022



		tierbäume für Fledermäuse				
	Waldrandgestaltung (OB B und C)	Schaffung neuer Lebensräume und Nahrungshabitate für Vögel, Fledermäuse, Insekten und Kleintiere	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
<p>Offensichtliche dem Planvorhaben unüberwindbar gegenüberstehende artenschutzrechtliche Konflikte wurden nicht erkannt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der festgesetzten und empfohlenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.</p>						

6.3 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.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch zusätzliche Versiegelung	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch parkende und fahrende Fahrzeuge	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
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					

16. Sept. 2022



che 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 das auch im Fall der vorliegenden Planung.

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung oder ähnliches zu schützen		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Neue Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert; damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Waldrandgestaltung (OB B und C)	Verminderung der Versauerung des bisher mit Fichten bestandenen Bodens. Verbesserung der biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abschließende Bewertung

Der Eingriff in den Boden ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Unter Berücksichti-

16. Sept. 2022



gung des innerörtlichen Standortes, der Vorbelastungen und der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird das Bewertungsniveau nicht erheblich erreicht.

6.4 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.).

negative Auswirkungen		direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung bisher unversiegelter mit Wald bestandener Flächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung aufgrund des veränderten Abflussregimes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wasserverbrauch zum Betrieb von Baumaschinen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Zusätzlicher Trinkwasserverbrauch	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen		direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung, dass Ge-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	positive Auswirkungen									
	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Verringerung der	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

16. Sept. 2022



	bäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind	versiegelten Fläche, dadurch noch Versickerung möglich				
Ausgleichsmaßnahmen	Neue Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert; damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Waldrandgestaltung (OB B und C)	Verminderung der Versauerung des bisher mit Fichten bestandenen Bodens und des Grundwassers sowie nahegelegener Fließgewässer.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.						

6.5 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.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Gehölzflächen als Frischluftproduzenten innerhalb bebauter Ortsteile	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen und Baufahrzeugen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

16. Sept. 2022

betriebsbe- dingt	Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen		positive Auswir- kungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Aus- gleichsmaß- nahmen	Neue Gehölzpflanzun- gen innerhalb des Plangebietes	Erhöhung der Zahl der Frisch- luftproduzenten (Ausgleich für wegfallende Ge- hölze)	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden nicht vorbereitet. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren sind nicht zu erwarten.						

6.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

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

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend	
anlagebe- dingt	Verlust von Bäumen, Sträuchern und He- ckenstrukturen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Verlust von Bestandsgebäuden mit Ni- schenstrukturen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
baubedingt	Keine	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
betriebsbe- dingt	Keine	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Maßnahmen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend	
Aus-	Neue Gehölzpflanzun-	Erhöhung der	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

16. Sept. 2022

gleichsmaßnahmen	gen innerhalb des Plangebietes	Strukturvielfalt				
	Waldrandgestaltung (OB B und C)		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
<p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Biodiversität werden als nicht erheblich bewertet. Zuvor war das Gelände durch Gebäude und eine gehölzreiche Gartenanlage geprägt. Auch zukünftig werden auf dem Grundstück Gebäude stehen und die Freiflächen werden in Form von Rasen, begrünten Freiflächen und Gehölzpflanzungen gärtnerisch gestaltet.</p>						

6.7 Schutzgut Landschaft

Die Beurteilung der Bedeutung der Landschaft ist vor allem vor dem Hintergrund der Landschaft als weichem Standortfaktor zu betrachten und wird über die Betrachtung der Funktionen Landschaftsbild und Erholungsfunktion beurteilt.

Die Umgebung des Plangebiets und in Teilen das Plangebiet selbst sind bereits überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Das Plangebiet hatte bisher lediglich eine Erholungsnutzung für die Bewohner des ehemaligen Kupferhauses. Es ergeben sich lediglich Auswirkungen auf das Landschaftsbild im direkten Umfeld (ohne Fernwirkung) durch Errichtung von Doppel- und Mehrfamilienhäusern auf bisher überwiegend gärtnerisch genutzter Fläche.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der baulichen Vorbelastung entstehen somit keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Landschaft.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur max. zugelassenen Bauhöhenentwicklung und zusätzlicher Bepflanzungsmaßnahmen auf dem Grundstück werden die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild minimiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden als nicht erheblich bewertet.

6.8 Natura 2000

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet und nicht in einem unmittelbar räumlichen Zusammenhang zu einem FFH- oder Natura 2000-Vogelschutzgebiet.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks eines Natura 2000-Gebietes sind entsprechend nicht zu erwarten.

