

OG DACHSENHAUSEN VERBANDSGEMEINDE LORELEY

Begründung zum Bebauungsplan „In den Dellerstücker“

**Fassung
für die Beteiligungsverfahren
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
OG DACHSENHAUSEN**

Stand: 27. Mai 2024
Projekt-Nr.: 12 599

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN
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	ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	5
2	LAGE UND STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION	6
3	AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	8
	3.1 Regionaler Raumordnungsplan / Landesentwicklungsprogramm	9
	3.2 Flächennutzungsplan	11
	3.3 Sonstige umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete	13
4	PLANKONZEPTION	14
	4.1 Verkehrliche Erschließung	15
	4.2 Art der baulichen Nutzung	17
	4.3 Maß der baulichen Nutzung	18
	4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	20
	4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
	4.6 Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen	22
	4.7 Ver- und Entsorgung	23
	4.8 Immissionsschutz	25
	4.9 Bodenbelastungen	34
	4.10 Denkmalschutz	34
	4.11 Bodenordnung	34
5	LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	34
	5.1 Gesetzliche Vorgaben	34
	5.2 Bestandssituation	35
	5.3 Artenschutzrechtliche Belange	36
	5.4 Bauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	41
	5.5 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	42
	5.6 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	45
	5.7 Informationen zu Kompensationsflächen für die Datenübernahme in das EDV-System KomOn Serviceportal (KSP)	50

II	UMWELTBERICHT	52
1	EINLEITUNG	52
1.1	Anlass und Zielsetzung der Planung	52
1.2	Kurzdarstellung der Planinhalte	53
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	54
2.1	Regionaler Raumordnungsplan / Landesentwicklungsprogramm	54
2.2	Flächennutzungsplan	57
2.3	Übergeordnete „Umweltplanungen“	58
3	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	58
4	BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	61
4.1	Naturräumliche Gliederung	61
4.2	Lage und Relief	61
4.3	Geologie und Böden	62
4.4	Wasserhaushalt	62
4.5	Klima	62
4.6	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	63
4.7	Landschaftsbild und Erholung	64
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)	65
6	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)	65
6.1	Schutzgut Fläche	65
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	66
6.3	Schutzgut Boden	67
6.4	Schutzgut Wasser	69
6.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	71
6.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	72
6.7	Schutzgut Landschaft	74

6.8	Natura2000	75
6.9	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	75
6.10	Wirkungsgefüge	77
6.11	Schutzgut Sachwerte	77
6.12	Schutzgut kulturelles Erbe	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	80
10	ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	81
11	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	81
12	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	81
13	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	82
14	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	85

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Dachsenhausen hat das Planverfahren für den Bebauungsplan eines Gewerbegebietes mit der Bezeichnung „In den Dellerstücker“ eingeleitet, um gewerbliche Bauflächen anbieten zu können. Hintergrund ist die konkrete Nachfrage von derzeit 4 Interessenten, deren Vorhaben die Ortsgemeinde befürwortet. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit einer Gesamtgröße von ca. 4,58 ha und rund 9 neuen Baugrundstücken soll der kurz- und mittelfristige Bedarf an gewerblichen Bauplätzen gedeckt werden.

Die städtebauliche Konzeption bietet ein breites Angebot an Grundstücksgrößen zwischen ca. 1.600 m² bis ca. 8.000 m². Westlich der geplanten, zentralen Erschließungsstraße entstehen eher kleinere und keine übergroßen und -tiefen Baugrundstücke, östlich davon hingegen sind weitaus größere Grundstücke geplant. Im östlichen Teil des Plangebietes werden beispielsweise ca. 5.000 m² zu Gunsten des Lebensmitteleinzelhandels berücksichtigt (siehe Ordnungsbereich 1) sowie werden zwei weitere, große anschließende Flächen für einen oder zwei größere Betriebe (z. B. dem Lohnunternehmen Wagner) zur Verfügung gestellt.

Das in Rede stehende Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB und befindet sich nordöstlich des Siedlungsrandes von Dachsenhausen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 102/3 (tlw.), 103/3 (tlw.), 101, 100 (tlw.), 99 (tlw.), 98 (tlw.), 96/1 (tlw.), 109/5 (tlw.), 93/2 (tlw.), 91, 90, 89 (tlw.), 88 (tlw.), 87, 86 in der Flur 9, Gemarkung Dachsenhausen.

Die genaue Lage des Plangebietes ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich. Diese zeigt eine topographische Karte der Ortsgemeinde Dachsenhausen.

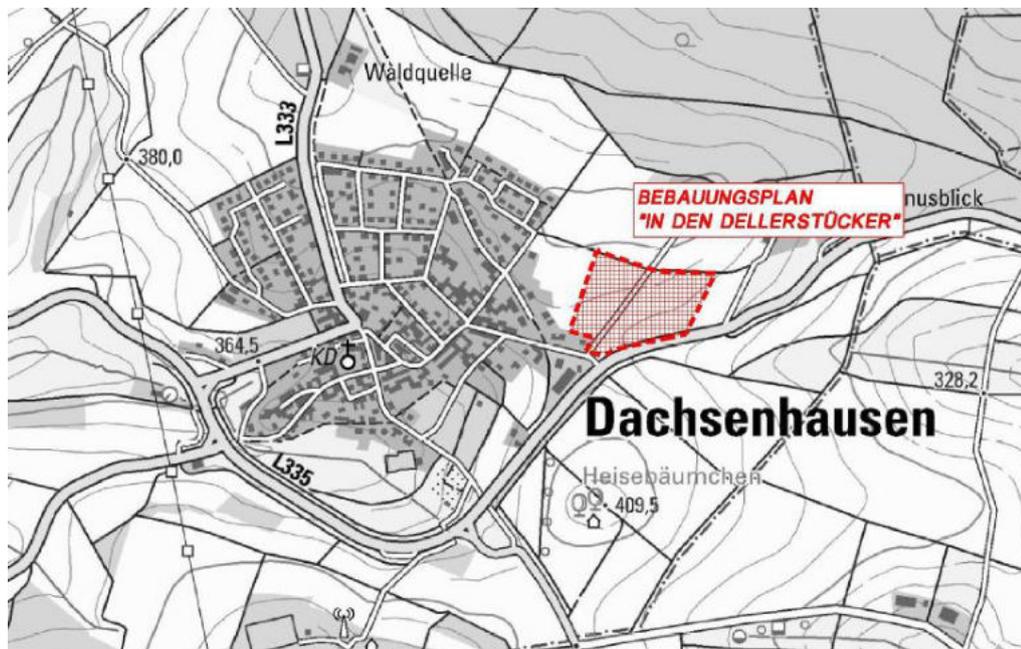


Abb.: Lage des Plangebietes (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisinformationen: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäblich/verändert)

27. Mai 2024

Die Ortsgemeinde Dachsenhausen verfügt über keine ungenutzten Gewerbegebietsflächen, sodass mittels der in Rede stehenden Planung ein zusätzliches Angebot geschaffen werden kann. Zudem liegt der Ortsgemeinde ein konkreter Bedarf an weiteren Flächen für die gewerbliche Nutzung - unter anderem zur Erweiterung eines bereits ortsansässigen Unternehmens sowie zur Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmitteldiscounters - vor. Hierzu werden Flächen in räumlicher Nähe zur Ortsgemeinde benötigt. Der Bedarf ist somit entsprechend lokal begründet und kann nicht durch Gewerbeflächen an anderer Stelle im Verbandsgemeindegebiet erfüllt werden.

Laut aktuell wirksamem Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Braubach (jetzt VG Loreley) befinden sich westlich des Plangebietes gemischte Bauflächen und im Süden gewerbliche Bauflächen. Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Planung sowie die sich daran anschließenden Flächen werden hingegen bislang als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Somit kann der Bebauungsplan derzeit nicht gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Es wird auf die Ausführungen im Kapitel „Flächennutzungsplan“ weiter unten verwiesen.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB). Die nachfolgenden Ausführungen dieser Begründung dienen der Beschreibung der vorliegenden Planung und stellen die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans dar.

2 LAGE UND STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Dachsenhausen, nordwestlich der Landesstraße L 335. Das Gelände fällt in Richtung Südosten - in Richtung der L 335 - ab.

Das Plangebiet ist fast vollständig geprägt durch intensive Ackernutzung. Es wird durch einen asphaltierten Wirtschaftsweg in einen westlichen und einen östlichen Teil getrennt. Im Norden begrenzen ein mit Split befestigter Wirtschaftsweg, der in Richtung Westen zur Wohnbebauung führt sowie ein in Richtung Osten führender Wiesenweg das Plangebiet.

Im Süden des westlichen Bereichs befindet sich eine Hundeschule. Die Hundeschule sowie die Gehölze entlang der L 335 sind nicht Teil des Geltungsbereichs.

Südlich des Plangebiets, im Anschlussbereich der „Rhein-Taunus-Straße“ an die L 335 befindet sich bereits eine Tankstelle sowie ein Gewerbebetrieb für Agrartechnik. Diese liegen ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches der in Rede stehenden Planung.



Abb.: Blick in das Plangebiet.



Abb.: Blick in das Plangebiet - westlicher Teil.

27. Mai 2024



Abb.: Blick in das Plangebiet - östlicher Teil.

3 AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Nachfolgend soll zunächst auf das Landesentwicklungsprogramm sowie den Regionalen Raumordnungsplan eingegangen werden. Hierbei werden die zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze näher beleuchtet. Anschließend wird der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Loreley näher vorgestellt. Zudem erfolgt eine kurze Betrachtung der übergeordneten umweltrelevanten Planungen. Somit werden die relevanten, übergeordneten Planungsebenen betrachtet und in der vorliegenden Planung mit berücksichtigt.

27. Mai 2024

3.1 Regionaler Raumordnungsplan / Landesentwicklungsprogramm

Die Ortsgemeinde Dachsenhausen ist der Verbandsgemeinde Loreley angegliedert, gehört dem Rhein-Lahn-Kreis an und ist Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Daher wird nachfolgend näher auf den Regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald eingegangen.

Der gültige Regionale Raumordnungsplan 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 Teilfortschreibung von 2013 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Im Hinblick auf die Festsetzung eines Gewerbegebietes sind die diesbezüglichen Grundsätze und Ziele des LEP IV zu berücksichtigen und im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit zu prüfen. Nachfolgend werden einige zu beachtende Ziele und Grundsätze des LEP IV im Hinblick auf die Errichtung von gewerblichen/industriellen Flächen genannt, welche aus dem Kapitel 3.2.2 „Arbeiten und Gewerbe“ des LEP IV zu entnehmen sind.

- Grundsatz **G 52**: Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden. ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.
- Grundsatz **G 53**: Die bestehenden Messestandorte sollen durch Kooperation gesichert und in Netzwerke eingebunden werden.
- Grundsatz **G 54**: Touristisch geprägte Gemeinden (zum Beispiel ausgewiesene Heilbäder und Kurorte) sollen so entwickelt werden, dass ihre wirtschaftliche Funktion in diesem Bereich erhalten und gestärkt wird. Ihre Standortpotenziale sind zum Beispiel auf Anknüpfungspunkte für Entwicklung im Bereich Gesundheitsökonomie zu prüfen.
- Grundsatz **G 55**: Freizeiteinrichtungen mit starkem Besucherverkehr sollen an öffentlichen Verkehrsmittel angebunden und durch ortsdurchfahrtsfreie Straßen erschlossen werden.

In Bezug auf die Grundsätze des LEP IV werden die genannten und betroffenen Aspekte erfüllt bzw. wird diesen nicht entgegengewirkt. Das bestehende Angebot an Gewerbeflächen ist bereits vorrangig genutzt, sodass das vorliegende Planvorhaben bestehende sowie künftige Nachfragen decken soll. Infrastrukturell liegt das Plangebiet durch die unmittelbare Nähe zur Landesstraße L 335 verkehrsgünstig, sodass eine regionale sowie eine flächenerschließende Verbindung an das Verkehrsnetz gegeben ist. Weiterhin ist gerade die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in strukturschwächeren Regionen wichtig.

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 beeinflussen. Im Allgemeinen steht den Ortsgemeinden grundsätzlich das Recht auf Eigenentwicklung zu; das gilt sowohl für die Entwicklung der Wohnnutzung als auch für die Ausweisung von Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung. Da aktuell keine gewerblichen Flächen zur Verfügung stehen und eine entsprechende Nachfrage besteht, sollen durch die vorliegende Planung im Rahmen der Eigenentwicklung neue Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

27. Mai 2024



Bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes/Industriegebietes sind neben den Vorgaben des LEP IV die Vorgaben des RROP zu berücksichtigen und im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit zu prüfen. Berücksichtigende Grundsätze des RROP sind dem Kapitel 1.3.3 „Industrie- und Gewerbeentwicklung“ zu entnehmen. Die folgenden Grundsätze stellen wesentliche Vorgaben über die Industrie- und Gewerbeentwicklung des wirksamen RROP von 2017 dar:

- Grundsatz **G 34**: Zentrale Orte sind auch Gewerbestandorte.
- Grundsatz **G 35**: Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhäfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt.
- Grundsatz **G 36**: Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbegebiete soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden. ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.

Die Ziele und Grundsätze des LEP IV hinsichtlich der Errichtung eines Gewerbe- und Industriegebietes werden durch die im Rahmen der Regionalplanung formulierten Grundsätze ergänzt. Sie werden entsprechend im Rahmen der Ausweisung des Gewerbegebietes „In den Dellerstücker“ berücksichtigt. So ermöglicht das in Rede stehende Plangebiet - wie bereits erwähnt - die Ansiedlung örtlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe, indem eine sinnvolle Mischung größerer und kleinerer Grundstücke vorgesehen wird.

Der RROP der Region Mittelrhein-Westerwald ordnet den Bereich der Ortsgemeinde Dachsenhausen dem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur zu. Die Ortsgemeinde grenzt unmittelbar an die Verbandsgemeinde Nastätten, die bereits vollständig als ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur ausgewiesen ist, ebenso wie der weitere südliche Teil der Verbandsgemeinde Loreley. In ländlich strukturierten Räumen ist den Entwicklungserfordernissen zu entsprechen, die sich aus der Art des jeweiligen Strukturraumes ergeben. Als Mittel dazu stehen die geeignete Gestaltung der Siedlungsstruktur sowie spezielle Maßnahmen des wirtschaftlichen Ausbaus der ortsbezogenen Infrastruktur und des Städtebaus im Vordergrund.

Weiterhin weist der RROP den Bereich des Plangebietes dem Grundzentrum Braubach zu, welches als verpflichtendes kooperierendes Zentrum ausgewiesen wird. Dieses befindet sich gut 6 km (Luftlinie) entfernt. Erreichbar ist es über die Landesstraße L 335.

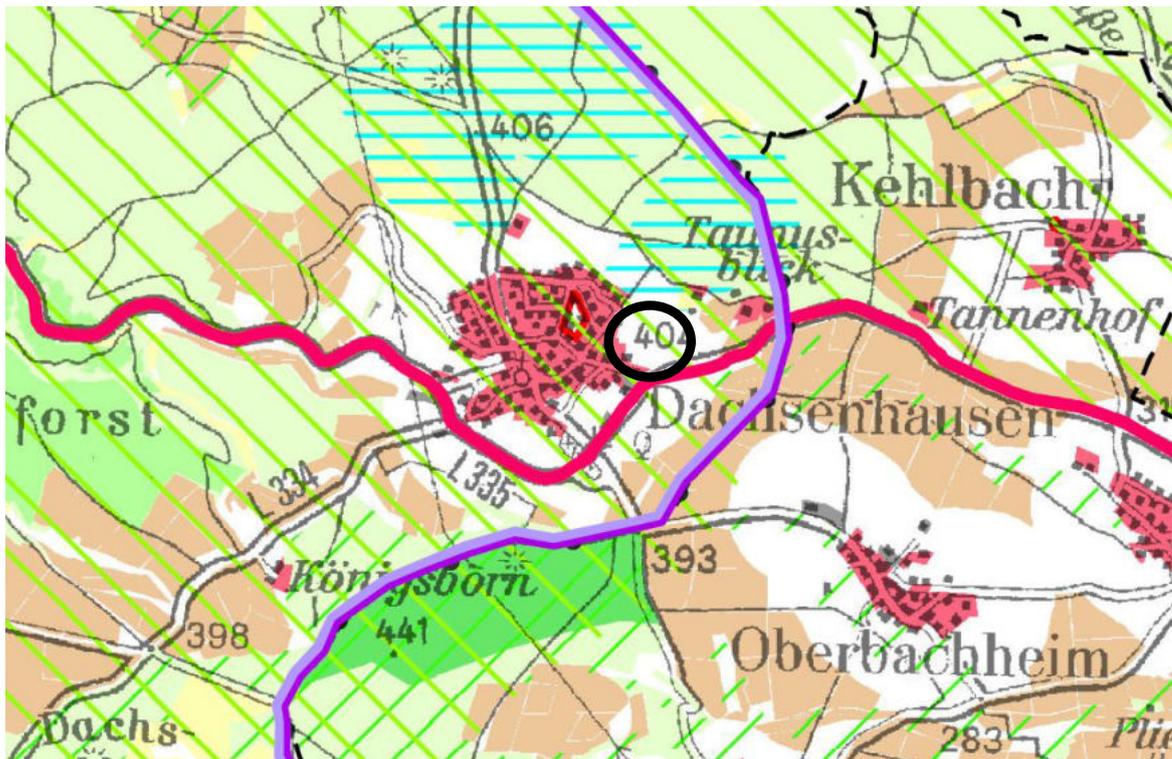
Im gültigen RROP liegt die gesamte Ortsgemeinde Dachsenhausen sowie das in Rede stehende Plangebiet innerhalb eines großräumig ausgewiesenen „Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus“. Diese Darstellung erfolgt flächenhaft und regionsübergreifend. Für das Plangebiet selbst wird keine Aussage getroffen und die Darstellung erfolgt in Weiß (siehe nachfolgende Abbildung, Lagermarkierung Plangebiet entsprechend der schwarz umkreisten Fläche). Die Siedlungsbebauung der Ortsgemeinde ist hingegen in Rot als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Lediglich ein kleiner Bereich im Osten - südlich der „Rhein-Taunus-Straße“ und westlich der L 335 - wird als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ in grau dargestellt. Alle weiteren Darstellungen sind für die in Rede stehende Planung nicht relevant, weshalb an dieser Stelle auch nicht näher darauf eingegangen werden soll.

Bezüglich der Fläche für das „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ ist anzumerken, dass es sich bei Vorbehaltsgebieten lediglich um einen Grundsatz handelt und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Ein besonderer Erholungswert ist für die Plangebietsflächen (Ackerflächen

27. Mai 2024

im Bestand) nicht gegeben. Da Grundsätze Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, liegt kein Zielkonflikt vor.

Im vorliegenden Planungsvorhaben sind die wirtschaftlichen Belange (gemäß § 1 (6) Nr. 8 Buchstabe a BauGB) den Belangen von Freizeit und Erholung (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) gegenüberzustellen und abzuwägen. Da die Schaffung von Arbeitsplätzen ebenfalls der Gemeindeentwicklung zu Gute kommt, wird diesen Belangen der planerische Vorrang eingeräumt. Auch ist hierbei zu berücksichtigen, dass die Plangebietsfläche in der Nähe der Landesstraße L 335 zu verorten ist. Somit liegt in diesem Bereich ohnehin kein relevanter bzw. besonderer Erholungswert vor.



**Abb.: Auszug aus der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplans (RRoP)
Mittelrhein-Westwald von 2016**

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung nicht widerspricht und die Entwicklung von gewerblichen Bauplätzen auf der Fläche des Plangebietes möglich ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Plangebietsfläche wird im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Braubach (jetzt VG Loreley) von einer Darstellung als „Landwirtschaftliche Vorrangfläche“ überdeckt.