6.9 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

16. Sept. 2022

bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmungsgrad / Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
anlagebe- dingt	Keine	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
betriebsbe- dingt	Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen durch zusätzliche Bewegungsunruhe und Schall	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Abschließende Bewertung

Zur Planung wurde ein Schallgutachten eingeholt. Hierzu wurde von dem „Schalltechnischen Beratungsbüro Prof. Dr. Kerstin Giering & Dipl. Wirt.-Ing. (FH) Sandra Strünke-Banz“ (GSB GbR) wurde am 05.10.2021 ein Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan „Kupferhaus“ der Stadt Dierdorf erstellt, in dem der Straßenverkehrslärm im Plangebiet und die Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen untersucht wurde.

Einzelheiten sind dem Gutachten selbst und den Ausführungen im städtebaulichen Teil der Begründung, Kapitel Immissionsschutz zu entnehmen.

Verkehrslärmsituation im Plangebiet

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte innerhalb des Plangebiets sowohl am Tag als auch in der Nacht werden Schallschutzmaßnahmen (aktiv und/oder passiv) erforderlich.

Bezüglich des Schallschutzes werden im schalltechnischen Gutachten zur Umsetzung des Schallschutzkonzeptes Maßnahmen vorgeschlagen und im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt.

Als aktive Schallschutzmaßnahme ist im Plangebiet die Errichtung eines Schallschutzschirms vorgesehen. Dafür ist auf der plangrafisch festgesetzten Fläche eine 26 m lange und durchgängig 2,5 m hohe Schallschutzmaßnahme zu errichten. Die Errichtung des Schallschutzschirms muss unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Grundfläche als begrünte Schallschutzwand oder begrüntes Erdwallsteilsystem erfolgen. Durch die Errichtung einer Schallschutzwand soll gewährleistet werden, dass allen Gebäuden Außenwohnbereiche angehören, in denen Pegel von 59 dB(A) unterschritten werden. Durch die Vorgabe einer begrünten Maßnahme werden Belange der Ortsbildgestaltung und einer Schallabsorption zur Vermeidung unnötiger Reflexionen sichergestellt.

Zusätzlich werden Flächen bzw. Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgelegt. Dazu zählen

16. Sept. 2022



maßgebliche Außenlärmpegel, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen und der Schutz von Außenwohnbereichen. Einzelheiten sind dem Gutachten selbst und den Ausführungen im städtebaulichen Teil der Begründung, Kapitel Immissionsschutz zu entnehmen.

Zunahme des Verkehrslärms außerhalb des Plangebiets

Bei der Realisierung des Planvorhabens kommt es auf der Wied-Runkel-Straße zu einer Zunahme des Verkehrslärms, da das Plangebiet über diese sowie eine neu geplante Erschließungsstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden werden soll.

Die Zunahme des Verkehrslärms den bestehenden öffentlichen Straßen durch die Entwicklung des Plangebiets wird aufgrund der geringen Zahl an zusätzlichen Fahrzeugbewegungen, der Lage des Plangebiets im Zentrum der Stadt Dierdorf sowie der unmittelbaren Anbindung an eine Landesstraße mit Bündelungsfunktion der Verkehre als erwartbar und zumutbar eingestuft. Schalltechnische Konflikte bedingt durch die Verkehrszunahme werden nicht erwartet.

Aufgrund der getroffenen Planfestsetzungen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sind nicht zu erwarten. Die geplante zukünftige Wohnnutzung entspricht der innerörtlichen durch Wohnnutzung geprägten Umgebung.

6.10 Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen, wie zum Beispiel 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.

Sachwerte, wie in der oben aufgeführten Definition erfasst, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als Investitionsgut kann im entfernten Sinne das alte Kupferhaus betrachtet werden. Durch Ankauf des Grundstücks samt Gebäude wird der entstehende Wertverlust ausgeglichen.

Durch das Planvorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte zu prognostizieren.

6.11 Schutzgut kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung, wie zum Beispiel Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen.

„Das Kupferhaus, nahe dem Schlosspark, wurde 1933 vom damaligen wiedischen Erbprinzenpaar Hermann und Maria Antonia als Wohnsitz erbaut. Die Besonderheit war, dass die Außenwände mit Kupfer verkleidet waren und auch das Dach mit Kupferblechen eingedeckt war. Für den „Kriegsbedarf“ wurde Anfang der 1940er Jahre das gesamte Kupfer entfernt. Nach 1945 diente das Haus als Flüchtlingsunterkunft und als wiedische Oberförsterei. Der älteste Sohn von Hermann und Maria Antonia, Friedrich Wilhelm Prinz zu Wied, lebte hier in den ersten Nachkriegsjahren und besuchte die örtliche Rektoratsschule. Aus der Fürstenfamilie lebte zuletzt Marie Antonia von Gordon, Prinzessin zu Wied, bis 2003 in diesem Haus. Seitdem war das Haus unbewohnt und wurde 2019 abgerissen.“ (Seite „Dierdorf“ 2020)

Da das Gebäude seine Markantheit bereits durch die Entfernung der Kupferverkleidung im Krieg verlor und weitergehend bereits im Jahr 2019 abgerissen wurde, sind von der Planung keine Auswirkungen auf das kulturelle Erbe zu erwarten.