Es befinden sich westlich des Plangebietes gemischte Bauflächen und im Süden gewerbliche Bauflächen. Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Planung sowie die sich daran anschließenden Flächen werden hingegen bislang als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

27. Mai 2024

Im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung wird die Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Anspruch genommen. Die Fläche wird bevorzugt, da es sich hierbei um die nächstgelegene, relativ ebene Fläche zum bestehenden (kleinflächigen) Gewerbegebiet handelt und somit eine Bündelung ähnlicher Nutzungsarten realisiert werden kann. Auch schließt die in Rede stehende Fläche an bereits baulich genutzte Bereiche an. Zudem befindet sich der Geltungsbereich unweit der Landesstraße L 335. Somit erfolgt die Nutzung einer bereits vorbelasteten Fläche, die an bestehende Siedlungsbebauung anschließt und zugleich eine möglichst geringe zusätzliche Belastung der bestehenden Wohnbebauung verursacht.

Jedoch kann der Bebauungsplan „In den Dellerstücker“ somit nicht gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung wird die Festsetzung einer Gewerbefläche vorgesehen, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird. Da eine Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund der Fusion der ehemaligen Verbandsgemeinden Loreley und Braubach im Parallelverfahren zurzeit nicht möglich ist, wird für den vorliegenden Bebauungsplan das Verfahren gemäß § 8 (4) BauGB - vorzeitiger Bebauungsplan - vorgesehen.

Hiernach kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.

Dringende Gründe sind durch das Erfordernis zur Schaffung von gewerblichen Bauflächen gegeben und den langen Planungszeitraum, der nach bisherigen Erfahrungen für die Zusammenführung der beiden Alt-Flächennutzungspläne erforderlich ist. Zudem ist eine Gebietsänderung erfolgt: Das vorliegende Plangebiet liegt in der Verbandsgemeinde Loreley, welche im Jahr 2012 entstand. Deren Entstehung beruht auf einer freiwilligen Fusion der Verbandsgemeinden Loreley und Braubach. Es läuft derzeit noch das Verfahren zur Zusammenführung der beiden Alt-Flächennutzungspläne in einen neuen Basis-Flächennutzungsplan.

Zur Schaffung einer formalen Deckungsgleichheit beider Planungsebenen kann die Änderung der derzeit dargestellten Landwirtschaftsfläche zu einer Gewerbefläche im Rahmen der nächstst stattfindenden Flächennutzungsplanänderung der Verbandsgemeinde Loreley erfolgen (in einem Verfahren nach der derzeitigen FNP-Zusammenführung).

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Ausschnitt der Ortsgemeinde Dachsenhausen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans. Zur besseren Orientierung wurde die Plangebietsfläche großzünftig rot umrandet.

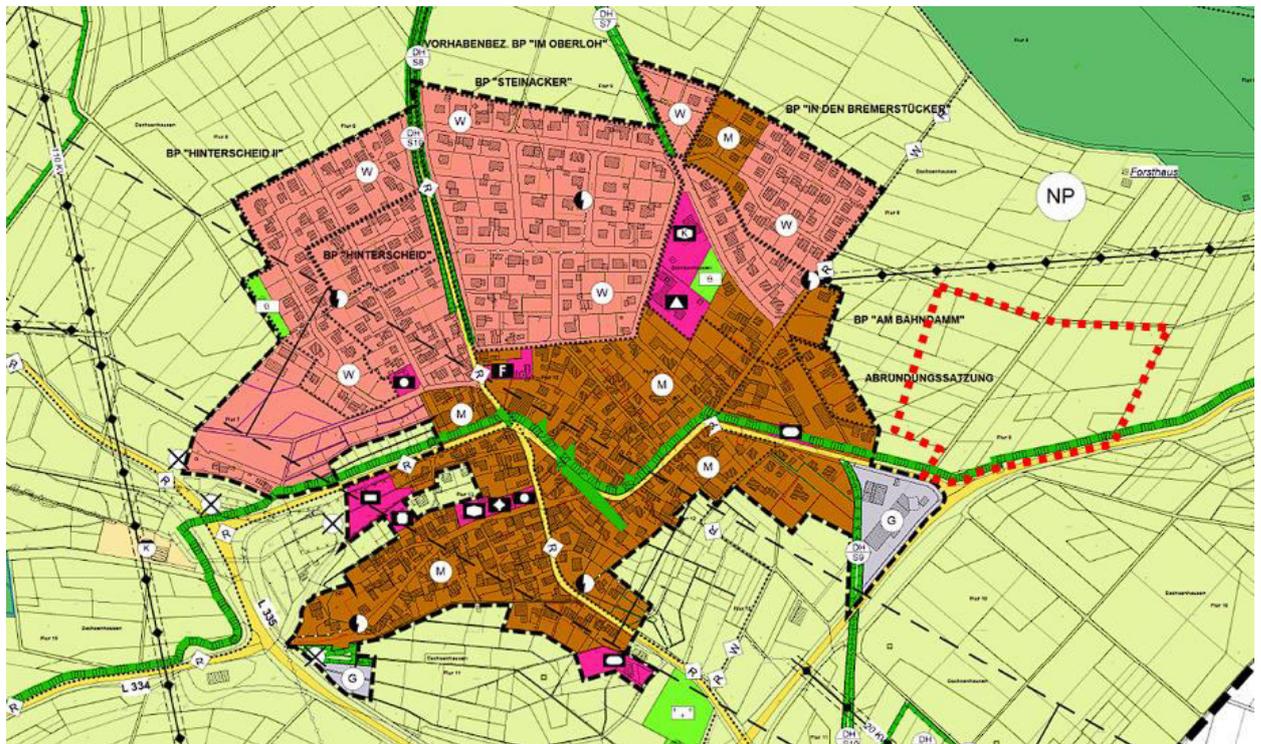


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit nachträglich rot umrandetem Plangebiet (unmaßstäblich/verändert)

3.3 Sonstige umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete

Die Plangebietsfläche liegt im regionsübergreifenden Naturpark Nassau. Gemäß § 1 (2) der Landesverordnung über den Naturpark sind Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans mit baulicher Nutzung nicht Bestandteil des Naturparks. Die Planung steht dem Schutzgebiet somit nicht entgegen.

Im Plangebiet sind keine im Sinne des § 30 BNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände ausgewiesen. **Kartierte Biotope** liegen ebenfalls nicht vor.

Das Plangebiet liegt auch nicht in einem **Natura-2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) oder in relevanter räumlicher Nähe zu einem solchen. Das nächste Natura 2000 Vogelschutzgebiet beginnt in ca. 600 m Entfernung in Richtung Nordwesten. Zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem Vogelschutzgebiet liegt entsprechend bereits ein Großteil der Siedlungslage von Dachsenhausen, sodass negative Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet nicht zu erwarten sind.

Weitere Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden ebenfalls nicht berührt.

Übergeordnete Umweltplanungen sind durch die vorliegende Planänderung nicht betroffen.

4 PLANKONZEPTION

Anlass zur Ausweisung des Gewerbegebietes im Osten der Ortslage von Dachsenhausen ergab sich durch konkrete Erweiterungsabsichten eines bereits ansässigen Unternehmens sowie zur Schaffung von gewerblichen Bauplätzen zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Der Ortsgemeinde liegen bereits weitere Anfragen von Interessenten vor.

Entsprechend des städtebaulichen Planungsziels wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, um Baurecht für ca. 9 gewerbliche Baugrundstücke zu schaffen.

Weiterhin berücksichtigt die Plankonzeption durch die zeichnerische Festsetzung der südlichen Baugrenze die einzuhaltende Bauverbotszone von 20 m zur Landesstraße L 335 gemäß § 22 (1) Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz.

Die Erschließungskonzeption sieht eine äußere Erschließung des Plangebietes über die bestehende „Rhein-Taunus-Straße“ vor, die wiederum ca. 30 m weiter östlich auf die Landesstraße L 335 führt und damit einen Anschluss an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz sicherstellt.

Die innere Erschließung erfolgt über eine zentrale Erschließungsstraße, die genau auf der Trasse des bisherigen Wirtschaftsweges von Süden Richtung Nordosten in das Plangebiet hineinführt und dieses ziemlich mittig in einen westlichen und östlichen Bereich unterteilt. Diese Haupteerschließungsstraße endet mit Anschluss an den bestehenden Wirtschaftsweg im Norden/Nordosten und wird als solcher fortgesetzt. Weitere Wirtschaftswege sind im Westen und Südosten entlang der kompletten Seite des Plangebietes geplant. Aus der Haupteerschließungsstraße führen nun zwei weitere Stichstraßen in Richtung Westen/Nordwesten. Dies ist erforderlich, zum einen um eher kleinere Baugrundstücke zu schaffen, zum anderen um eine Erschließung aller Bauplätze zu gewährleisten und zugleich eine sparsame Straßenführung zu ermöglichen. An der nördlich gelegenen Stichstraße wird eine großzügige Wendemöglichkeit gemäß der RAS 06 geplant, was den größeren Grundstücken im Osten des Plangebietes zu Gunsten kommt. Beide Stichstraßen weisen eine Fläche für die Abfallentsorgung auf.

Um eine in das Orts- und Landschaftsbild integrierte städtebauliche Entwicklung zu erzielen, werden entsprechend des Planungsziels Obergrenzen für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke vorgegeben. Es werden daher Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe baulicher Anlagen getroffen. Letztlich wird das Plangebiet in zwei Ordnungsbereiche unterteilt, die sich hauptsächlich in der Grundflächenzahl unterscheiden.

Durch die getroffenen landschaftsplanerischen Textfestsetzungen soll eine Einbindung in das Landschaftsbild erfolgen. In der Fläche des Ordnungsbereiches A ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträucher vorgegeben. Diese wird durch eine pauschale 10%-ige Baugrundstücksbegrünung ergänzt, die damit auch zur weiteren inneren Gebietsdurchgrünung beiträgt. Über die Festsetzung Nr. 2.4 wird die maximale Gebäudehöhenentwicklung mit absoluten Höhenwerten beschränkt.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung wird im südöstlichen Randbereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche konzipiert (Ordnungsbereich B), die als extensives Grünland zu entwickeln ist. Erforderliche zusätzliche „externe“ Kompensationsflächen sind im weiteren Verfahren noch festzulegen und werden in die Planung zu einem späteren Zeitpunkt integriert. Einzelheiten sind der späteren Offenlagfassung nach § 3 (2) BauGB zu entnehmen.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanvorentwurfs kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

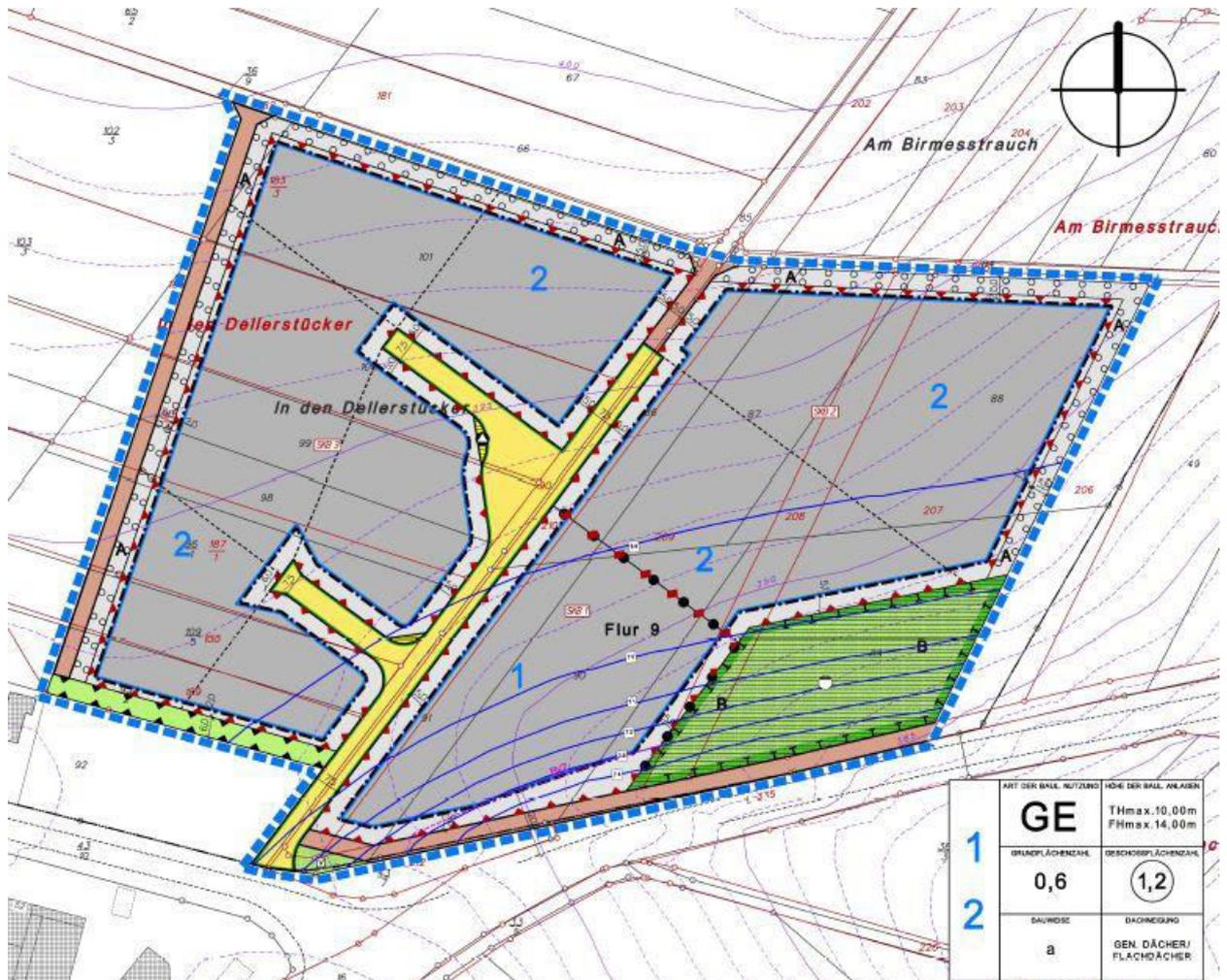


Abb.: Planzeichnung des Bebauungsplans „In den Dellerstücker“
 (unmaßstäblich verkleinert)

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende „Rhein-Taunus-Straße“, die wiederum unweit des Plangebietes auf die Landesstraße L 335 führt und damit einen Anschluss an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz sicherstellt. Hierbei ist die günstige Erschließungssituation von großer Bedeutung. Die unmittelbare Erreichbarkeit des Plangebietes über die Landesstraße L 335 trägt dazu bei, Belastungen für die Einwohner von Dachsenhausen zu vermeiden und zu verringern, da sich der Ziel- und Quellverkehr des Gewerbegebietes abwickeln lässt, ohne dass hiervon die Ortsgemeinde stark betroffen ist.

Die HAUPTerschließungsstraße wird von Süden aus mittig in das Plangebiet hineingeführt und endet weiter nördlich/nordöstlich mit Anschluss an den bestehenden und als solchen überplanten Wirtschaftsweg. Ausgehend von der zentralen HAUPTerschließungsstraße sieht die Erschließungskonzeption in Richtung Nordwesten zwei Stichstraßen vor, um möglichst viele Baugrundstücke zu schaffen und diese zu erschließen. Im Norden ist eine Wendeanlage für das Gewerbegebiet vorgesehen. Die Wendeanlage ist nach den Kriterien der RAST 2006 ausgebildet und ermöglicht das

27. Mai 2024

Wenden eines LKW mit Anhänger in einem Zug. Weiterhin berücksichtigt die Plankonzeption den Verlauf der Höhenlinien, was unter anderem Vorteile für die künftige Gebietsentwässerung darstellt.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen folgt dem Prinzip der Sparsamkeit. Ferner weisen alle Verkehrsflächen im Geltungsbereich eine Breite von 7,50 m auf. Die Straßenausbaubreite ermöglicht somit den Begegnungsfall LKW/LKW problemlos.

Um auch weiterhin die Erreichbarkeit der angrenzend landwirtschaftlich genutzten Flächen zu gewährleisten, sichert die Erschließungskonzeption drei Wirtschaftswege im Plangebiet (im Westen, im Norden sowie im Südosten des Geltungsbereichs). Das Wegestück im Norden bildet den Übergang zum bestehenden Wirtschaftsweg ab, ebenfalls im Südosten wird der bestehende Wirtschaftsweg aufgenommen. Am westlichen Plangebietsrand wird ein neuer Wirtschaftsweg geplant, um die zwischen Gewerbegebiet und bestehender Siedlungslage verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen zu erschließen.

Der Erschließungspunkt in das Plangebiet hinein erfolgt auf der Trasse der bisherigen Wirtschaftsweegeinmündung (Parzelle 190, Flur 29) auf die Gemeindestraße „Rhein-Taunus-Straße“. Da seitens der Gemeinde das westlich benachbarte Flurstück Nr. 92, Flur 9, Gemarkung Dachsenhausen nicht erworben werden kann, kann nach erfolglosen Ankaufverhandlungen die Lage der Erschließungsstraße nicht auf diesem Flurstück erfolgen. Es wurde daher ein Konzept erarbeitet, dass die Ein-/Ausfahrt in das Plangebiet etwas weiter östlich vorsieht.

Da hierdurch der mögliche Aufstellbereich auf der Rhein-Taunus-Straße geringer ausfällt, wurden Abstimmungen mit dem LBM Diez vorgenommen. So fand zur Thematik ein Ortstermin mit dem LBM Diez am 12.10.2023 statt. Als Mindestforderung wurde seitens des LBM Diez benannt, dass eine Aufstelllänge für einen Lastzug und einen Pkw auf der Gemeindestraße "Rhein-Taunus-Straße" sichergestellt werden kann (Warte-/Aufstellbereich) für den Abbiegevorgang auf die Landesstraße 335. Dieser Nachweis der Aufstelllänge und der erforderlichen Schleppkurven wurden im November 2023 erarbeitet und dem LBM Diez vorgelegt. Hierbei wurden berücksichtigt: 0,50 m Abstand Haltelinie - 4,90 m Pkw - 1,00 m Abstand - 18,75 m Sattelzug. Es verbleibt eine Durchfahrtsbreite von 3,35 m für den nach Dachsenhausen einfahrenden Kfz-Verkehr. Der LBM hat der vorgesehenen Anbindung auf Grundlage der groben Vorplanung im November im Rahmen eines E-Mail-Schriftverkehrs zugestimmt. Weitere Details können im Rahmen einer vertiefenden Entwurfsplanung ausgearbeitet werden.

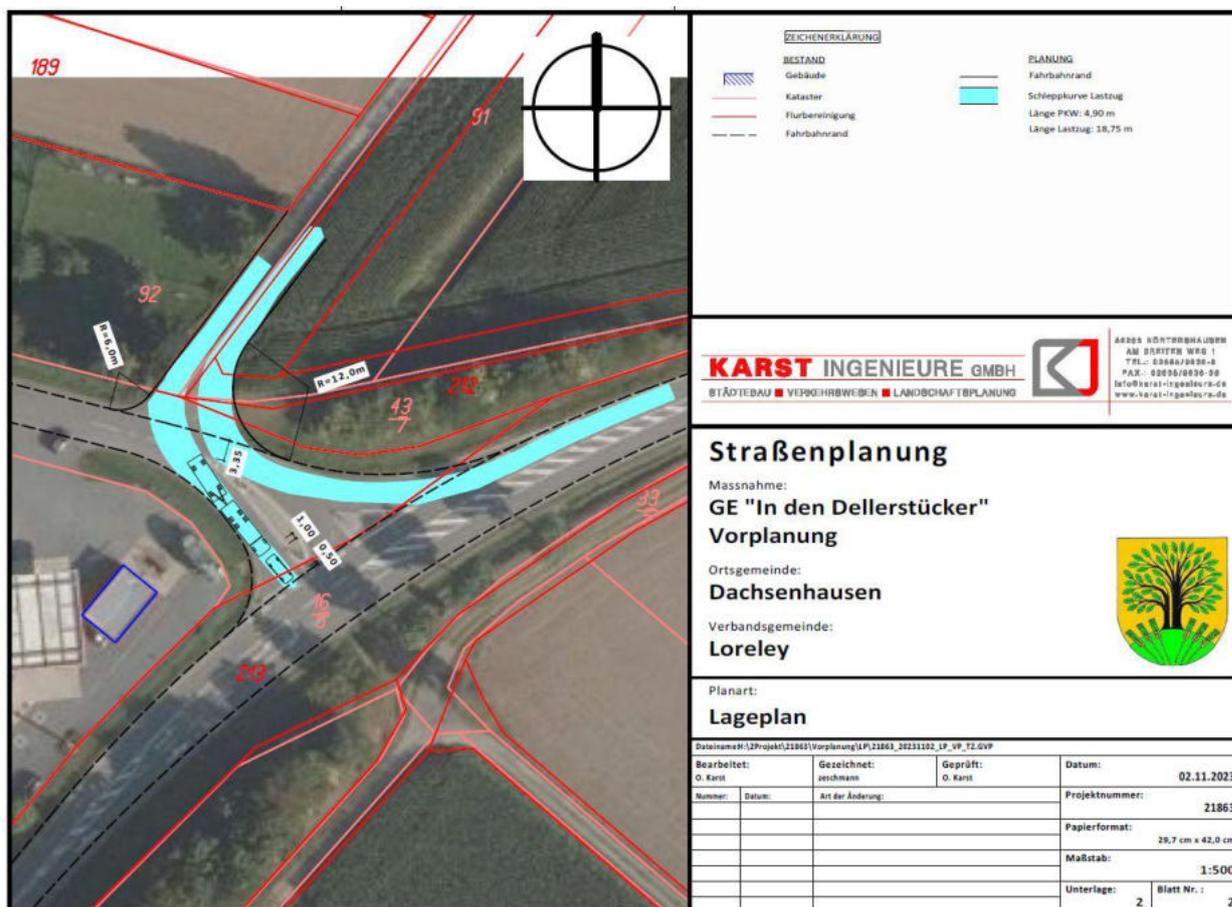


Abb.: Auszug grobe Straßenvorentwurfsplanung mit Aufstell- und Schleppkurvennachweis (Karst Ing. GmbH, 02.11.2023)

Einzelheiten der konkreten Verkehrsanlagenplanung sind der späteren fachtechnischen Erschließungsplanung vorbehalten.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 (2) BauNVO sind hier Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können nach § 8 (3) BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Es werden jedoch die allgemein zulässigen Nutzungsarten „Tankstellen“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ (§ 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO) für nicht zulässig erklärt. Des Weiteren werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ ausgeschlossen. Die ausgewiesenen Flächen sollen Handwerks- und Produktionsbetrieben zu Gute kommen, die geeignet sind, die örtliche Wirtschaftsstruk-

27. Mai 2024

tur zu stärken. Die genannten Nutzungsarten lassen sich nur schwer in ausschließlich gewerblich genutzte Gebiete städtebaulich integrieren und werden daher ausgeschlossen. Sie entsprechen nicht der städtebaulichen Zielkonzeption der Gemeinde.

Einzelhandel ist ausschließlich im Ordnungsbereich 1 zulässig. Im Ordnungsbereich 2 ist dieser nur in der Form als firmenbezogener Fabrikverkauf des produzierenden Gewerbes zulässig. Sonstiger Einzelhandel, insbesondere Lebensmitteleinzelhandel, ist nicht zulässig. Somit soll eine über das Maß hinausgehende Einschränkung der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe verhindert werden. Gleichzeitig wird die großflächige Ansiedelung von Betrieben des Einzelhandels ausgeschlossen, da dies wiederum nicht dem städtebaulichen Ziel der Ortsgemeinde entspricht. Es wird somit sichergestellt, dass kein schädlicher zentrenrelevanter Einzelhandel im Plangebiet entstehen kann.

Des Weiteren wird in den Textfestsetzungen explizit darauf hingewiesen, dass im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr) unzulässig sind. Die Ortsgemeinde will hierdurch sicherstellen, dass eine hochwertige Gebietsstruktur des produzierenden Gewerbes erzielt und langfristig erhalten wird (Verhinderung des sogenannten Trading-Down-Effekts).

Der Trading-Down-Effekt wird unter anderem durch eine Konkurrenzsituation zwischen den auszu-schließenden Betrieben (hier Prostitutionsbetriebe, Swingerclubs oder ähnliche Vergnügungsstät-ten) mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke ausgelöst. Denn der Wettbewerb um Grundstücke und Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedli-cher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft. Es ist jedoch Planungsziel der Ortsgemeinde, dass das ausgewiesene Gewerbegebiet ein attraktiver Gewerbe-standort für ansiedlungswillige Gewerbe-firmen ist.

Den Ausschluss der Möglichkeit, dass Gewerbebetriebe mit bordellähnlichem Charakter oder Ver-gnügungsstätten mit „sexuellem Hintergrund“ einen sogenannten „Trading-Down-Effekt“ bewirken können, kann dabei einen besonderen städtebaulichen Grund im Sinne des § 1 (9) BauNVO dar-stellen, der den Ausschluss dieser baulichen Nutzung aus einem Gebiet rechtfertigt (vgl. hierzu BVerwG vom 21.12.1992 - 4 B 132/92 und OVG Rheinland-Pfalz vom 11.05.2005, Az.: 8 C 10053/05/OVG sowie VG Trier, 5. Kammer vom 13.02.2008, Az. 5 K 975/07.TR). Ergänzend wird auf die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz gemäß Beschluss vom 17. November 2008 verwiesen (Az. 1B11139/08 OVG sowie 7L911/08.KO). Dem Beschluss des OVG ist zu entnehmen, dass ein Ausschluss von Betrieben des „Sex-Gewerbes“ (z. B. Bordelle und bor-dellartige Betriebe) auf Rechtsgrundlage des §§ 1 (5) und 1 (9) BauNVO grundsätzlich zulässig ist.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke Festset-zungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen getrof-fen. 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 Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wird auf Grundlage des § 17 BauNVO ge-troffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird in beiden Ordnungsbereichen auf eine **Grundflä-chenzahl (GRZ) von 0,6** und eine **Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2** festgesetzt. Für den Ord-nungsbereich 1 gilt die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO. Mit Grundflächen von

27. Mai 2024



dauerhaft wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen, Hofflächen und Zufahrten kann in Ordnungsbereich 1 zudem die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gewährleistet eine angemessene Ausnutzung der Fläche und die Errichtung einer ausreichenden Gebäudekubatur für die vorgesehene Nutzung. Weiterhin nehmen diese planerischen Vorgaben neben der überbaubaren Grundstücksfläche Einfluss auf den Grad der Flächenversiegelung.

Zum Verständnis:

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 zulässig sind, wobei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, untergeordnete Bauteile von Gebäuden sowie weitere bauliche Anlagen, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt bleiben (siehe § 20 (4) BauNVO).

Zur Beschränkung der Gebäudehöhenentwicklung wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 2 beschränkt. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan weitere Festsetzungen bezüglich der absoluten Höhe baulicher Anlagen getroffen. So wird im gesamten Gewerbegebiet die **Firsthöhe** mit 14,00 m festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Baukörper in Grenzen zu halten. Die Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdächern (bzw. die **Traufhöhe** für alle Gebäude unabhängig der Dachneigung) wird auf maximal 10,00 m beschränkt.

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird mit städtebaulichen Mitteln auf die Lage des Plangebiets Rücksicht genommen. Grund hierfür ist, dass für den Betrachter die Firsthöhe sowohl von der Straße als auch von einem entfernten Landschaftspunkt aus einen wesentlichen Eingriff in das Landschafts- sowie Ortsbild bewirken kann.

Gemessen werden die Gebäudehöhen zwischen dem jeweiligen oberen und unteren Maßbezugspunkt. Der **obere Maßbezugspunkt** ist der höchste Punkt des Daches. Bei der Traufhöhe wird die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei der Firsthöhe zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (Straßenmittellachse; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

Hinweis: Die Gradientenhöhen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der Straßenplanung eingefügt.

Die nachfolgenden Abbildungen sollen den Sachverhalt zur festgesetzten Höhenentwicklung veranschaulichen:

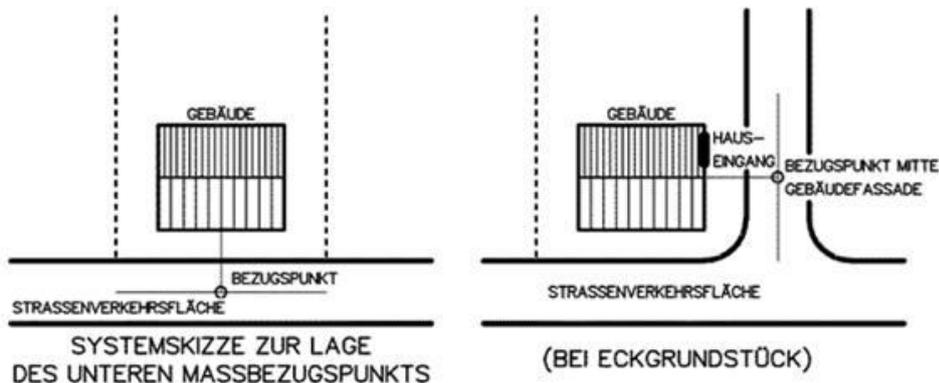


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes.

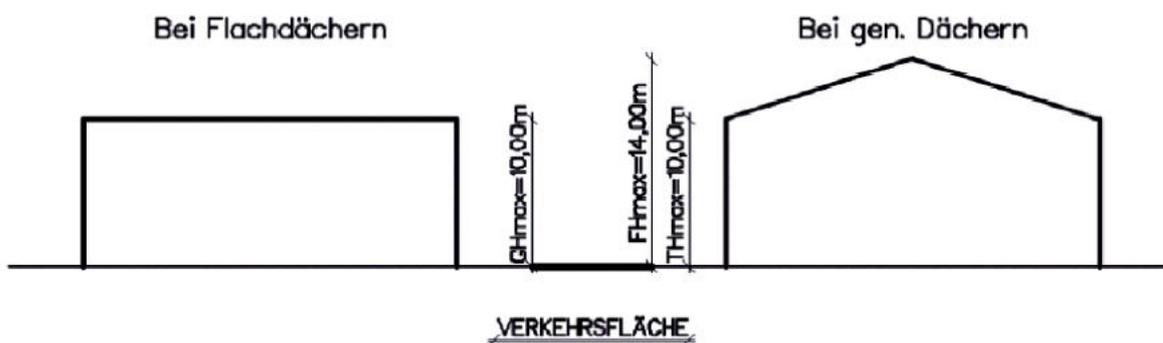


Abb.: Systemskizze zur zulässigen max. Höhenentwicklung.

Durch diese Form der Begrenzung der Gebäudehöhen wird der Tatsache Rechnung getragen, dass sich das Plangebiet am Siedlungsrand der Ortsgemeinde befindet. Ziel der Ortsgemeinde ist es, die gewerblichen Nutzungen in einem sinnvollen Maße zuzulassen und dennoch sicherzustellen, dass die Eingriffe in das Landschaftsbild möglichst gering gehalten werden. Eben dies wird durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse und der Begrenzung der absoluten Gebäudehöhenentwicklung erreicht.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Im Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Baugrenze darf durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO), sodass durch die Umgrenzung einer Fläche mit Baugrenzen ein sogenanntes Baufenster entsteht. Eine überdimensionierte Gebäudekubatur wird jedoch durch die zuvor genannte GRZ verhindert.

Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen ermöglicht einerseits einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken; andererseits wird zum Wohle der Allgemeinheit dafür gesorgt, dass die Bebauung der einzelnen Grundstücke nicht zu einer Beeinträchtigung der Bebaubarkeit des Gebiets insgesamt führt. Unter anderem sollen zum Straßenraum Mindestabstände eingehalten werden. Hierzu ist im Bebauungsplan ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie vorgesehen. Dies soll gewährleisten, dass die Be-

baung nicht zu sehr an die Straßenbegrenzungslinie heranrückt, um beispielsweise zu verhindern, dass Straßenräume mit einem gassenartigen Charakter entstehen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Sie sind jedoch nicht zulässig in den festgesetzten Bepflanzungsflächen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Ordnungsbereich A).

Weiterhin wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es gelten dabei die Regelungen der Landesbauordnung zu den nachbarlichen Mindestabständen, es wird jedoch abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge bis maximal 70,00 m zugelassen, um den Anforderungen gewerblicher Bauten besser Rechnung tragen zu können. Dies kommt somit zum einen den gewerblichen Erfordernissen entgegen, zum anderen wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge ein eingriffsrelevanter Einfluss auf das Landschaftsbild vorweggenommen. Geschlossene, zu massive Strukturen, die einen unangemessen schweren Eingriff in die Landschaft mit sich bringen würden, werden vermieden.

4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind einige örtliche Bauvorschriften zur Sicherstellung einer ortsbildgerechten Entwicklung des Plangebietes enthalten. Die Ortsgemeinde befürwortet ein Plangebiet mit relativ geringen bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen. Auch vor dem Hintergrund der Rechtsprechung und den Schwierigkeiten hinreichend rechtssicher bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen zu treffen, soll der Umfang und Inhalt an Regelungen gering gehalten werden. Auch durch das Planungsziel der Ausweisung eines Gewerbegebietes mit entsprechenden gewerblichen Bauten wären übermäßige baugestalterische Regelungen eine Überreglementierung. Daher werden lediglich Festsetzungen hinsichtlich Werbeanlagen sowie Grundstückseinfriedungen getroffen.

Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m über Geländeoberfläche zulässig. Sie dürfen, wenn in Verbindung mit Gebäuden angebracht, die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Darüber hinaus sind grelle Farben mit Signalwirkung an Werbeanlagen nicht zulässig, da sie blendungsfrei sein müssen. Ebenso ist eine pulsierende Beleuchtung auf keinerlei Art gestattet. Um die Menge der Werbeanlagen in einem verträglichen Maß zu halten, sind sie nur an der Stätte der Leistung als firmenbezogene Werbung zulässig. Innerhalb der festgesetzten Bepflanzungsflächen sind Werbeanlagen ebenfalls nicht zulässig, um den Zweck der Bepflanzungsfläche nicht zu unterwandern.

Zudem wird im Bebauungsplan geregelt, dass **Grundstückseinfriedungen** in Form von Mauern und undurchsichtigen Zäunen nur eine maximale Höhe von 1,00 m über der geplanten Geländeoberkante haben dürfen. Transparente (sichtdurchlässige) Einfriedungen sind bis maximal 2,50 m zulässig. Bei straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist der untere Maßbezugspunkt die Oberkante Straßenfläche, an den übrigen Grundstücksgrenzen das natürliche Gelände. Diese Festsetzung wird getroffen, um einen offenen Charakter beizubehalten und abgeschottete Grundstücke zu vermeiden.

Des Weiteren werden im Bebauungsplan weitere **Hinweise und Empfehlungen** gegeben, um eine orts- und landschaftsbildverträgliche Gestaltung zu erzielen.

Es sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden der Gebäude sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Fachwerk, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer,

27. Mai 2024



Metall oder Holz zu verwenden. Somit wird eine bessere Einfügung der Gebäude in das Landschaftsbild gewährleistet. Von einer verbindlichen Festsetzung wird abgesehen aufgrund der Schwierigkeit, entsprechende Regelungen hinreichend rechtssicher festsetzen zu können.

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. Unter anderem müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

4.6 Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden gemäß § 9 (1) Ziffer 14, 20, 25a und 25b BauGB Aussagen zu umwelt- und landschaftsplanerischen Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen dienen anteilig dem landespflegerischen Ausgleich sowie der Eingrünung des Plangebietes. Auch dienen sie der ortsnahen Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Um sicherzustellen, dass eine fachlich qualifizierte Eingrünung des Plangebietes durch die Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgt, wird der Ordnungsbereich A festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Dazu sind je 100 m² 2 Bäume II. Ordnung und 10 Sträucher zu setzen. Die Gehölze sind durch entsprechende Pflege langfristig im Bestand zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Durch diese Eingrünung werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert und ein anteiliger Ausgleich der Eingriffe von Natur und Landschaft direkt im Eingriffsgebiet erbracht.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass mindestens 10 % der jeweiligen gewerblichen Baugrundstücksflächen mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch Pflege langfristig zu erhalten sind. Damit wird auch zur weiteren inneren Gebietsdurchgrünung beigetragen und ein anteiliger Ausgleich am Eingriffsort sichergestellt. Die zeichnerische Festsetzung des Ordnungsbereichs A stellt eine räumliche Konkretisierung der pauschalen Grundstücksbepflanzung dar. Die Pflanzflächen des Ordnungsbereiches A werden auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet. Eine detaillierte Pflanzliste als Vorschlagsliste ist dem Begründungsanhang zu entnehmen.

Die Fläche des Ordnungsbereichs B dient einerseits der Niederschlagswasserbeseitigung, andererseits der flächenhaften Aufwertung der Fläche durch Begründung und Extensivierung (Ausgleichsfläche). Details zur konkreten Niederschlagswasserrückhaltung sind im Rahmen der entwässerungstechnischen Fachplanung festzulegen. Es wird jedoch festgesetzt, dass die bestehenden Freiflächen innerhalb des Erdbeckens oder der Erdbecken (zur Rückhaltung von Oberflächenwasser) sowie in Randbereichen als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen sind. Dabei sind innerhalb der Fläche randlich verteilt mindestens 6 Bäume II. Größenordnung und 15 Sträucher standortgerechter, heimischer Arten anzupflanzen. Hierzu wird folgender Pflegehinweis gegeben (kursiver Text):

„Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.“

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass alle Böschungen im Plangebiet mit einer Höhe von mehr als 1,00 m mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Je 100 m² sind mindestens 2 Bäume II. Größenordnung sowie 10 Sträucher zu setzen (siehe Artenliste im Anhang). Auch hierdurch wird zur weiteren inneren Gebietsdurchgrünung beigetragen.

Park- und Stellplatzflächen sind grundsätzlich mit versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Sofern dem betriebliche Gründe entgegenstehen, kann ausnahmsweise hiervon abgesehen werden. Über die Ausnahme entscheidet die zuständige Untere Bauaufsichts- bzw. Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren.

Im weiteren Verfahren wird für die spätere Durchführung der Hauptbeteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB noch eine zusätzliche Kompensationsfläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich (Feldlerche) und zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Defizits in die Planung eingebracht.

Neben den verbindlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan noch **weitere Hinweise**, welche eine weitestgehend umweltfreundliche Planung ermöglichen. Hierzu zählt beispielsweise der Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken. Ferner sollen Bürozugänge und Fußwege mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu ermöglichen.

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 den 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 Altlastenversorgung durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Für Bepflanzungsmaßnahmen wird auf die Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz verwiesen. Unter anderem müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben. Außerdem wird zur Verbesserung des Lokalklimas empfohlen, Flachdächer sowie Dächer mit flachen Neigungen zumindest extensiv zu begrünen.

Neben weiteren artenschutzrechtlichen Hinweisen, die dem Kapitel „Artenschutzrechtliche Belange“ zu entnehmen sind, wird außerdem darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen sind (vgl. § 39 (5) BNatSchG). Weiterhin wird bei Begrünung der Freiflächen die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass alle Versorgungsleitungen (d. h. Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen) in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen sind. Hierdurch soll aus städtebaulichen Gründen eine ansprechende Gestaltung sichergestellt werden. Rechtsgrundlage hierfür bietet § 9 (1) Ziffer 13 BauGB.

Unter Berücksichtigung der Lage mit unmittelbarem Anschluss an den Siedlungszusammenhang südwestlich des Geltungsbereiches ist anzunehmen, dass die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Telekommunikation über Anschluss an die vorhande-

27. Mai 2024

nen Leitungsnetze in der „Rhein-Taunus-Straße“ erfolgen kann. Details sind der konkreten fachplanerischen Erschließungsplanung für das in Rede stehende Plangebiet vorbehalten.

Es wird an dieser Stelle vorsorglich darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Dies kann im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung und Maßnahmenumsetzung berücksichtigt werden. Bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Ferner sieht der Bebauungsplan Flächen für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Mülltonnensammelstelle“ vor. Somit kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zudem eine hinreichende Abfallentsorgung sichergestellt werden.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit einer ausreichenden Menge an Trink- und Brauchwasser sowie Löschwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Netz der Gemeinde sicherzustellen.