Trotz der Nichtbetroffenheit eines Kulturdenkmals besteht dennoch die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Daher wird ergänzend auf den Hinweis zum Denkmalschutz unter der Rubrik „Hinweise“ verwiesen (kursiver Text):

„Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zutage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die jeweilige Baumaßnahme fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16 bis 21 Abs. 2 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).“

Von der Planung gehen aller Voraussicht nach keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte aus.

6.12 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 Planänderung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Natura 2000-Erhaltungszielen oder -zielarten sind nicht zu erwarten.

6.13 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.

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine Planungen bekannt, durch deren Zusammenwirkungen erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter zu erwarten sind.

7 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN

Es wird grundsätzlich die Anwendung erneuerbarer Energien empfohlen sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verhindern dieses nicht.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist ansonsten durch die geltenden Bauvorschriften ausreichend sichergestellt.

Die Aspekte der Nutzung regenerativer Energien durch die Anbringung von Solaranlagen werden durch die Plangebung berücksichtigt. Auf die Festsetzung einer Hauptgebäudeorientierung wird verzichtet, so dass die Baukörper bzw. die größten Dachflächen optimal zur Ausnutzung der Sonnenenergie platziert werden können.

8 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des Baugesetzbuches Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich prognostizierter erheblicher Umweltwirkungen zu treffen. Der Maßstab der Bewertung ist somit ein erheblicher Eingriff. Durch die vorliegende Planung sind ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen lediglich auf das Schutzgut **Boden** zu prognostizieren. Die anderen Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

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

Boden

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
--	----------	---------	------------------	-----------------------

16. Sept. 2022



Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung oder ähnliches zu schützen	Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen auf den Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Neue Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert; damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Waldrandgestaltung (OB B und C)	Verminderung der Versauerung des bisher mit Fichten bestandenen Bodens. Verbesserung der biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

9 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 auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten, zum Beispiel zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder zur 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).

Die Fläche bietet sich aufgrund ihrer innerörtlichen Lage und der baulichen Vorprägung für Bebauung im Sinne einer innerstädtischen Nachverdichtung an. Die Umsetzung der Planung auf einer anderen Fläche, beispielsweise am Siedlungsrand hätte größere Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge. Die vorliegende Bauleitplanung trägt dem städtebaulichen Leitbild der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ vorbildlich Rechnung.

16. Sept. 2022



Durch die Planung von Mehrfamilienhäusern auf der Fläche wird die Fläche effektiv ausgenutzt. Eine andere Anordnung von Erschließungsflächen und Gebäuden hätten voraussichtlich die gleichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu Folge.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Gemeinde steht. Sie ist rechtlich zudem 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.

10 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

In diesem Kapitel sind gemäß Anlage 1 Nr. 2e erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7a – d und i zu beschreiben, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

In die Beschreibung sind gegebenenfalls Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Auswirkungen sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle aufzunehmen.

Durch vorliegende Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine ausgesprochene Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Erhebliche negative Auswirkungen durch solche Unfälle oder Katastrophen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Ebenso sind durch vorliegende Planung keine Eingriffe zu erwarten, durch deren Auswirkungen eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.

11 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist neben der Bestandsaufnahme, die im Februar 2019 durchgeführt und im September 2019 aktualisiert wurde, die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen. 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.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

12 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 entspre-

16. Sept. 2022

chende Maßnahmen ergreifen zu können. Zusätzlich sollen dadurch **die Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen überwacht werden.**

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.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind abzuleiten:

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 Begrünung	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 Baugesetzbuch 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).

13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Der Stadtrat von Dierdorf sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Kupferhaus“ vor. Das Plangebiet des in Rede stehenden Bebauungsplans ist innerhalb der vorhandenen Siedlungsbebauung der Stadt Dierdorf gelegen und wird entsprechend von der Bestandsbebauung der Stadt umschlossen.

16. Sept. 2022

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Landesstraße L 267 („Wied-Runkel-Straße“). Zudem befand sich auf der in Rede stehenden Fläche bereits ein kleines Bestandsgebäude (als „Kupferhaus“ bekannt), das viele Jahre leer stand. Inzwischen wurde das Gebäude abgerissen (im Jahr 2019).

Die investorenbezogene Planung sieht die Errichtung eines Einzelhauses, von 4 Doppelhäusern und 3 Mehrfamilienhäusern vor. Das Planungsinteresse zur wohnbaulichen Nutzung der Fläche korrespondiert hierbei mit den Interessen der Stadt Dierdorf (Schaffung von innenstadtnahen Wohnangeboten, Vermeidung eines Gebäudeleerstandes und/oder einer städtebaulichen Brachfläche), sodass eine entsprechende Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans gegeben ist.