Es sei an dieser Stelle bereits darauf hingewiesen, dass eine ausreichende Wassermenge für eine effektive Brandbekämpfung zur Verfügung stehen muss. Dies betrifft die bereitgestellte Wassermenge sowie die Zugänglichkeit der einzelnen Entnahmestellen (bspw. Hydranten). Gemäß Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e. V. ist sicherzustellen, dass die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Der Abstand von Hydranten untereinander sollte 140 m nicht überschreiten. Die Hydranten sind zudem so zu platzieren, dass diese nicht von parkenden Fahrzeugen zugestellt werden können, um jederzeit einen Zugang im Brandfall zu gewährleisten.

Gebietsentwässerung

Das Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Hierzu wird das anfallende Schmutzwasser leitungsgebunden in den Erschließungsstraßen gesammelt und letztendlich am bestehenden Kanal in die „Rhein-Taunus-Straße“ eingeleitet.

Bezüglich der „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ wurde folgender Hinweis in die Planurkunde aufgenommen (kursiver Text):

„Zisternen können zur Sammlung von Niederschlagswasser erstellt werden. Das in Zisternen gesammelte Wasser kann als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden.“

Die innerhäusliche/innerbetriebliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Loreley und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).“

Zur Sicherstellung, dass Niederschlagswasser bereits anteilig auf dem Grundstück zurückgehalten wird - aber auch aus allgemeinen wasserwirtschaftlichen und ökologisch-landespflegerischen Gründen - wird im Bebauungsplan geregelt, dass wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zu verwenden sind. In dem Bebauungsplan wurde hierzu folgende Festsetzung aufgenommen (kursiver Text):

„Park- und Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern keine betrieblichen Gründe dem entgegenstehen.“

Auch wird unter der Rubrik „Hinweise“ auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge verwiesen. Demnach sollen Bürozugänge und Fußwege mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrassen, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu ermöglichen.

Unter dem Stichwort Dränpflaster bieten die Hersteller eine Vielzahl an geeigneten und optisch ansprechenden Lösungen.

Da davon auszugehen ist, dass nicht sämtliches anfallendes Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zurückgehalten werden kann, sieht die Plankonzeption eine Fläche vor, auf der die Errichtung eines bzw. mehrerer Regenrückhaltebecken in Erdbauweise möglich ist. Die für die Niederschlagswasserbeseitigung festgelegte Fläche befindet sich im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Die Fläche ist als Ordnungsbereich B festgesetzt. Sie ist im vorliegenden Bebauungsplan baurechtlich als Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung gesichert. Die Zuleitung erfolgt über zu verlegende Niederschlagswasserleitungen in öffentlichen (Verkehrs-)Flächen bzw. Wirtschaftswegen entsprechend des Gefälles. Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens und die Festlegung des Drosselabflusses sowie Notüberlaufs zu einem Gewässer III. Ordnung werden im Rahmen einer fachtechnischen Erschließungsplanung untersucht und entschieden.

Einzelheiten werden im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung festgelegt. Im Bebauungsplan werden lediglich entsprechend der Aufgabe der Bauleitplanung benötigte Flächen gesichert und festgesetzt.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung besagt Festsetzung Nr. 6.1 (kursiver Text):

„Anfallendes Oberflächenwasser ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich B) zurückzuhalten. Details sind im Rahmen der entwässerungstechnischen Fachplanung festzulegen.“

Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Erdbeckens oder der Erdbecken und in Randbereichen sind als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen.

Innerhalb der Fläche sind randlich verteilt mindestens 6 Bäume II. Größenordnung und 15 Sträucher standortgerechter, heimischer Arten anzupflanzen.“

4.8 Immissionsschutz

Ein zu beachtender Belang der verbindlichen Bauleitplanung bei der Abwägung ist unter anderem der Immissionsschutz. Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauGB heißt es, dass Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen haben. Zudem fordert § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden sind.

Im Südwesten reicht das Baugebiet nah bis an das dort bereits bestehende Mischgebiet der Ortsgemeinde heran. Das nächste Baufenster des geplanten Gewerbegebiets liegt in ca. 20,00 m Entfernung vom bestehenden Mischgebiet. Im Süden grenzt ein kleinflächiges Gewerbegebiet, lediglich getrennt durch die „Rhein-Taunus-Straße“, unmittelbar an den Geltungsbereich der in Rede ste-

henden Planung an. Richtung Norden und Süden befinden sich hingegen ausschließlich Ackerflächen.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Distanzen des Plangebietes zu nahe gelegenen gemischten Bauflächen ist es sinnvoll und notwendig, insbesondere die künftigen Lärmbeeinträchtigungen des Gewerbegebietes genau abschätzen zu können. Daher wurde seitens der Ortsgemeinde ein Immissionschutzgutachten in Auftrag gegeben.

Das Gutachten mit der Bezeichnung: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „In den Dellerstücker“ in der OG Dachsenhausen“ wurde von der TÜV RHEINLAND ENERGY & ENVIRONMENT GMBH, Köln erarbeitet und datiert auf den Mai 2024. Die planungsrelevanten Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Es wird hierzu auf die Textfestsetzung Nr. 7 verwiesen.

27. Mai 2024



Diese lautet wie folgt:

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

7.1 FLÄCHE ZUR ANLAGE EINES SCHALLSCHUTZSCHIRMS – AKTIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHME

Im Plangebiet ist auf der plangrafisch festgesetzten Fläche ein ca. 1,8 m bis 2,0 m hoher Schallschutzschirm entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze zu errichten. Unterer Höhenbezugspunkt ist die natürliche Geländehöhe (Interpolation auf Grundlage der in der Plankarte dargestellten Höhenlinien möglich).

Die Errichtung des Schallschutzschirms kann unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Grundfläche als begrünte Schallschutzwand oder begrüntes Erdwallsteilsystem erfolgen.

7.2 FESTSETZUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN

Der Bereich des Plangebietes wird aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange gemäß dem vorliegenden Schallgutachten des TÜV Rheinland vom Mai 2024 in 3 Teilflächen mit emissionsbezogenen Einschränkungen gegliedert.

Zulässig sind im Plangebietsbereich auf den Gewerbegebietsflächen nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“) in den jeweiligen festgesetzten Teilflächen weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²		
Teilfläche	Tag	Nacht
Schallkontingentbereich SKB 1 (= GE 1)	63	51
Schallkontingentbereich SKB 2 (= GE 2.1)	62	46
Schallkontingentbereich SKB 3 (= GE 2.2)	60	44

Die Teilflächen / Ordnungsbereiche sind gemäß obiger Tabelle in der Planzeichnung festgesetzt.

Für die betrachteten Immissionsorte sowie für die schutzbedürftigen Nutzungen in den jeweiligen betroffenen Gebieten gelten die in Tabelle 3.3 und 3.4, Seite 17 des Schallgut-

achtens des TÜV Rheinland beschriebenen Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$, die zudem in den nachfolgenden Tabellen festgesetzt sind. Diese gelten dann für die genannten Immissionsorte sowie für das jeweils umliegende Gebiet gleicher Gebietsnutzung.

	Zulässige Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB (tags 06.00 – 22.00 Uhr)					
Fläche	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	IO 6
SKB 1 (= GE 1)	0	0	12	0	0	0
SKB 2 (= GE 2.1)	2	2	9	1	9	4
SKB 3 (= GE 2.2)	1	4	0	0	0	0

	Zulässige Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB (nachts 22.00 – 06.00 Uhr)					
Fläche	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	IO 6
SKB 1 (= GE 1)	0	0	9	0	0	0
SKB 2 (= GE 2.1)	3	4	11	0	11	5
SKB 3 (= GE 2.2)	0	1	0	0	0	0

Hinweise: IO = Immissionsort. Die Lage der Immissionsorte 1 bis 6 sind dem Schallgutachten des TÜV Rheinland in Abbildung 2.1, Seite 9 zu entnehmen (ebenfalls nachrichtliche Wiedergabe in der Begründung zum Bebauungsplan, siehe Kapitel „Immissionsschutz“).

Das zulässige gesamte Emissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß der DIN 45691 aus den, für diese Flächen festgesetzten Emissionskontingenten (LEK) und ggf. Zusatzkontingente (LEK, zus.) sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Geräuschimmissionspegel des Vorhabens an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte tags und nachts um 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).



7.3 FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VON AUSSENLÄRM AUF DEN PLANGEBIETSFLÄCHEN

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthalts-, Büroräumen sowie Wohnräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), Kapitel 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ ausreichend sind.

Ergänzende Erläuterungen:

Für alle Hintergrunderläuterungen und Zusammenhangdarlegungen wird grundsätzlich auf das eingeholte Immissionsschutzgutachten verwiesen, das als separate Anlage zum Bebauungsplan und der Begründung geführt wird.

Aktive Schallschutzmaßnahme:

Im Bebauungsplan wird entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze bereits eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) festgesetzt, da dort der Abstand zur nächstgelegenen Bebauung am nächsten ist. Auf dieser Fläche besteht die Möglichkeit zur Errichtung eines Schallschutzschirms. Hierdurch soll die schalltechnische Situation über die im Bebauungsplan festgesetzte Schallkontingentierung zusätzlich verbessert werden. Dies führt auch zu einer optischen Abschirmung, was für die subjektive Schallwahrnehmung vorteilhaft ist. Gemäß der Textfestsetzung ist auf der plangrafisch festgesetzten Fläche ein ca. 1,8 m bis 2,0 m hoher Schallschutzschirm entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze zu errichten. Unterer Höhenbezugspunkt ist die natürliche Geländehöhe (Interpolation auf Grundlage der in der Plankarte dargestellten Höhenlinien möglich). Die Errichtung des Schallschutzschirms kann unter Berücksichtigung der zur

27. Mai 2024

Verfügung stehenden Grundfläche als begrünte Schallschutzwand oder begrüntes Erdwallsteilsystem erfolgen. Bautechnische Einzelheiten sind im Zuge der Baugebietsrealisierung festzulegen.

Festsetzung von Emissionskontingenten:

Es wurde eine schalltechnische Immissionsprognose mit Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691 für das Plangebiet durchgeführt. Ziel dabei war es, dass die im geplanten Gewerbegebiet sich niederlassenden Betriebe an der umliegenden schutzbedürftigen, vorhandenen sowie künftigen Bebauung die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) einhalten. Dies auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastungen.

Aufgrund der bestehenden gewerblichen Vorbelastungen im Nahbereich der maßgeblichen Immissionsorte wurde zur Ermittlung der Planwerte eine Immissionsrichtwertunterschreitung von ≥ 6 dB zugrunde gelegt (vgl. Ausführungen im Gutachten Seite 12). Durch die ermittelten Emissionskontingente sind entsprechend keine immissionserhöhenden Anteile an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung zu erwarten.

Für Erläuterungen zur Funktion einer Geräuschkontingentierung wird auf das Fachgutachten verwiesen (insbesondere Seite 13 ff.)

Die ermittelten Emissionskontingente L_{EK} bzw. Zusatzkontingente L_{EKZUS} – unter Beachtung der Vorbelastung – können den Abschnitten 3.3 und 3.4 des Gutachtens entnommen werden. Anhand der Kontingentierung wurden Festsetzungsvorschläge ausgearbeitet, die in die Planzeichnung sowie die Textfestsetzungen entsprechend aufgenommen worden sind.

Die Gliederung im Schallgutachten in die Gewerbeflächen GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 wurden in der Bebauungsplanzeichnung in die Schallkontingentbereiche SKB 1, SKB 2 und SKB 3 transformiert. Die jeweiligen Kontingente wurden in der Textfestsetzung festgesetzt.

Die Lage der Immissionsorte 1 bis 6 sind dem Schallgutachten des TÜV Rheinland in Abbildung 2.1, Seite 9 zu entnehmen. Die Grafik wird nachfolgend nachrichtlich wiedergegeben:

Abbildung 2.1: Übersichtsplan mit Lage und Bezeichnung der Immissionsorte

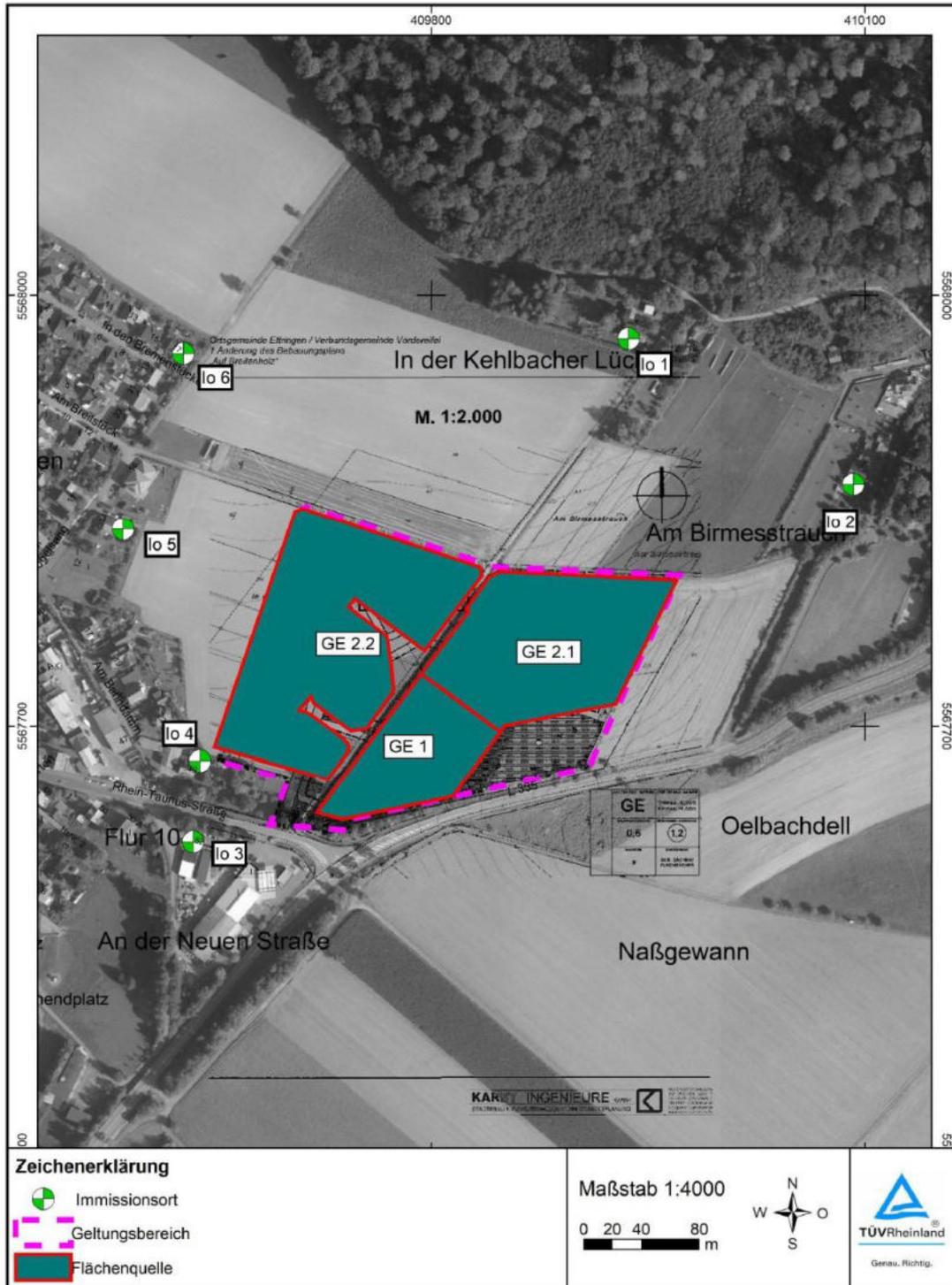


Abb.: Lage der Immissionsorte gemäß Schallgutachten, Seite 9

27. Mai 2024



Bei der Vorgehensweise über die Schallkontingentierung wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen ein Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen verursachen darf. **Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen. Für Erläuterungen hierzu wird auf die Ausführungen des Schallgutachtens in Kapitel 3.4.2 und 3.4.3 verwiesen.**

Festsetzungen zum Schutz von Außenlärm auf den Plangebietsflächen:

Des Weiteren wurde im Schallgutachten die Straßenverkehrsgeräusche ermittelt. Die Ermittlung und Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche erfolgt für die südlich des Plangebiets verlaufende Landesstraße L335.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht werden für die betroffenen Bereiche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die bestehende Planung sieht keine Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen entlang der L 335 vor. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird hier aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes und der Situation, dass hierdurch nur eine kleine Teilfläche geschützt werden könnte und der Situation, dass im südöstlichen Bereich nur die Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes mit vorgelagerten Stellplätzen geplant ist, abgesehen. Es werden daher Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

Grundsätzlich empfiehlt es sich aus schalltechnischer Sicht, ruhebedürftige Nutzungen (in dem Fall eines Gewerbegebietes insbesondere Büroräume) in die von der L335 abgewandten Gebäudeteile zu legen. Die Rasterlärmkarten (siehe Schallgutachten) lassen darüber hinaus erkennen, in welchen Bereichen eine besonders hohe Lärmbelastung vorliegt und dadurch eine gesonderte, unter schalltechnischen Gesichtspunkten optimierte Anordnung/Ausrichtung der geplanten Gebäude erforderlich ist. Alternativ und auch ergänzend zu aktiven Maßnahmen können passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen werden.

Es erfolgte hierzu eine Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels (vgl. Schallgutachten Kap. 4.3).

Eine Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 erfolgt im Bebauungsplan. Es wurde des Weiteren hierzu die Textfestsetzung Nr. 7.3 getroffen.

Abbildung 4.4: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109

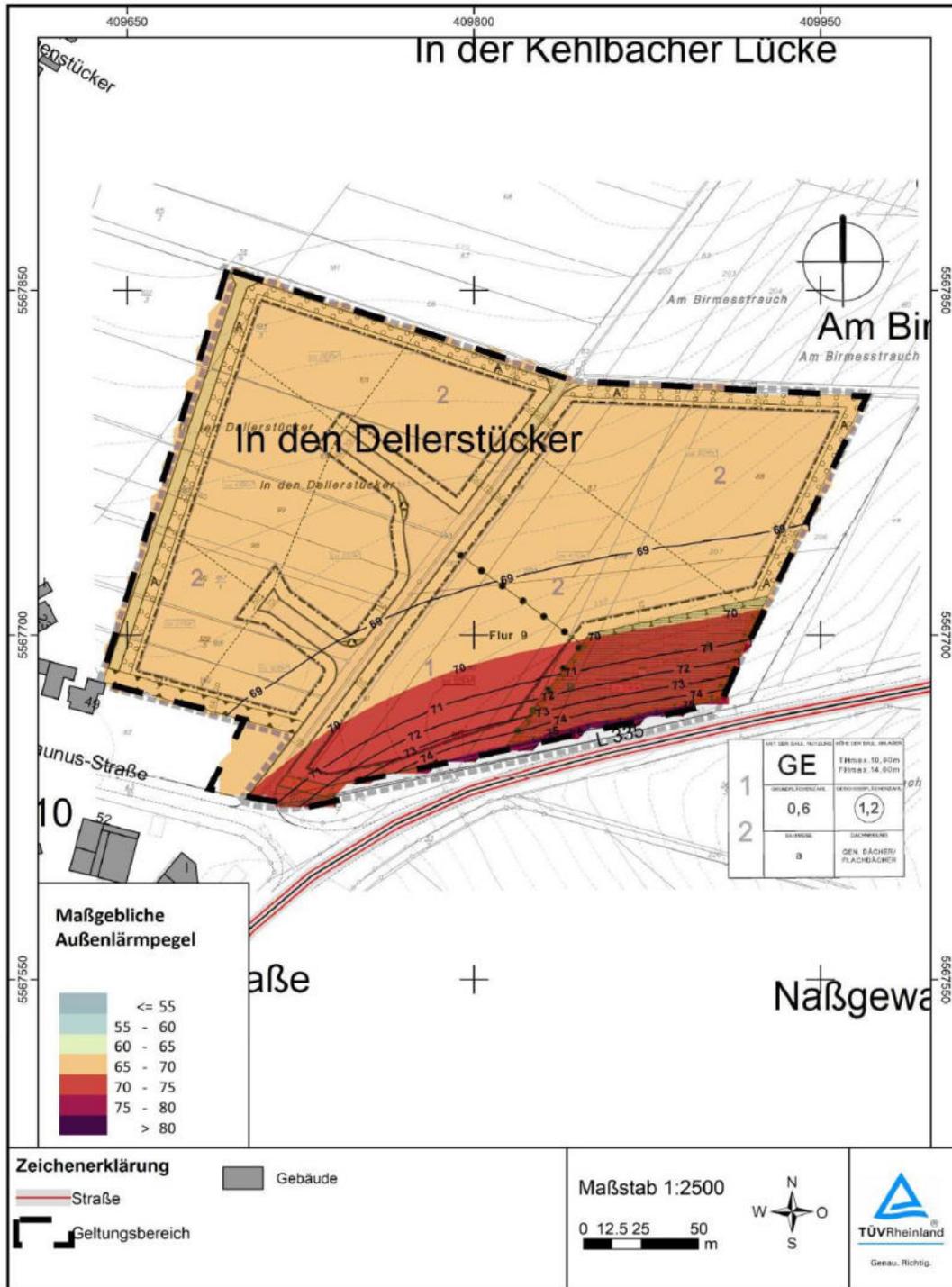


Abb.: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 gemäß Schallgutachten, Seite 36

Unter Beachtung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

27. Mai 2024

4.9 Bodenbelastungen

Altablagerungsflächen oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.

4.10 Denkmalschutz

Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet bislang ebenfalls nicht bekannt.

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

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

4.11 Bodenordnung

Es wird voraussichtlich eine förmliche Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB erforderlich, sofern eine Grundstücksneuordnung im Rahmen eines Ankaufs durch die Gemeinde oder eine freiwillige Bodenordnung sich als nicht möglich herausstellen sollte.

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 (BauGB) 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).

27. Mai 2024

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

5.2 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Dachsenhausen, nordwestlich der Landesstraße L 335. Das Gelände fällt in Richtung Südosten - in Richtung der L 335 - ab.

Das Plangebiet ist fast vollständig geprägt durch intensive Ackernutzung. Es wird durch einen asphaltierten Wirtschaftsweg in einen westlichen und einen östlichen Teil getrennt. Im Norden begrenzen ein mit Split befestigter Wirtschaftsweg, der in Richtung Westen zur Wohnbebauung führt sowie ein in Richtung Osten führender Wiesenweg das Plangebiet.

Im Süden des westlichen Bereichs befindet sich eine Hundeschule. Die Hundeschule sowie die Gehölze entlang der L 335 sind nicht Teil des Geltungsbereichs.

Südlich des Plangebiets, im Anschlussbereich der „Rhein-Taunus-Straße“ an die L 335 befindet sich bereits eine Tankstelle sowie ein Gewerbebetrieb für Agrartechnik. Diese liegen ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches der in Rede stehenden Planung.



Abb. Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan
(unmaßstäblich verkleinert, Legende siehe Anhang)

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 15 LNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	Naturpark Nassau
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	
Bestandsdarstellung:	keine Darstellung
Entwicklungsziele:	keine Darstellung
Prioritätenkarte:	keine Darstellung

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG).

Besonders geschützte Arten werden:

- im Anhang IV der Richtlinie 92/43 EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie),
- in der Anlage 1, Spalte 2 und 3 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO) aufgeführt.

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 und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Dachsenhausen, nordwestlich der Landesstraße L 335. Das Plangebiet ist überwiegend strukturarm und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, entsprechend hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Offenlandarten sind potentiell betroffen, aufgrund der Nähe zur bestehenden Siedlungsbebauung ist das Plangebiet jedoch bereits durch Lärm- und Bewegungsunruhe vorbelastet.

27. Mai 2024

Zur ausführlichen Beurteilung wurde ein Artenschutzgutachten von einem spezialisierten Fachgutachterbüro eingeholt. Dieses Gutachten der Beratungsgesellschaft (BG) Natur liegt datiert auf Januar 2022 vor. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als separate Anlage bei. Die faunistische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen, die nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben werden:

27. Mai 2024



Artengruppe	Nachweise
Avifauna	<p>Rund 600 Beobachtungen von Vögeln, insgesamt 49 Arten.</p> <p>Von den Brutvögeln, die entweder streng geschützt, gefährdet oder besonders geschützt nach Anhang 1 der EU-VSR sind, gelangen Brutnachweise von Bluthänfling, Feldlerche, Feld- und Haussperling direkt im Untersuchungsgebiet (UG), innerhalb der Plangebietsfläche in einem Graben im Nordosten nur von einem Brutpaar der Feldlerche.</p> <p>Zahlreiche weitere Arten aus dieser bestandsgefährdeten Gruppe traten als Nahrungsgäste auf und brüteten am Rand des UG, wie Grünspecht, Schwarzspecht und Turmfalke.</p> <p>Goldammer (Südrand des B-Planareals), Klappergrasmücke und Neuntöter werden auf der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel aktuell mit Vorwarnstatus geführt.</p> <p>Weitere Arten mit höhergradigem Schutzstatus traten ausschließlich als Gastvögel auf (Schwarz- und Rotmilan sowie Mehlschwalbe sind von diesen noch am ehesten Brutvögel im Umfeld des UG).</p> <p>Keine Nachweise größerer Horste (außer von Elstern) und von Spechtlöchern.</p>
Fledermäuse	<p>Bekannte Wochenendstuben und Quartiere in der Ortslage.</p> <p>Vereinzelt Bäume und Holzhütten mit Quartiereignung, jedoch kein Besatz festgestellt.</p> <p>Im Plangebiet selbst keine Quartiernachweise und nur geringe Flugaktivitäten.</p> <p>Das Artenspektrum ist als vielfältig zu bezeichnen: 2020 mindestens 7 nachgewiesene Arten im Plangebiet und dessen Umgebung - Kleine/Große Bartfledermaus, Braunes/Graues Langohr, Rauhauffledermaus, Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Bechsteinfledermaus, 2021 zusätzlich Kleiner Abendsegler.</p>
Reptilien	Keine Nachweise im Plangebiet und in angrenzenden Randbereichen.
Kleinsäuger	<p>Hinweise zum Vorkommen von Waldmäusen.</p> <p>Hinweise zum Vorkommen des Dachses im Umfeld des Plangebiets, jedoch kein Dachsbau innerhalb des Plangebiets.</p> <p>Ausschluss des Vorkommens von Bilchen.</p>
Insekten	<p>Vorkommen der Zwitscherschrecke sowie der Tagfalter Großer und Kleiner Kohlweißling und Hauhechelbläuling, jedoch keine Bindung dieser Tiere an bestimmte Habitatstrukturen im Plangelände erkennbar.</p> <p>Der Hauhechelbläuling ist eine besonders geschützte Art nach der BartSchVO, europaweit sind seine Bestände aber nicht nach der FFH-Richtlinie geschützt und gelten auch in Deutschland sowie in RLP nicht als gefährdet in der Roten Liste.</p> <p>Keine Erfassung von Libellen und altholzbewohnender Käfer</p>

27. Mai 2024



Gemäß Artenschutzgutachten ist die Wertigkeit des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan „In der Dellerstücker“ aus faunistischer Sicht als gering einzustufen.

Die Prüfung der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „In der Dellerstücker“ in Dachsenhausen hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hat ergeben, dass unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Die geforderten und für mehrere Arten notwendigen **Vermeidungsmaßnahmen** des Gutachtens und deren Berücksichtigung im vorliegenden Bebauungsplan werden in der folgenden Tabelle wiedergegeben:

Geforderte Vermeidungsmaßnahmen des Gutachtens	Umsetzung im Bebauungsplan
<p>Baufeldfreiräumung außerhalb der üblichen Bodenbruten (also von 1. September bis zum 31. März), da die brütenden Vögel oder ihr Nachwuchs vergrämt, verletzt oder gar getötet werden könnten. Die Baufeldfreimachung ist ansonsten ausschließlich unter der Auflage zulässig, dass vor Baubeginn die fraglichen Bereiche durch einen Fachgutachter auf das Nichtvorhandensein von relevanten Niststätten untersucht werden.</p> <p><i>Profitierende Arten: Feldlerchen u.a. Bodenbrüter</i></p>	<p>Artenschutzrechtlicher Hinweis auf der Planurkunde:</p> <p><i>Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Bodenbrütern ist die Baufeldfreimachung nur außerhalb der üblichen Bodenbruten im Zeitraum vom 01.09. eines Jahres bis vor dem 01.04. eines Folgejahres durchzuführen. Ansonsten ist die Baufeldfreimachung nur bei Untersuchung fraglicher Bereiche auf das Nichtvorhandensein von relevanten Niststätten durch einen Fachgutachter vor Baubeginn zulässig.</i></p>
<p>Ersatz der anlagenbedingten Beeinträchtigungen von Gebüsch und Bäumen am Rande des B-Planareals als Vogelnistplatz.</p> <p><i>Profitierende Arten: Alle Brutvogelarten</i></p>	<p>Festsetzung einer 10%-igen pauschalen Grundstücksbegrünung sowie randlicher Gebietseingrünungsflächen im Ordnungsbereich A.</p> <p>Festsetzung, dass entstehende Böschungen zu begrünen sind.</p> <p>Pflanzvorgaben der öffentlichen Grünflächen im Ordnungsbereich B.</p> <p>Artenschutzrechtlicher Hinweis auf der Planurkunde:</p> <p><i>Baubedingte Einbußen an Gebüsch und Bäumen innerhalb des Plangebiets und ggf. auch außerhalb davon sind innerhalb des betroffenen Naturraums zu ersetzen.</i></p>
<p>Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Strei-</p>	<p>Artenschutzrechtlicher Hinweis auf der Planurkunde:</p> <p><i>Bei großflächigen Glasscheiben und spiegelnden Gebäudefronten ist durch geeignete Maß-</i></p>

27. Mai 2024



<p>fen) an allen spiegelnden Gebäudeteilen (z. B. große Fenster, Balkonbrüstungen und spiegelnde Fassadenfronten) mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad.</p> <p><i>Profitierende Arten: Alle tagaktiven Vogelarten</i></p>	<p><i>nahmen (Verwendung transzulenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen) die Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad zu begrenzen.</i></p>
<p>Einsatz von Leuchtmitteln mit geringem UV-Lichtanteil zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und ihnen nachjagender Fledermäuse durch Gestaltung der Außenbeleuchtung mit nicht-anlockenden Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren.</p> <p><i>Profitierende Arten: Nachtfalter und Fledermausarten</i></p>	<p>Artenschutzrechtlicher Hinweis auf der Planurkunde:</p> <p><i>Zur Vermeidung von Kollisionsrisiken zwischen insektennachjagenden Fledermäusen und dem Straßenverkehr sowie zur Abwehr von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wird ausschließlich der Einsatz von Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 – 4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse empfohlen.</i></p>

Weitere Kompensationsmaßnahmen für besonders geschützte Arten

Für die Tagfalterart Hauhechelbläuling werden die nachfolgend aufgelisteten weiteren Hinweise ohne konkreten Flächenbezug in den Bebauungsplan aufgenommen (kursiver Text):

„Es wird eine Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen (z. B. mit Wildem Wein, Waldrebe, Geißblatt) sowie eine Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftolerabler Bäume als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen (Förderung der biologischen Vielfalt).

Extensive Begrünung von Gebäudedächern und die Gestaltung anderer geeigneter, sonnenexponierter Freiflächen unter Einsatz von blütenreichen Mischungen (mit z. B. Sommerflieder, Wasserdost, Hornklee, Hauhechel, Ampfer, Klee) zur Förderung des Hauhechelbläulings als Raupen- und Falterfutterpflanzen. Hierbei ist besonders auf autochthones Saatgut zu achten.

*Die Auswahl an neu zu pflanzenden Sträuchern und krautartige Pflanzen innerhalb des Plangebietes sollte sich an den Bedürfnissen der Schmetterlingsart Hauhechelbläuling (*Polyommatus icarus*) orientieren. Artenauswahl: Sommerflieder, Hornklee, Ginster, Luzerne, Hopfenklee, Hufeisenklee, Bunte Kornwicke (Wicken), Thymian, Dost.*

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen, die Untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).“

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Kompensationsmaßnahme zur Verbesserung bzw. Erweiterung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte: Hierzu sind zwei „**Lerchenfenster**“ in einer geeigneten Ackerfläche jährlich anzulegen. Die „Lerchenfenster“ müssen bereits vor Umsetzung der Baufeldherrichtung im Plangebiet bereit stehen.

Die „Lerchenfenster“ sind während der Aussaat durch Aussetzen der Sämaschine anzulegen. Pro Fenster ist eine Größe von ca. 20 – 30 m² erforderlich. Bei der Anlage der „Lerchenfenster“ ist ein Abstand von mindestens 50 m zu Gehölzstreifen und von mind. 25 m zu angrenzenden Wirtschaftswegen einzuhalten. Zudem ist ein Abstand von 100 m zwischen den „Lerchenfenstern“ untereinander einzuhalten. Die „Lerchenfenster“ müssen zwischen den Fahrgassen angeordnet werden, damit keine Füchse oder andere Raubtiere zu den Nestern geleitet werden.

Vergleiche hierzu die Textfestsetzung Nr. 8.2 im Bebauungsplanvorentwurf.

Im weiteren Verfahren wird für die spätere Durchführung der Hauptbeteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB noch eine Kompensationsfläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich (Feldlerche) (und zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Defizits) in die Planung eingebracht.

Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurden zusätzlich die folgenden Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen (kursiver Text):

*„**Artenschutzrechtliche Hinweise:** Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).*

Bei Begründung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

Unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen und Hinweise ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

5.4 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung

Aus fachlicher Sicht der Landespflge 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
- Nutzungsaufgabe der intensiven Landwirtschaft oder Extensivierung

27. Mai 2024

- Pflanzung von Gehölzen

Wasserpotential

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet
- Keine weitere Bodenversiegelung
- Nutzungsaufgabe der intensiven Landwirtschaft oder Extensivierung
- Pflanzung von Gehölzen

Klimapotential

- Pflanzung von Gehölzen zur Schadstofffilterung und Erhalt vorhandener Gehölzbestände

Arten- und Biotoppotential

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

Landschaftsbild und Erholung

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

5.5 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes werden die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale der Fläche mehr oder weniger stark beeinträchtigt. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen beschrieben sowie landespflegerische Ziele für das Plangebiet unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung formuliert.

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben. Eine Auflistung der für Pflanzmaßnahmen geeigneten Arten finden sich im Anhang dieser Begründung und in reduzierter Form am Ende einzelner Festsetzungen.

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	Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung mit Gebäuden und Hofflächen und anderen zweckgebundenen baulichen Anlagen.	Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.
Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, dadurch Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.	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.
Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen und Herstellung des Planums.	Bodenlockerung und Verbesserung des Bodengefüges durch Pflanzung von Gehölzen.
Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.	Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

Eingriff ist als hoch zu bewerten.

Klimapotalential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung	Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Verlust von Kaltluftproduktionsflächen durch Versiegelung und Bebauung.	Minimierung der Flächenversiegelung.
Die entstehende Kaltluft fließt der Geländeneigung folgend in Richtung Süden und damit in die freie Landschaft ab. Die Flächen haben entsprechend keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage.	Pflanzung von neuen Gehölzen als Sauerstoffproduzenten. Schaffung extensiver Wiesenflächen.

Eingriff ist als gering bis mittel zu bewerten.

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

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

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

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

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

Rückhaltung und in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse breitflächige Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers (zeitverzögerter Abfluss).

Im Bebauungsplan ist eine entsprechende zentrale Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen.

Befestigung der Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen.

Eingriff ist als mittel zu bewerten.

Arten- und Biotoppotenzial:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust überwiegend intensiv genutzter monotoner Ackerflächen ohne besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Eine besondere Bedeutung für Insekten und andere Arten sowie entsprechend auch insektivore Tiere haben die Flächen entsprechend nicht.

Die Eingriffe sind bei Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar.

Hinweis: Ergebnisse aus dem eingeholten Artenschutzgutachten werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß. Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen.

Soweit möglich Erhalt der Bestandsgehölze. Randliche Eingrünung und weitere Gehölzpflanzungen.

Entwicklung extensiv genutzter blütenreicher Wiesenflächen.

Eingriff ist als gering bis mittel zu bewerten.

Landschaftsbild / Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. In Richtung Norden begrenzen Wald und Siedlung den Fernblick. In Richtung Westen liegt die bestehende Ortslage von Dachsenhausen. Südlich des Plangebiets, im Anschlussbereich der „Rhein-Taunus-Straße“ an die Landesstraße L 335 befindet sich bereits eine Tankstelle sowie ein Gewerbebetrieb für Agrartechnik. Die Gehölze entlang der L 335 sind nicht Teil des Geltungsbereichs und werden durch die Planung entsprechend nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist entsprechend bereits anthropogen vorgeprägt und der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Auswirkungen können durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Die Flächen werden derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt und besitzen somit keine Bedeutung für die öffentliche feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Wegeflächen von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Da die Wegebeziehungen erhalten bleiben, können diese auch weiterhin genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, insbesondere zur zulässigen Höhenentwicklung.

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

Randliche Eingrünung des Plangebiets.

Eingriff in das Landschaftsbild ist als mittel, in die Erholungsfunktion als gering zu bewerten.

5.6 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen. Die Beurteilung erfolgt in Anlehnung an das standardisierte Bewertungsverfahren gemäß § 2 Abs. 5 der Landeskompensationsverordnung und den Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (Hrsg. Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021).

Integrierte Biotopbewertung

Unter Berücksichtigung der angewandten Methodik des Biotopwertverfahrens wird der Ausgangszustand des jeweils berührten Biotoptypen vor Umsetzung der Planung (anhand des Biotop- und Nutzungstypenplans) sowie nach Umsetzung der Planung (anhand des vorliegenden Bebauungsplans) für die Eingriffs- als auch für die Ausgleichsflächen mittels Biotopwert (BW) bewertet. Im Falle eines rechnerisch entstehenden Defizits an Biotopwertpunkten (BWP) sind weitere, externe Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Plangebietsgröße [m²]: 45.830
 nicht eingriffsrelevant:

Biotopwert vor dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
HA0	Acker	6	37.791	226.746
VB0	Wirtschaftsweg, befestigt	-	1.086	-
HC4	Straßenrand/Verkehrsrasenfläche	7	5.300	37.100
BA0	Feldgehölz	14	320	4.480
BD5	Schnitthecke	8	8	64
BF1	Baumreihe	15	165	2.475
Entfall eines Teils der externen Kompensationsfläche des BP "Hinterscheid III" (Flur 29, FS 202, Gemarkung Dachsenhausen)				
BH1	Allee, junge Ausprägung	11	1.160	12.760
Summe Eingriff:			45.830	283.625

Biotopwert nach dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m ²	Fläche[m ²]	BW
VA3	Gemeindestraße	-	2.632	-
VB0	Wirtschaftsweg, befestigt	-	182	-
VB2	Wirtschaftsweg, mit wassergebundener Wegedecke	3	1.827	5.481
HC4	Verkehrsgrün	7	111	777
Baugrundstücksbezogen OB 1				
HN1/HT4	Versiegelung durch Hauptgebäude (GRZ 0,6, d.h. 34.582 m ² x 0,6)	-	20.749	-
HT2	Hofplatz (20 % teilversiegelte Flächen ohne bauliche Hauptanlagen; GRZ 0,6 gemäß Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO (d.h. 34.582 m ² x 0,2))	4	6.916	27.664
HJ1	Garten bzw. nicht überbaubare Fläche (d.h. verbleibende 20 % der Wohnbaufläche; 34.582 m ² x 0,20)	7	6.916	48.412
OB A - Randliche Eingrünung				
BD3	Gehölzstreifen	11	2.598	28.578
OB B - Bereich zur Niederschlagswasserbeseitigung				
FS0/EA1	Extensiv genutztes Grünland mit Gehölzpflanzung	19	3.384	64.296
Öffentliche Grünfläche - Lärmschutzwall				
EA1	Fettwiese, mäßig artenreich	15	515	7.725
Summe:			45.830	182.933
Externer Kompensationsbedarf				
Biotopwert vor Umsetzung der Planung				283.625
Biotopwert nach Umsetzung der Planung				182.933
Kompensationsdefizit:				100.692

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 45.830 m².