Im Rahmen der Plan-Umweltprüfung wurden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt und bewertet. Im Ergebnis sind durch den Bebauungsplan „Kupferhaus“ lediglich erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da Boden ein nicht vermehrbares Gut darstellt. Die Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter wurden wegen der innerörtlichen Lage und der baulichen Vorbelastung der Plangebietsfläche als nicht erheblich bewertet. Einzelheiten sind in den vorausgegangenen Kapiteln des Umweltberichts dargelegt.

Die großzügige Gartenfläche war mit vielen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Auch diese wurden inzwischen bereits gerodet. Zum Ausgleich für die weggefallenen Gehölze wurden innerhalb des Plangebietes neue Flächen für Gehölzpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen ist als Kompensationsfläche im sonstigen Geltungsbereich gemäß § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB auf ehemals mit Fichten bestockten Flächen ein heimischer, standortgerechter Waldrand zu entwickeln. Die geplanten Ausgleichsflächen sind im Waldbereich zu finden, sodass keine landwirtschaftlichen Flächen aus der Nutzung genommen werden müssen. Für die Waldrandgestaltung sind die vorhandenen Blößen durch Einbringung von standortgerechten Baum- und Straucharten (Initialpflanzung) in stufigem Aufbau zu entwickeln. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss durch entsprechende Maßnahmen (Kleingatter o. Einzelschutz) zu schützen. In den Bereichen, in welchen bereits natürliche Verjüngung aufläuft, wird diese übernommen, um eine möglichst hohe Baumartenvielfalt im Waldaufbau zu ermöglichen. Die Flächen der Ordnungsbereiche C sind nahe an Fließgewässern gelegen. Der Standort ist daher feuchter. Die Artenauswahl für den Ordnungsbereich C wurde daher entsprechend angepasst. Durch die zusätzlichen externen Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden folgende Ausführungen getroffen: Die Fläche bietet sich aufgrund ihrer innerörtlichen Lage und der baulichen Vorprägung für Bebauung im Sinne einer innerstädtischen Nachverdichtung an. Die Umsetzung der Planung auf einer anderen Fläche, beispielsweise am Siedlungsrand hätte größere Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge. Die vorliegende Bauleitplanung trägt dem städtebaulichen Leitbild der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ vorbildlich Rechnung.

Durch die Planung von Mehrfamilienhäusern auf der Fläche wird die Fläche effektiv ausgenutzt. Eine andere Anordnung von Erschließungsflächen und Gebäuden hätten voraussichtlich die gleichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu Folge.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Gemeinde steht. Sie ist rechtlich zudem 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.

16. Sept. 2022

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sind insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.

14 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Übergeordnete Pläne

Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Planungsgesellschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der wirksamen Fassung 2017

Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Dierdorf mit integrierter Landschaftsplanung

Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz: Planung vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Neuwied. Mainz 1993

Kartengrundlagen und Online-Kartendienste

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz: Digitales Wasserbuch. Karte der Wasserrechte Rheinland-Pfalz. URL: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8464> [letzter Zugriff: 18.11.2020]

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15 [letzter Zugriff: 18.11.2020]

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem. URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz [letzter Zugriff: 18.11.2020]

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung am 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, in Kraft getreten am 01. März 2010), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl S. 583) in der derzeit geltenden Fassung.

16. Sept. 2022



Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

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.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der derzeit geltenden Fassung.

Sonstiges

Seite „Dierdorf“ (2020). In: Wikipedia, Die freie Enzyklopädie. Bearbeitungsstand: 26. Oktober 2020, 15:18 UTC. URL: <https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Dierdorf&oldid=204911062> (Abgerufen: 10. Dezember 2020, 07:29 UTC)



16. Sept. 2022 heu-bb-sv-kp Dierdorf, den

Projektnummer: 12 506

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
 Beatrix Busch M. Sc.
 Sophia Venetsanos, M. Sc.
 Kathrin Pitsch

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Thomas Vis (Stadtbürgermeister)

Anhang:

- *Pflanzenempfehlungsliste*

Separate Anlagen:

- Schalltechnisches Gutachten „Bebauungsplan „Kupferhaus“, Stadt Dierdorf“, Schalltechnisches Beratungsbüro Prof. Dr. Kerstin Giering & Dipl. Wirt.-Ing. (FH) Sandra Strünke-Banz, 05.10.2021

16. Sept. 2022



Pflanzenempfehlungslisten:

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>
Eingrifflicher 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
Eingrifflicher 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

16. Sept. 2022



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

16. Sept. 2022