Durch das Plangebiet verläuft etwa mittig ein befestigter Wirtschaftsweg (VB0) von Süd nach Nord, welcher aufgrund seiner hohen Versiegelung mit 0 Biotopwertpunkten (BWP) bewertet wird. Westlich des Wirtschaftswegs befindet sich eine große, intensiv genutzte Ackerfläche (HA0). Diese wird aufgrund der intensiven Nutzung und fehlender Segetalvegetation mit 6 BWP bewertet. Im Südwesten ist zudem eine Schnitthecke (BD5) zu verorten, die mit etwa 8 m² innerhalb des Plangebiets liegt. Diese wird mit 8 BWP bepunktet.

Östlich des Wirtschaftswegs befindet sich ebenfalls eine Ackerfläche (HA0). Diese wird aufgrund der intensiven Nutzung und fehlenden Segetalvegetation wie die westliche Fläche mit 6 BWP bewertet. Südöstlich befindet sich zudem ein Streifen, welcher als Straßenrand/Verkehrsrasenfläche (HC4) mit einer Baumreihe (BF1) sowie einem Feldgehölz (BA0) beschrieben wird. Der Straßenrand wird mit 7 BWP bewertet, während der Baumreihe (BF1) 15 BWP und das Feldgehölz 14 BWP erhält.

Zudem überplant der in Rede stehende Bebauungsplan einen Teil einer externen Kompensationsfläche des Bebauungsplans „Hinterscheid III“ der Ortsgemeinde Dachsenhausen (2017). Es handelt sich dabei um das Flurstück 202 der Flur 29 in der Gemarkung Dachsenhausen. Festgesetzt ist die Entwicklung von extensivem Dauergrünland mit einer Baumallee-Pflanzung. Um den Eingriff ausreichend zu berücksichtigen wird trotz dem jungen Alters des Bebauungsplans nicht die Baumallee (BH0) jungen Alters bilanziert (11 BWP) sondern mittleren Alters. Somit wird die Fläche mit einem Biotopwert von 16 Punkten bewertet.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der Eingriffsflächen ein Biotopwert von 283.625 Punkten vor dem Eingriff.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung

Durch die vorliegende Planung wird Baurecht für ein Gewerbegebiet geschaffen. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Somit werden etwa 20.749 m² als vollversiegelte Fläche für Gebäude und Hofflächen mit einem Biotopwert von 0 Punkten angerechnet (GRZ 0,6 x Nettobauland 34.582 m² = 20.749 m²).

Planungsrechtlich ist das rechtlich maximale Maß zu bilanzieren. Durch die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO beläuft sich die absolute Maximalversiegelung mit Gebäuden, Hofflächen, Zu- und Abgängen auf 60%. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO besagt, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, um bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Aufgrund der vorliegenden max. zulässigen Grundfläche von 0,6 werden daher 20 Prozentpunkte (nicht überbaubarer) Wohnbaufläche als Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad mit 4 Biotopwertpunkten (Mittelwert von Natursteinpflaster unverfugt und geschotterter Belag) angerechnet. Dies entspricht 6.916 m² (d.h. 0,2 x 34.582 m²).

Die übrige, nicht überbaubare Fläche wird als Biototyp Garten (HJ1) angerechnet. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt wird die Punktzahl von 7 BWP für strukturarme Gärten angerechnet.

Die neue Straßenverkehrsfläche (VA3) beträgt etwa 2.632 m² und wird aufgrund des hohen Versiegelungsgrades mit 0 BWP bilanziert. Ebenso der nördliche befestigte Wirtschaftsweg (VB0).

Südlich und westlich befinden sich weitere Wirtschaftswege (VB2), welche qualitativ als wassergebundene Wegedecke bilanziert werden. Beide Wege werden mit 3 BWP bewertet, da bilanziell von einem ungünstigen Falle ausgegangen wird, dass die Wegeoberfläche geschottert wird oder eine wassergebundene Wegedecke hergestellt wird.

Im Süden entsteht zudem eine Verkehrsgrünfläche (HC4) auf etwa 111 m², welche mit 7 BWP bilanziert wird.

An der westlichen, nördlichen sowie einem Teil der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der Ordnungsbereich A. In diesem Bereich ist eine Gebietseingrünung in Form einer Heckenpflanzung (BD3) festgesetzt. Diese wird mit 11 BWP bewertet.

Im Südosten befindet sich zudem der Ordnungsbereich B, welcher einen öffentlichen Bereich zur Niederschlagswasserbeseitigung (FS0/EA1) festsetzt. Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Erdbeckens oder der Erdbecken und in Randbereichen sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Randlich verteilt sind zudem mindestens 6 Bäume II. Ordnung und 15 Sträucher anzupflanzen. Für diesen Bereich werden 19 BWP angesetzt.

Zudem wird im Südwesten eine Fläche zur Anlage eines Schallschutzschirms festgesetzt. Die Fläche wird nach Errichtung begrünt und ist als mäßig artenreiches Extensivgrünland (EA1) zu entwickeln und zu pflegen. Hierfür wird die Fläche mit 15 BWP bewertet.

Durch die Planung ergibt sich insgesamt ein Biotopwert von 182.933 Punkten nach Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens.

Ergebnis der Bewertung

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor dem Eingriff (283.265 Biotopwertpunkte) und nach Umsetzung der Planung (182.933 Biotopwertpunkte) wird ersichtlich, dass sich ein **Defizit von 100.692 Biotopwertpunkten** ergibt, unter Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz.

Somit sind weitere externe Kompensationsmaßnahmen nötig, um den Eingriff auszugleichen.

Ausgleich des ermittelten Restdefizits

Für den Ausgleich des ermittelten Restdefizits ist die Umsetzung einer oder mehrerer geeigneter Kompensationsmaßnahme mit einer Wertigkeit von ca. 100.692 Biotopwertpunkten notwendig. Im weiteren Verfahren wird daher eine oder mehrere externe Kompensationsfläche(n) in die Planung integriert und festgesetzt.

Da bei Anwendung des integrierten Biotopwertmodells das Kompensationsdefizit lediglich in Biotopwertpunkten angegeben wird, ist hierbei noch kein konkreter Flächenbedarf zum Ausgleich des Defizits berechnet. Um die Größe der zusätzlich erforderlichen, externen Kompensationsflächen einschätzen zu können, werden in der nachfolgenden Tabelle Orientierungswerte in Anlehnung an exemplarisch dargestellte Flächenaufwertungen gegeben. Die Bepunktungen der einzelnen (beispielhaften) Biototypen werden hierbei auf Grundlage des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz vorgenommen.

Biototyp vor Kompensation	BW	Biototyp nach Kompensation	BW	Aufwertung BW	Fläche [m ²]	BW/m ²
EB1 - Fettweide/-wiese (wenig artenreiche Fettweide)	8	EA1– Fettwiese (mäßig artenreich)	15	7	14.385	100.692
		BD3 - Gehölzstreifen/-hecke	11	3	33.564	100.692
		HK2/HK3 – Streuobstwiese/-weide	19	11	9.154	100.692
		EB2 - Frische bis mäßig trockene Mähweide (mäßig artenreich)	13	5	20.138	100.692
EE1 - brachgefallene Fettwiese (artenarm)	11	EB2 - Frische bis mäßig trockene Mähweide (artenreich)	17	6	16.782	100.692
EA1 - Fettwiese (mäßig artenreich)	15	HK2/HK3 - Streuobstwiese/-weide	19	4	25.173	100.692
HA0 – Acker	6	EA1– Fettwiese (mäßig artenreich)	15	9	11.188	100.692
		BD3 - Gehölzstreifen	11	5	20.138	100.692
		HK2/HK3 – Streuobstwiese/-weide	19	13	7.746	100.692
HJ9 - Energieholzkultur	6	AG Sonstiger Laubmischwald mit einheimischen Laubbaumarten (BAT-Konzept, Einbringung von Totholz)	15	9	11.188	100.692
AG - AG - Sonstiger Laubmischwald mit einheimischen Laubbaumarten	13	AG Sonstiger Laubmischwald mit einheimischen Laubbaumarten (BAT-Konzept, Einbringung von Totholz)	15	2	50.346	100.692

Externer Kompensationsbedarf		
Biotopwert vor Umsetzung der Planung		283.625
Biotopwert nach Umsetzung der Planung		182.933
Kompensationsdefizit:		100.692

Erläuterung

Je nach Ausgangsbiototyp und Kompensationsmaßnahme der vorgesehenen Ausgleichsfläche ergeben sich Unterschiede in der Höhe der angerechneten Aufwertung. Unter Einbezug des vorliegenden, auszugleichenden Kompensationsdefizits von 100.692 Biotopwertpunkten ergibt sich beispielsweise das Erfordernis von 14.385 m² Ausgleichsfläche bei der Umwandlung einer intensiv genutzten, artenarmen Wiesenfläche in eine mäßig artenreiche Fettwiese. Bei der Umwandlung einer Ackerfläche in eine Streuobstwiese ist hingegen lediglich eine Ausgleichsfläche von rund 7.746 m² erforderlich. Die notwendige Flächengröße für den Ausgleich ist somit abhängig von der Auswahl der Kompensationsfläche und -maßnahme.

5.7 Informationen zu Kompensationsflächen für die Datenübernahme in das EDV-System KomOn Serviceportal (KSP)

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG in Verbindung mit § 10 LNatSchG sind Kompensationsflächen und -maßnahmen in einem amtlichen Kompensationsverzeichnis zu führen

Durch das Land Rheinland-Pfalz wurde das Projekt „KomOn“ für Naturschutzflächen entwickelt (ehemals OLIV). Ab 1. Juli 2012 wurde das System zur Verwaltung und Erfassung von Kompensationsflächen auf das osiris-konforme KomOn umgestellt. Ende August 2018 ging das neue KomOn Serviceportal (KSP) online.

27. Mai 2024

In diese Datenbank sind bestimmte Daten bezüglich der Ausgleichsflächen im Rahmen eines Eingriffes in Natur und Landschaft einzugeben. Zu diesen Angaben zählen unter anderem der Ausgangszustand, Zielzustand und die Größe der Ausgleichsfläche.

Die Daten werden nach dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB im KomOn Serviceportal bereitgestellt.



II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

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 §§ 2a und 4c 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

Die Ortsgemeinde Dachsenhausen hat das Planverfahren für den Bebauungsplan eines Gewerbegebietes mit der Bezeichnung „In den Dellerstücker“ eingeleitet, um gewerbliche Bauflächen anbieten zu können. Hintergrund ist die konkrete Nachfrage von derzeit 4 Interessenten, deren Vorhaben die Ortsgemeinde befürwortet. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit einer Gesamtgröße von ca. 4,38 ha und rund 9 neuen Baugrundstücken soll der kurz- und mittelfristige Bedarf an gewerblichen Bauplätzen gedeckt werden.

Das in Rede stehende Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB und befindet sich nordöstlich des Siedlungsrandes von Dachsenhausen.

Die Ortsgemeinde Dachsenhausen verfügt über keine ungenutzten Gewerbegebietsflächen, sodass mittels der in Rede stehenden Planung ein zusätzliches Angebot geschaffen werden kann. Zudem liegt der Ortsgemeinde ein konkreter Bedarf an weiteren Flächen für die gewerbliche Nutzung - unter anderem zur Erweiterung eines bereits ortsansässigen Unternehmens sowie zur Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmitteldiscounters - vor. Hierzu werden Flächen in räumlicher Nähe zur Ortsgemeinde benötigt. Der Bedarf ist somit entsprechend lokal begründet und kann nicht durch Gewerbeflächen an anderer Stelle im Verbandsgemeindegebiet erfüllt werden.

Laut aktuell wirksamem Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Braubach (jetzt VG Loreley) befinden sich westlich des Plangebietes gemischte Bauflächen und im Süden gewerbliche Bauflächen. Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Planung sowie die sich daran anschließenden Flächen werden hingegen bislang als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB).

1.2 Kurzdarstellung der Planinhalte

Die wesentlichen Planungsinhalte, die für den Umweltbericht relevant sind, werden wie folgt zusammengefasst:

- Konzipierung des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) mit den entsprechend in der städtebaulichen Begründung aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 für beide Ordnungsbereiche (OB); für OB 1 gilt die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl bis 0,9 gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO.
- Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf 2 und der Geschossflächenzahl von 1,2.
- Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung (OB B).
- Festsetzung einer 6 m breiten Fläche für den Schallschutz im Südwesten
- Festsetzung, dass Park- und Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.
- Festsetzung, dass entstehende Böschungen zu begrünen sind.
- Festsetzung einer 10%–igen pauschalen Grundstücksbegrünung sowie randlicher Eingrünungsflächen im Ordnungsbereich A.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Werbeanlagen und Einfriedungen.
- Hinweise zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, Bodenschutz, Eingriffe in den Baugrund.
- Artenschutzrechtliche Hinweise.
- Baugestalterische Empfehlungen.
- Empfehlung zur Dachbegrünung.

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

- | | |
|---|---------------------------|
| • Geltungsbereichsgröße: | ca. 45.380 m ² |
| • Nettobauland (Gewerbefläche) | ca. 34.582 m ² |
| ○ Davon randliche Eingrünung OB A | ca. 2.598 m ² |
| • Straßenverkehrsfläche | ca. 2.632 m ² |
| • Wirtschaftsweg (befestigt, Bestand): | ca. 182 m ² |
| • Wirtschaftsweg (wassergebunden): | ca. 1.827 m ² |
| • Verkehrsgrün | ca. 111 m ² |
| • Öffentliche Grünfläche OB B | ca. 3.384 m ² |
| • Öffentliche Grünfläche (Schallschutz) | ca. 515 m ² |

27. Mai 2024

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Regionaler Raumordnungsplan / Landesentwicklungsprogramm

Die Ortsgemeinde Dachsenhausen ist der Verbandsgemeinde Loreley angegliedert, gehört dem Rhein-Lahn-Kreis an und ist Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Daher wird nachfolgend näher auf den Regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald eingegangen.

Der gültige Regionale Raumordnungsplan 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 Teilfortschreibung von 2013 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Im Hinblick auf die Festsetzung eines Gewerbegebietes sind die diesbezüglichen Grundsätze und Ziele des LEP IV zu berücksichtigen und im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit zu prüfen. Nachfolgend werden einige zu beachtende Ziele und Grundsätze des LEP IV im Hinblick auf die Errichtung von gewerblichen/industriellen Flächen genannt, welche aus dem Kapitel 3.2.2 „Arbeiten und Gewerbe“ des LEP IV zu entnehmen sind.

- Grundsatz **G 52**: Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden. ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.
- Grundsatz **G 53**: Die bestehenden Messestandorte sollen durch Kooperation gesichert und in Netzwerke eingebunden werden.
- Grundsatz **G 54**: Touristisch geprägte Gemeinden (zum Beispiel ausgewiesene Heilbäder und Kurorte) sollen so entwickelt werden, dass ihre wirtschaftliche Funktion in diesem Bereich erhalten und gestärkt wird. Ihre Standortpotenziale sind zum Beispiel auf Anknüpfungspunkte für Entwicklung im Bereich Gesundheitsökonomie zu prüfen.
- Grundsatz **G 55**: Freizeiteinrichtungen mit starkem Besucherverkehr sollen an öffentlichen Verkehrsmittel angebunden und durch ortsdurchfahrtsfreie Straßen erschlossen werden.

In Bezug auf die Grundsätze des LEP IV werden die genannten und betroffenen Aspekte erfüllt bzw. wird diesen nicht entgegengewirkt. Das bestehende Angebot an Gewerbeflächen ist bereits vorrangig genutzt, sodass das vorliegende Planvorhaben bestehende sowie künftige Nachfragen decken soll. Infrastrukturell liegt das Plangebiet durch die unmittelbare Nähe zur Landesstraße L 335 verkehrsgünstig, sodass eine regionale sowie eine flächenerschließende Verbindung an das Verkehrsnetz gegeben ist. Weiterhin ist gerade die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in strukturschwächeren Regionen wichtig.

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 beeinflussen. Im Allgemeinen steht den Ortsgemeinden grundsätzlich das Recht auf Eigenentwicklung zu; das gilt so-

27. Mai 2024



wohl für die Entwicklung der Wohnnutzung als auch für die Ausweisung von Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung. Da aktuell keine gewerblichen Flächen zur Verfügung stehen und eine entsprechende Nachfrage besteht, sollen durch die vorliegende Planung im Rahmen der Eigenentwicklung neue Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

Bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes/Industriegebietes sind neben den Vorgaben des LEP IV die Vorgaben des RROP zu berücksichtigen und im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit zu prüfen. Berücksichtigende Grundsätze des RROP sind dem Kapitel 1.3.3 „Industrie- und Gewerbeentwicklung“ zu entnehmen. Die folgenden Grundsätze stellen wesentliche Vorgaben über die Industrie- und Gewerbeentwicklung des wirksamen RROP von 2017 dar:

- Grundsatz **G 34**: Zentrale Orte sind auch Gewerbebestandorte.
- Grundsatz **G 35**: Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhäfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt.
- Grundsatz **G 36**: Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbegebiete soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden. ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.

Die Ziele und Grundsätze des LEP IV hinsichtlich der Errichtung eines Gewerbe- und Industriegebietes werden durch die im Rahmen der Regionalplanung formulierten Grundsätze ergänzt. Sie werden entsprechend im Rahmen der Ausweisung des Gewerbegebietes „In den Dellerstücker“ berücksichtigt. So ermöglicht das in Rede stehende Plangebiet - wie bereits erwähnt - die Ansiedlung örtlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe, indem eine sinnvolle Mischung größerer und kleinerer Grundstücke vorgesehen wird.

Der RROP der Region Mittelrhein-Westerwald ordnet den Bereich der Ortsgemeinde Dachsenhausen dem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur zu. Die Ortsgemeinde grenzt unmittelbar an die Verbandsgemeinde Nastätten, die bereits vollständig als ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur ausgewiesen ist, ebenso wie der weitere südliche Teil der Verbandsgemeinde Loreley. In ländlich strukturierten Räumen ist den Entwicklungserfordernissen zu entsprechen, die sich aus der Art des jeweiligen Strukturraumes ergeben. Als Mittel dazu stehen die geeignete Gestaltung der Siedlungsstruktur sowie spezielle Maßnahmen des wirtschaftlichen Ausbaus der ortsbezogenen Infrastruktur und des Städtebaus im Vordergrund.

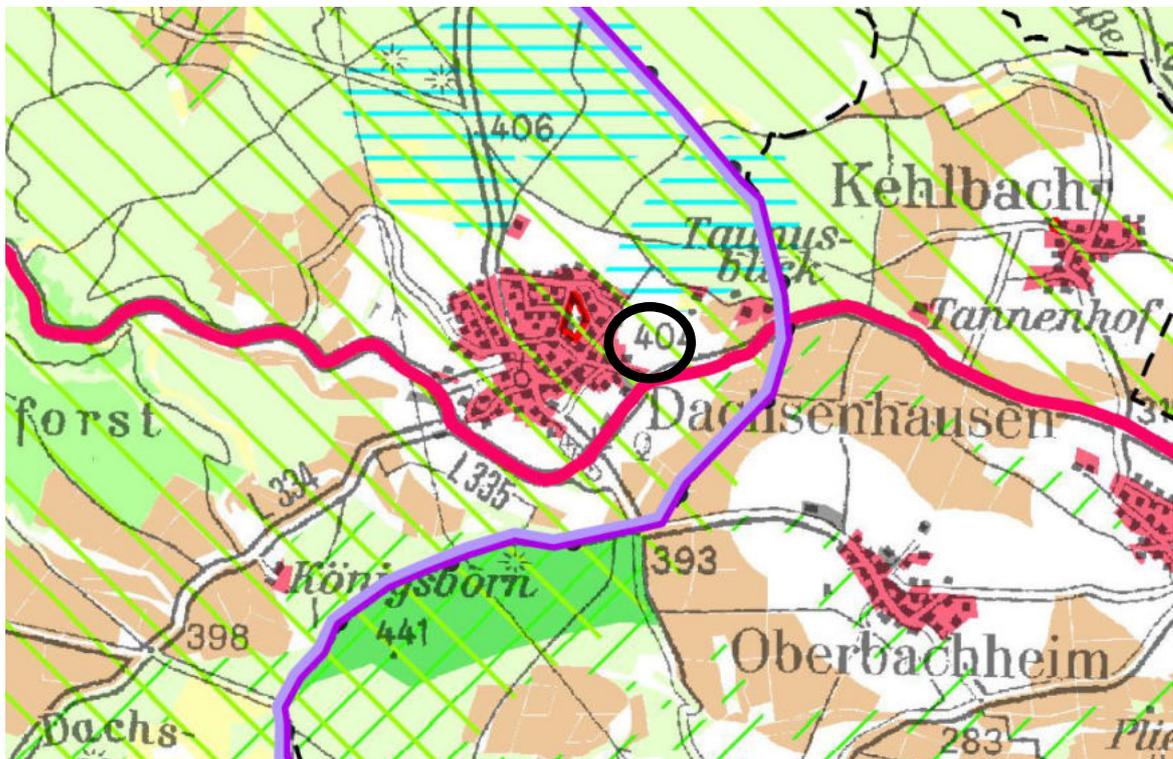
Weiterhin weist der RROP den Bereich des Plangebietes dem Grundzentrum Braubach zu, welches als verpflichtendes kooperierendes Zentrum ausgewiesen wird. Dieses befindet sich gut 6 km (Luftlinie) entfernt. Erreichbar ist es über die Landesstraße L 335.

Im gültigen RROP liegt die gesamte Ortsgemeinde Dachsenhausen sowie das in Rede stehende Plangebiet innerhalb eines großräumig ausgewiesenen „Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus“. Diese Darstellung erfolgt flächenhaft und regionsübergreifend. Für das Plangebiet selbst wird keine Aussage getroffen und die Darstellung erfolgt in Weiß (siehe nachfolgende Abbildung, Lagermarkierung Plangebiet entsprechend der schwarz umkreisten Fläche). Die Siedlungsbebauung der Ortsgemeinde ist hingegen in Rot als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Lediglich ein kleiner Bereich im Osten - südlich der „Rhein-Taunus-Straße“ und westlich der L 335 - wird als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ in grau dargestellt. Alle weiteren Darstellungen sind für die in Rede

stehende Planung nicht relevant, weshalb an dieser Stelle auch nicht näher darauf eingegangen werden soll.

Bezüglich der Fläche für das „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ ist anzumerken, dass es sich bei Vorbehaltsgebieten lediglich um einen Grundsatz handelt und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Ein besonderer Erholungswert ist für die Plangebietsflächen (Ackerflächen im Bestand) nicht gegeben. Da Grundsätze Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, liegt kein Zielkonflikt vor.

Im vorliegenden Planungsvorhaben sind die wirtschaftlichen Belange (gemäß § 1 (6) Nr. 8 Buchstabe a BauGB) den Belangen von Freizeit und Erholung (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) gegenüberzustellen und abzuwägen. Da die Schaffung von Arbeitsplätzen ebenfalls der Gemeindeentwicklung zu Gute kommt, wird diesen Belangen der planerische Vorrang eingeräumt. Auch ist hierbei zu berücksichtigen, dass die Plangebietsfläche in der Nähe der Landesstraße L 335 zu verorten ist. Somit liegt in diesem Bereich ohnehin kein relevanter bzw. besonderer Erholungswert vor.



**Abb.: Auszug aus der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplans (RROP)
Mittelrhein-Westervald von 2016**

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung nicht widerspricht und die Entwicklung von gewerblichen Bauplätzen auf der Fläche des Plangebietes möglich ist.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Plangebietsfläche wird im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Braubach (jetzt VG Loreley) von einer Darstellung als „Landwirtschaftliche Vorrangfläche“ überdeckt.

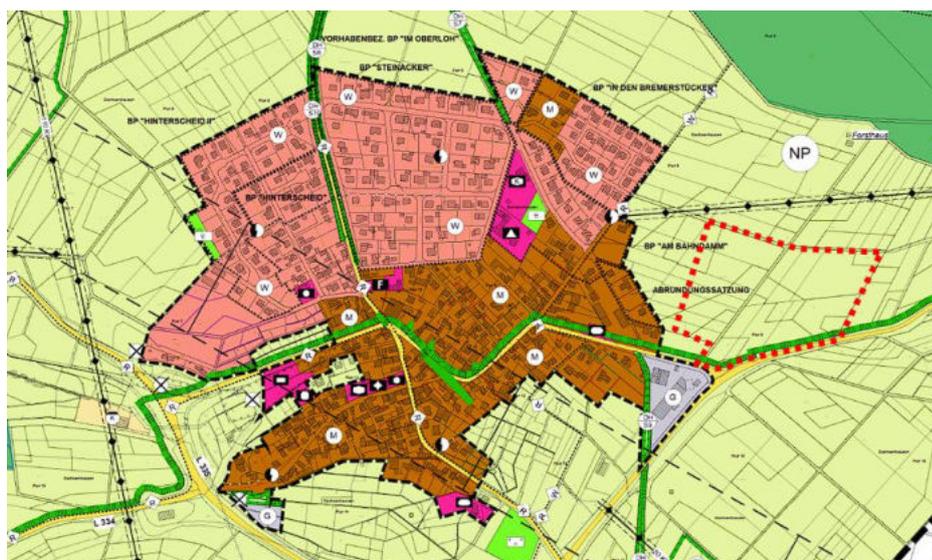
Es befinden sich westlich des Plangebietes gemischte Bauflächen und im Süden gewerbliche Bauflächen. Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Planung sowie die sich daran anschließenden Flächen werden hingegen bislang als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung wird die Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Anspruch genommen. Die Fläche wird bevorzugt, da es sich hierbei um die nächstgelegene, relativ ebene Fläche zum bestehenden (kleinflächigen) Gewerbegebiet handelt und somit eine Bündelung ähnlicher Nutzungsarten realisiert werden kann. Auch schließt die in Rede stehende Fläche an bereits baulich genutzte Bereiche an. Zudem befindet sich der Geltungsbereich unweit der Landesstraße L 335. Somit erfolgt die Nutzung einer bereits vorbelasteten Fläche, die an bestehende Siedlungsbebauung anschließt und zugleich eine möglichst geringe zusätzliche Belastung der bestehenden Wohnbebauung verursacht.

Jedoch kann der Bebauungsplan „In den Dellerstücker“ somit nicht gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung wird die Festsetzung einer Gewerbefläche (GE) vorgesehen, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird. Da eine Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund der Fusion der ehemaligen Verbandsgemeinden Loreley und Braubach im Parallelverfahren zurzeit nicht möglich ist, wird für den vorliegenden Bebauungsplan das Verfahren gemäß § 8 (4) BauGB - vorzeitiger Bebauungsplan - vorgesehen (zu weitergehenden Erläuterungen siehe die Ausführungen im städtebaulichen Teil der Begründung).

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Ausschnitt der Ortsgemeinde Dachsenhausen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans. Zur besseren Orientierung wurde die Plangebietsfläche großzügig rot umrandet.



**Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
(Lage Plangebiet rot strichliert, unmaßstäblich/verändert)**

27. Mai 2024

2.3 Übergeordnete „Umweltplanungen“

Die Plangebietsfläche liegt im regionsübergreifenden Naturpark Nassau. Gemäß § 1 (2) der Landesverordnung über den Naturpark sind Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans mit baulicher Nutzung nicht Bestandteil des Naturparks. Die Planung steht dem Schutzgebiet somit nicht entgegen.

Im Plangebiet sind keine im Sinne des § 30 BNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände ausgewiesen. **Kartierte Biotope** liegen ebenfalls nicht vor.

Das Plangebiet liegt auch nicht in einem **Natura-2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) oder in relevanter räumlicher Nähe zu einem solchen. Das nächste Natura 2000 Vogelschutzgebiet beginnt in ca. 600 m Entfernung in Richtung Nordwesten. Zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem Vogelschutzgebiet liegt entsprechend bereits ein Großteil der Siedlungslage von Dachsenhausen, sodass negative Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet nicht zu erwarten sind.

Weitere Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden ebenfalls nicht berührt.

Übergeordnete Umweltplanungen sind durch die vorliegende Planänderung nicht betroffen.

3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

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

Fachgesetze/-pläne	Inhalt	Berücksichtigung in vorliegender Planung durch
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - randliche Eingrünung - Festsetzung einer pauschalen 10 %-igen Grundstücksbegrünung - Empfehlung der Niederschlagswasserrückhaltung auf den Baugrundstücken - Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung - Bepflanzung entstehender Böschungen - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für

27. Mai 2024

		Stellplatzflächen - Hinweise zum Bodenschutz - Empfehlung zur Dachbegrünung - Verschiedene artenschutzrechtliche Empfehlungen
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 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.	Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen.	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - randliche Eingrünung - Festsetzung einer pauschalen 10 %-igen Grundstücksbegrünung - Empfehlung der Niederschlagswasserrückhaltung auf den Baugrundstücken - Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung - Bepflanzung entstehender Böschungen - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Hinweise zum Bodenschutz - Empfehlung zur Dachbegrünung - Verschiedene artenschutzrechtliche Empfehlungen
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl S. 583) in der derzeit geltenden Fassung.	Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen.	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - randliche Eingrünung - Festsetzung einer pauschalen 10 %-igen Grundstücksbegrünung - Empfehlung der Niederschlagswasserrückhaltung auf den Baugrundstücken - Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung - Bepflanzung entstehender Böschungen

27. Mai 2024



		<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Hinweise zum Bodenschutz - Empfehlung zur Dachbegrünung - Verschiedene artenschutzrechtliche Empfehlungen
<p>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.</p>	<p>Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - randliche Eingrünung - Festsetzung einer pauschalen 10 %-igen Grundstücksbegrünung - Bepflanzung entstehender Böschungen - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Hinweise zum Bodenschutz
<p>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.</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Empfehlung der Niederschlagswasserrückhaltung auf den Baugrundstücken - Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen
<p>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.</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 - Empfehlung der Niederschlagswasserrückhaltung auf den Baugrundstücken - Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen

27. Mai 2024



Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit geltenden Fassung.	Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen.	- 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 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.** (Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge)
- **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)
- **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.**
- **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.** (Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen)

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

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft „**Taunus**“ (30) in der naturräumlichen Haupteinheit des „**Westlichen Hintertaunus**“ (304). Relevante naturräumliche Untereinheit ist der „**Mittelrheintanus**“ (304.6).

Der westliche Hintertaunus ist eine 300 bis 500 m hohe, von lahn- und rheinwärts fließenden Gerinnen zum Teil tief zerschnittene Rumpfhochfläche im Norden des Westlichen Hochtaunus.

Der Mittelrheintanus bildet den wechselnd 2 bis 5 km breiten und 350 bis 450 m hohen Westrand der Haupteinheit. Die Untereinheit wird in ihrer Gestalt durch eine mäßig stark zerschnitten, zur Nastätter Mulde hin geneigten Rumpfhochfläche mit breiten, welligen Riedelhöhen und sanften von Dörfern besetzten Muldentälern und Ursprungsmulden gegliedert.

4.2 Lage und Relief

Das Plangebiet liegt östlich der Siedlungslage von Dachsenhausen auf ca. 395 m ü.NN. und weist ein Gefälle von ca. 3 % in Richtung Südosten auf.

27. Mai 2024



4.3 Geologie und Böden

Die Plangebietsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwackem Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm. Bodentypen sind Braunerden und Regosole aus Tonschiefer. Gemäß Standorttypisierung des Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz handelt es sich um Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt.

Die Bodenart ist für die Plangebietsfläche als sandiger Lehm und stark lehmiger Sand kartiert.

Durch die intensive Ackernutzung sind die Flächen deutlich anthropogen überformt und die natürlichen bodenökologischen Verhältnisse stark beeinträchtigt. Durch das Befahren mit Maschinen und landwirtschaftlichen Geräten sind die Böden bereits verdichtet und das Bodengefüge und die biologische Bodenaktivität gestört. Infolge von Pflügen ist auch die natürliche Horizontabfolge des Bodens nicht mehr erhalten.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens im Plangebiet wird insgesamt als **gering** bewertet.

4.4 Wasserhaushalt

Die Grundwasserlandschaft des Plangebietes wird durch devonische Schiefer und Grauwacken bestimmt. Es liegen Kluftgrundwasserleiter mit einer geringen Ergiebigkeit vor. Die Wasserhärte liegt bei 7°dh die Grundwasserneubildungsrate bei 100 – 125 mm/a.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Oberflächengewässer existieren im Plangebiet und in direkt angrenzenden Bereichen nicht.

Aufgrund der intensiven Landwirtschaft ist die Versickerungsrate im Plangebiet bereits beeinträchtigt.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine **geringe Bedeutung** für den Wasserhaushalt.

4.5 Klima

Die Ortsgemeinde Dachsenhausen liegt im Bereich des Klimabezirks „Taunus“. Folgende Kennwerte charakterisieren den Klimabezirk:

Klimabezirk:	Taunus
mittlere Jahrestemperatur:	9,5 – 10 °C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	14 – 16 °C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (<0 °C)	20 – 30 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (>25 °C)	10 – 30Tage
Niederschläge Jahresmittel:	800 – 950 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	300 – 400 mm
Hauptwindrichtung:	West-Südwest

(Klimaatlas von Rheinland-Pfalz)

Lokalklimatisch stellt das Plangebiet durch die Ausprägung als Offenland ein Kaltluftproduktionsgebiet dar, d. h. in klaren Nächten kühlt die Oberfläche des Offenlandes ab und es entsteht Kaltluft. Die entstandene Kaltluft fließt dem leichten Gefälle folgend nach Süden, Südosten hin ab. Die Flächen haben entsprechend keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage.

4.6 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Februar 2020, vormittags. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Dachsenhausen, nordwestlich der Landesstraße L 335. Das Gelände fällt in Richtung Südosten, in Richtung der Landesstraße ab.

Das Plangebiet ist fast vollständig geprägt durch intensive ackerbauliche Nutzung. Es wird durch einen asphaltierten Wirtschaftsweg in einen westlichen und einen östlichen Teil getrennt. Im Norden begrenzen ein mit Split befestigter Wirtschaftsweg, der in Richtung Westen zur Wohnbebauung führt sowie ein in Richtung Osten führender Wiesenweg das Plangebiet.

Beide Teilbereiche sind überwiegend durch intensive Ackernutzung geprägt. Im Norden des westlichen Bereich befand sich zudem ein Stoppelfeld und ein Misthaufen. Im Süden des westlichen Bereichs befindet sich eine Hundeschule. Die Gehölze entlang der L 335 sind nicht Teil des Geltungsbereichs.

Südlich des Plangebiets, im Anschlussbereich der „Rhein-Taunus-Straße“ an die L 335 befindet sich bereits eine Tankstelle sowie ein Gewerbebetrieb für Agrartechnik.



Abb. Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan
(unmaßstäblich verkleinert, Legende siehe Anhang)

27. Mai 2024

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 15 LNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	Naturpark Nassau
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	
Bestandsdarstellung:	keine Darstellung
Entwicklungsziele:	keine Darstellung
Prioritätenkarte:	keine Darstellung

4.7 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. In Richtung Norden begrenzen Wald und Siedlung den Fernblick. In Richtung Westen liegt die bestehende Ortslage von Dachsenhausen. Südlich des Plangebiets, im Anschlussbereich der „Rhein-Taunus-Straße“ an die Landesstraße L 335 befindet sich bereits eine Tankstelle sowie ein Gewerbebetrieb für Agrartechnik. Die Gehölze entlang der L 335 sind nicht Teil des Geltungsbereichs und werden durch die Planung entsprechend nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist entsprechend bereits anthropogen vorgeprägt und der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Auswirkungen können durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Die Flächen werden derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt und besitzen somit keine Bedeutung für die öffentliche feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Wegeflächen von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Da die Wegebeziehungen erhalten bleiben, können diese auch weiterhin genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt.

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

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

Bei Nichtumsetzung des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass sich keine Veränderungen ergeben. Die derzeitigen Nutzungen würden voraussichtlich auch weiterhin erfolgen. Der Umweltzustand würde sich nicht erheblich verschlechtern.

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	Zusätzliche Flächeninanspruchnahme von rund 4,5 ha überwiegend landwirtschaftlich genutzter 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"/>
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 Inanspruchnahme von Grünflächen kann durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen und damit das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.</p> <p>Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten, da hierdurch Flächen für den Nahrungs- oder Futtermittelanbau verloren gehen und meist nicht an anderer Stelle neu ausgewiesen werden.</p> <p>Der vorliegende Eingriff in das Schutzgut Fläche ist aufgrund der Gebietsgröße als erheblich zu bewerten.</p>					

27. Mai 2024

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 Offenlandflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.		<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	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe in Folge der Herstellung von Straßen und Entwässerungskanälen sowie der Errichtung der Gebäude.		<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"/>
betriebsbedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe durch Gewerbenutzung, Anlieferungs- und Kundenverkehr.		<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		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Gehölze sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktatbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis Ende Februar des Folgejahres zu roden.	Vermeidung der Störung brütender Vögel und der Tötung von Jungvögeln.	<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"/>
	Hinweis, dass großflächige Glasfronten durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern sind.	Vermeidung von Vogelschlag.	<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"/>
Minimierungs- und	Entwicklung und Pflege von extensivem	Boden wird gelockert und das	<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"/>

27. Mai 2024

Ausgleichsmaßnahmen	Dauergrünland und Gehölzpflanzungen auf bisher intensiv bewirtschaftetem Acker (OB B).	Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert.				
	Festsetzung von Gehölzpflanzungen (pauschale 10%-ige Grundstücksbegrünung und Bepflanzung entstehender Böschungen).	Schaffung neuer (Teil-) Lebensraumstrukturen, insbesondere für Vögel.	<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"/>
	Festsetzung weiterer externer Kompensationsmaßnahmen im weiteren Planverfahren.		<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						
Erhebliche Beeinträchtigungen von Flora und Fauna sind nicht zu erwarten.						

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 Versiegelung von bisher intensiv genutzten Ackerflächen.	<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 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 den Boden durch parkende und Fahrende Fahrzeuge.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

27. Mai 2024



Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
<p>Die Eingriffe erfolgen nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Boden. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung insbesondere der Ackerflächen sind die Böden bereits verdichtet und das Bodengefüge und die biologische Bodenaktivität sowie der Bodenwasserhaushalt gestört. Infolge von Pflügen ist auch die natürliche Horizontabfolge des Bodens nicht mehr erhalten.</p> <p>Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden dennoch qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff in eine versiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich. So ist das auch im Fall der vorliegenden Planung.</p>						
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 o.ä. zu schützen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input 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"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen (pauschale 10%-ige Grundstücksbegrünung, Bepflanzung von Böschungen).	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/> <input checked="" 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"/>
	Entwicklung und Pflege von extensivem Dauergrünland auf bisher intensiv bewirtschaftetem Acker (OB B).	Biologische Aktivität und die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens werden verbessert.	<input type="checkbox"/> <input checked="" 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 weiterer externer Kompensationsmaßnahmen im weiteren Planverfahren.		<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"/>

27. Mai 2024



sonstige positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Durch Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen entfällt der Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in den Boden der 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"/>
Abschließende Bewertung				
Grundsätzlich sind zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.				

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 von Ackerflächen.	<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 durch 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 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 type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Zusätzlicher Trink- und Brauchwasserverbrauch.	<input type="checkbox"/> <input checked="" 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"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					

27. Mai 2024



Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	<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"/>
Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen.	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	<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 von Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung und Ableitung im Bebauungsplan (OB B).	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	<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, dass Park- und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind.	Verringerung der versiegelten Fläche, dadurch noch Versickerung möglich.	<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 von Gehölzpflanzungen.	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert.	<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"/>
	Entwicklung und Pflege von extensivem Dauergrünland auf bisher intensiv bewirtschaftetem Acker (OB B).	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch	<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"/>

27. Mai 2024



		die biologische Aktivität und die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens verbessert.				
	Festsetzung weiterer externer Kompensationsmaßnahmen im weiteren Planverfahren.		<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"/>
sonstige positive Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Durch Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen verringert sich der Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in das Boden- und Grundwasser.			<input type="checkbox"/> <input checked="" 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						
Grundsätzlich sind die zu erwarten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als erheblich zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht.						

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 Kaltluftproduktionsfläche.	<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 -fahrzeugen.	<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"/>
betriebsbedingt	Schadstoffemissionen durch Heizungen der Gewerbegebäude und 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 type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					

27. Mai 2024

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Exposition keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Siedlungslage. Die entstehende Kaltluft fließt in Richtung Südosten in Richtung freie Landschaft ab. Im Umfeld des Plangebiets bleiben weiterhin ausreichend Offenlandflächen für die Kaltluftproduktion erhalten.						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen (pauschale 10 %-ige Grundstücksbegrünung, Bepflanzung von Böschungen).	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung des Wohngebietes.	<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 weiterer externer Kompensationsmaßnahmen im weiteren Planverfahren.		<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"/>
sonstige positive Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Durch Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen verringert sich die Emissionen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.			<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"/>
Abschließende Bewertung						
Erheblich 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 Bio-topverbundfunktion, dem Vorkommen von Ziel- oder Leitarten und des Strukturreichtums.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust strukturarmer Ackerflächen.	<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"/>

27. Mai 2024

bau- und 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"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotope oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 15 LNatSchG pauschal geschützten Biotope. Das Plangebiet weist eine geringe Strukturvielfalt auf.					
Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen (pauschale 10 %-ige Grundstücksbegrünung, Bepflanzung von Böschungen).	<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"/>
	Anlage von Gebäuden.	<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"/>
	Entwicklung und Pflege von extensivem Dauergrünland auf bisher intensiv bewirtschaftetem artenarmem Acker.	<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 weiterer externer Kompensationsmaßnahmen im weiteren Planverfahren.	<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					
Das Schutzgut Biodiversität ist von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen.					

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.

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch zusätzliche Flächenversiegelungen und Verlust von Grünflächen zugunsten von Straßen und Gebäuden.		<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"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist durch die Landesstraße L 335, die bestehende Siedlungslage sowie die südlich gelegene Tankstelle und den Gewerbebetrieb für Agrartechnik bereits vorbelastet.						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen (max. II Vollgeschosse, Einhaltung der festgesetzten max. Trauf-, First- und Gesamtgebäudehöhe).	u.a. Größenbegrenzung baulicher Anlagen und Landschaftsbildverträgliche Farbgebung.	<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"/>
	Empfehlung einer Dachbegrünung.	Minimierung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Schaffung eines fließenden Übergang in die freie Landschaft.	<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 einer randlichen Eingrünung (OB A).		<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, dass Böschungen zu bepflanzen sind.	Innere Durchgrünung.	<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						
Das Schutzgut Landschaft wird von dem Planvorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.						

27. Mai 2024

6.8 Natura2000

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura2000-Gebiet und nicht in relevanter räumlicher Nähe zu einem solchen. **Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und den Schutzzweck eines Natura2000-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 bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmungsgrad / Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

Es wurde seitens der Ortsgemeinde ein Immissionsschutzgutachten eingeholt. Das Gutachten mit der Bezeichnung: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „In den Dellerstücker“ in der OG Dachsenhausen“ wurde von der TÜV RHEINLAND ENERGY & ENVIRONMENT GMBH, Köln erarbeitet und datiert auf den Mai 2024. Die planungsrelevanten Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Es wird hierzu auf die Textfestsetzung Nr. 7 verwiesen.

Ergänzende Erläuterungen:

Für alle Hintergrunderläuterungen und Zusammenhangdarlegungen wird grundsätzlich auf das eingeholte Immissionsschutzgutachten verwiesen, das als separate Anlage zum Bebauungsplan und der Begründung geführt wird.

Aktive Schallschutzmaßnahme:

Im Bebauungsplan wird entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze bereits eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) festgesetzt, da dort der Abstand zur nächstgelegenen Bebauung am nächsten ist. Auf dieser Fläche besteht die Möglichkeit zur Errichtung eines Schallschutzschirms. Hierdurch soll die schalltechnische Situation über die im Bebauungsplan festgesetzte Schallkontingentierung zusätzlich verbessert werden. Dies führt auch zu einer optischen Abschirmung, was für die subjektive Schallwahrnehmung vorteilhaft ist. Gemäß der Textfestsetzung ist auf der plangrafisch festgesetzten Fläche ein ca. 1,8 m bis 2,0 m hoher Schallschutzschirm entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze zu errichten. Unterer Höhenbezugspunkt ist die natürliche Geländehöhe (Interpolation auf Grundlage der in der Plankarte dargestellten Höhenlinien möglich). Die Errichtung des Schallschutzschirms kann unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Grundfläche als begrünte Schallschutzwand oder begrüntes Erdwallsteilsystem erfolgen. Bautechnische Einzelheiten sind im Zuge der Baugebietsrealisierung festzulegen.

Festsetzung von Emissionskontingenten:

Es wurde eine schalltechnische Immissionsprognose mit Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691 für das Plangebiet durchgeführt. Ziel dabei war es, dass die im geplanten Gewerbegebiet sich niederlassenden Betriebe an der umliegenden schutzbedürftigen, vorhandenen sowie künftigen Bebauung die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) einhalten. Dies auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastungen.

Aufgrund der bestehenden gewerblichen Vorbelastungen im Nahbereich der maßgeblichen Immissionsorte wurde zur Ermittlung der Planwerte eine Immissionsrichtwertunterschreitung von ≥ 6 dB zugrunde gelegt (vgl. Ausführungen im Gutachten Seite 12). Durch die ermittelten Emissionskontingente sind entsprechend keine immissionserhöhenden Anteile an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung zu erwarten.

Für Erläuterungen zur Funktion einer Geräuschkontingentierung wird auf das Fachgutachten verwiesen (insbesondere Seite 13 ff.)

Die ermittelten Emissionskontingente L_{EK} bzw. Zusatzkontingente L_{EKZUS} – unter Beachtung der Vorbelastung – können den Abschnitten 3.3 und 3.4 des Gutachtens entnommen werden. Anhand der Kontingentierung wurden Festsetzungsvorschläge ausgearbeitet, die in die Planzeichnung sowie die Textfestsetzungen entsprechend aufgenommen worden sind.

Die Gliederung im Schallgutachten in die Gewerbeflächen GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 wurden in der Bebauungsplanzeichnung in die Schallkontingentbereiche SKB 1, SKB 2 und SKB 3 transformiert. Die jeweiligen Kontingente wurden in der Textfestsetzung festgesetzt.

Die Lage der Immissionsorte 1 bis 6 sind dem Schallgutachten des TÜV Rheinland in Abbildung 2.1, Seite 9 zu entnehmen. Die Grafik wird nachfolgend nachrichtlich wiedergegeben:

Bei der Vorgehensweise über die Schallkontingentierung wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen ein Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen verursachen darf. **Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen. Für Erläuterungen hierzu wird auf die Ausführungen des Schallgutachtens in Kapitel 3.4.2 und 3.4.3 verwiesen.**

Festsetzungen zum Schutz von Außenlärm auf den Plangebietsflächen:

Des Weiteren wurde im Schallgutachten die Straßenverkehrsgeräusche ermittelt. Die Ermittlung und Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche erfolgt für die südlich des Plangebiets verlaufende Landesstraße L335.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht werden für die betroffenen Bereiche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die bestehende Planung sieht keine Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen entlang der L 335 vor. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird hier aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes und der Situation, dass hierdurch nur eine kleine Teilfläche geschützt werden könnte und der Situation, dass im südöstlichen Bereich nur die Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes mit vorgelagerten Stellplätzen geplant ist, abgesehen. Es werden daher Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

Grundsätzlich empfiehlt es sich aus schalltechnischer Sicht, ruhebedürftige Nutzungen (in dem Fall eines Gewerbegebietes insbesondere Büroräume) in die von der L335 abgewandten Gebäudeteile zu legen. Die Rasterlärmkarten (siehe Schallgutachten) lassen darüber hinaus erkennen, in welchen Bereichen eine besonders hohe Lärmbelastung vorliegt und dadurch eine gesonderte, unter schalltechnischen Gesichtspunkten optimierte Anordnung/Ausrichtung der geplanten Gebäude erforderlich ist. Alternativ und auch ergänzend zu aktiven Maßnahmen können passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

(Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen werden.

Es erfolgte hierzu eine Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels (vgl. Schallgutachten Kap. 4.3).

Eine Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 erfolgt im Bebauungsplan. Es wurde des Weiteren hierzu die Textfestsetzung Nr. 7.3 getroffen.

Unter Beachtung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen zu erwarten.

6.10 Wirkungsgefüge

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

Im Fall der vorliegenden Planung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Natura2000-Erhaltungszielen oder -zielarten sind nicht zu erwarten.

6.11 Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen, wie zum Beispiel Bodenschätze oder Energieresourcen. 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 in diesem Sinne sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt und daher nicht bewertungsrelevant.

Von der Planänderung gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte aus.

6.12 Schutzgut kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung, wie zum Beispiel Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter bekannt.

In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis zur vorsorgenden Berücksichtigung denkmalschützender und archäologischer Belange aufgenommen (kursiver Text):

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

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

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.

Summationswirkungen durch andere Vorhaben sind nach derzeitigem Stand der Planung zu erwarten.

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.

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

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich prognostizierter erheblicher Umweltwirkungen zu treffen. Der Maßstab der Bewertung ist somit ein erheblicher Eingriff. Durch die vorliegende Planung sind ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prognostizieren:

- Fläche
- Boden
- Wasser

Die anderen Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

27. Mai 2024

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

Boden

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen (pauschale 10 %-ige Grundstücksbegrünung, Bepflanzung von Böschungen).	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Entwicklung und Pflege von extensivem Dauergrünland auf bisher intensiv bewirtschaftetem Acker.	Biologische Aktivität und die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens werden verbessert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Festsetzung weiterer externer Kompensationsmaßnahmen im weiteren Planverfahren.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Wasser

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen.	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswas-	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

27. Mai 2024

	serbeseitigung und Ableitung im Bebauungsplan (OB B).	bzw. Minderung von Abflussspitzen.		
	Festsetzung, dass Park- und Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind.	Verringerung der versiegelten Fläche, dadurch noch Versickerung möglich.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Festsetzung von Gehölzpflanzungen.	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Entwicklung und Pflege von extensivem Dauergrünland auf bisher intensiv bewirtschaftetem Acker.	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Festsetzung weiterer externer Kompensationsmaßnahmen im weiteren Planverfahren.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Die verlorengehenden Flächen für die Landwirtschaft können im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht neu ausgewiesen werden. Innerörtliche Flächenverfügbarkeiten fehlen der Ortsgemeinde. Aufgrund mangelnder Alternativen wird **daher an dieser Stelle der städtebaulichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt.**

Wie die Aufstellung zeigt, sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Eingriffsausgleich bereits in den Bebauungsplan integriert, sodass eine umweltverträgliche Planung gewährleistet wird. Erhebliche Umweltauswirkungen können damit weitgehend vermieden werden.

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 die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs“ - EAG Bau vom 26.08.2004).

Das Plangebiet liegt zwischen der Landesstraße L 335 und der bebauten Siedlungslage von Dachsenhausen. Das Landschaftsbild ist durch deren bauliche Anlagen in diesem Bereich bereits vorbelastet. Die Überplanung anderer Ackerflächen oder sonstiger landwirtschaftlicher Flächen im direk-

27. Mai 2024

ten Umfeld hätte voraussichtlich in etwa dieselben Umweltauswirkungen wie die vorliegende Planung.

Aufgrund der Monotonie der Plangebietsfläche hätten andere Alternativen zur Erschließungsstraßenführung und Aufteilung der Baugrundstücke in etwa die gleichen umweltrelevanten Eingriffsfolgen. Die Unterschiede sind dabei nicht so wesentlich, dass eine andere städtebauliche Alternative zwingend gewählt werden müsste.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Gemeinde steht. Sie ist rechtlich nicht zwingend 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, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu beschreiben.

In die Beschreibung sind ggf. 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 die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen. Die Bestandsaufnahmen im Plangebiet wurde im Februar 2020 durchgeführt. Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

Besondere Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen und bei der Bewertung des Bestands und der Eingriffe haben sich nicht ergeben. Bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten.

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

27. Mai 2024

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

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 der Baugrundstücke.	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre.	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung.	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder Luftbildauswertung - Dokumentation der Ergebnisse.
Anlage / Umsetzung der internen und externen Kompensationsmaßnahme(n).	Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen.	Fachbehörden, Fachplaner.	Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen).

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

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

13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

27. Mai 2024

Die Ortsgemeinde Dachsenhausen hat das Planverfahren für den Bebauungsplan „In den Dellerstücker“ eingeleitet, um den kurz- und mittelfristigen Bedarf an gewerblichen Bauplätzen zu decken. Hintergrund ist die konkrete Nachfrage von derzeit 4 Interessenten, deren Vorhaben die Ortsgemeinde befürwortet. In dem insgesamt ca. 4,38 ha großen Gebiet sollen rund 9 neue Gewerbegrundstücke entstehen.

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich nordöstlich des Siedlungsrandes von Dachsenhausen, nordwestlich der Landesstraße L 335 und liegt derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Plangebiet ist fast vollständig geprägt durch intensive Ackernutzung. Es wird durch einen asphaltierten Wirtschaftsweg in einen westlichen und einen östlichen Teil getrennt.

Im Zuge der Plan-Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und bewertet. Dabei wurden ohne Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen potentiell erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser ermittelt. Diese können jedoch überwiegend durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf diese und andere Schutzgüter sind unter anderem folgende Maßnahmen, Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan integriert:

- Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen (pauschale 10 %-ige Grundstücksbegrünung und randliche Eingrünung).
- Entwicklung und Pflege von extensivem Dauergrünland auf bisher intensiv bewirtschaftetem Acker.
- Minimierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.
- Festsetzung, dass Park- und Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.
- Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan (Ordnungsbereich B).
- Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen.
- Artenschutzrechtliche Hinweise und Empfehlungen.
- Empfehlung zur Dachbegrünung.

Das Plangebiet ist überwiegend strukturarm und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend hat das Plangebiet keine hervorgehobene Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Zur ausführlichen Beurteilung wurde ein Artenschutzgutachten von einem spezialisierten Fachgutachterbüro eingeholt. Dieses Gutachten der Beratungsgesellschaft (BG) Natur liegt datiert auf Januar 2022 vor. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als separate Anlage bei.

Gemäß Artenschutzgutachten ist die Wertigkeit des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan „In der Dellerstücker“ aus faunistischer Sicht als gering einzustufen.

27. Mai 2024

Die Prüfung der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „In der Dellerstücker“ in Dachsenhausen hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hat ergeben, dass unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Die geforderten und für mehrere Arten notwendigen Vermeidungsmaßnahmen des Gutachtens wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Details sind dem Kapitel zur artenschutzrechtlichen Bewertung der Planung zu entnehmen und den Ausführungen des Umweltberichts.

Als Kompensationsmaßnahme zur Verbesserung bzw. Erweiterung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte in Bezug auf Feldlerchen sind zwei „Lerchenfenster“ in einer geeigneten Ackerfläche jährlich anzulegen. Die „Lerchenfenster“ müssen bereits vor Umsetzung der Baufeldherrichtung im Plangebiet bereit stehen. Im weiteren Verfahren wird für die spätere Durchführung der Hauptbeteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB noch eine Kompensationsfläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich (Feldlerche) (und zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Defizits) in die Planung eingebracht.

Natura-2000-Gebiete werden durch die Planung nicht berührt und damit auch nicht direkt oder indirekt beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt zwischen der Landesstraße L 335 und der Siedlungslage von Dachsenhausen. Das Landschaftsbild ist durch deren bauliche Anlagen in diesem Bereich bereits vorbelastet. Die Überplanung anderer Ackerflächen im direkten Umfeld hätte voraussichtlich in etwa dieselben Umweltauswirkungen wie vorliegende Planung.

Aufgrund der Monotonie der Plangebietsfläche hätten andere Alternativen zur Erschließungsstraßenführung und Aufteilung der Baugrundstücke in etwa die gleichen umweltrelevanten Eingriffsfolgen. Die Unterschiede sind dabei nicht so wesentlich, dass eine andere städtebauliche Alternative zwingend gewählt werden müsste.

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

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sowie die im weiteren Verfahren noch festzusetzenden externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen, können die ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft voraussichtlich ausgeglichen werden. Damit kann die Eingriffserheblichkeit auch auf ein unerhebliches Maß planungsrechtlich reduziert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen und der externen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen überwiegend keine verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die verloren gehenden Flächen für die Landwirtschaft können im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht neu ausgewiesen werden. Innerörtliche Flächenverfügbarkeiten fehlen der Ortsgemeinde. Aufgrund mangelnder Alternativen wird daher an dieser Stelle der städtebaulichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt.

Wie die Aufstellung zeigt, sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Eingriffsausgleich bereits in den Bebauungsplan integriert, sodass eine umweltverträgliche Planung gewährleistet wird. Erhebliche Umweltauswirkungen können damit vermieden werden.

Das Ergebnis der Plan-Umweltprüfung, niedergelegt im vorliegenden Umweltbericht ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

14 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Übergeordnete Pläne

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

Planungsgesellschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Loreley

Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz: Planung vernetzter Biotopsysteme. Bereich Rhein-Lahn-Kreis. 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: 11.03.2022]

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15, [letzter Zugriff: 11.03.2022]

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem. URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz, [letzter Zugriff: 11.03.2022]

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), 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.

27. Mai 2024

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 (UVPG), 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.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 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.

27. Mai 2024
Projektnummer:
Bearbeiter:

heu-bb-gra-sv
12 599
Dipl.-Ing. Andy Heuser
Beatrix Busch M. Sc.
Sarah Grajewski, M. Sc.
Sophia Venetsanos, M. Sc.

Dachsenhausen, den

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Mathias Schaefer (Ortsbürgermeister)

Anhang

- *Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan*
- *Pflanzlisten*

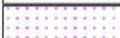
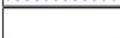
Separate Anlagen

- *Biotop- und Nutzungstypenplan, M. 1:1.000*
- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (insbesondere zu Vögeln, Reptilien u. Tagfalter) zum Bebauungsplan „In den Dellerstücker“, erarbeitet durch Beratungsgesellschaft Natur dbR, Oberwallmenach, Januar 2022*
- *Immissionsschutzgutachten: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „In den Dellerstücker“ in der OG Dachsenhausen, TÜV RHEINLAND ENERGY & ENVIRONMENT GMBH, Köln, Mai 2024*

27. Mai 2024



Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan

B KLEINGEHÖLZE	
BA0	Feldgehölz
BD5	Schnitthecke
BF1	Baumreihe
E GRÜNLAND	
EA0	Fettwiese
EBO	Fettweide
H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE	
HA0	Acker
HC4	Verkehrsrasenfläche
HJ1	Ziergarten
HM3a	Strukturreiche Grünanlage
HN1	Gebäude
V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE	
VA2	Bundes, Landes, Kreisstraße
VA3	Gemeindestraße
VB0	Wirtschaftsweg
VB2	Feldweg, unbefestigt
W KLEINSTRUKTUREN DER FREIEN LANDSCHAFT	
WA6	Misthaufen
SONSTIGE DARSTELLUNGEN	
	Plangebietsgrenze
SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN	
	§ 30 BNatSchG – Biotope : –
	Schutzgebiete : Naturpark Nassau (NTP-071-00)
	Prioritätsraum VBS : –
	Biotopkartierung : –
Grundlage: Biotoptypenkartierung nach Biotoptypenschlüssel RLP (Conze/Cordes)	

27. Mai 2024

Pflanzlisten

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

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

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigflügeliger 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
Zweigflügeliger 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

27. Mai 2024

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN

AM BREITEN WEG 1

TELEFON 0 26 05/96 36-0

TELEFAX 0 26 05/96 36-36

info@karst-ingenieure.de

www.karst-ingenieure.de

C Liste regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten:

Apfel von Croncels
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammtter Kardinal
Gelber Edelapfel
Graue Herbstrenette
Großer Rheinischer Bohnapfel
Harperts Renette
Haux Apfel
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

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel

Pflaumen:

Hauszwetschge
Löhrpflaume