

**Ortsgemeinde Weisel
Verbandsgemeinde Loreley**

**2. Änderung des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet an der K99/
Hinter dem Birkenborn“**

Begründung/Umweltbericht

**Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Stand: Juni 2024

Bearbeitet im Auftrag ELBAG Energietechnik GmbH

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

B) Begründung	4
1. Grundlagen der Planung	4
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
1.2 Bauleitplanverfahren	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	4
1.4 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz	8
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung	8
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung)/ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)	8
2.2 Flächennutzungsplanung	11
2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch	12
2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	14
2.5 Planungs- und Standortalternativen	15
3. Planung	15
3.1 Planungskonzeption.....	15
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	16
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	19
3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen	20
3.5 Sonstiges.....	20
4. Ver- und Entsorgung	22
4.1 Wasserversorgung	22
4.2 Löschwasserversorgung	22
4.3 Abwasserentsorgung	22
4.4 Energieversorgung.....	22
4.5 Abfallentsorgung	22
4.6 Telekommunikation	22
5. Bodenordnung	22
6. Realisierung und Kosten	23
7. Weitere betroffene Belange	23
8. Umweltbelange	24
8.1 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes	24
8.2 Übergeordnete Planungen	25
8.3 Bestandsaufnahme, Bewertung und Auswirkungen der Planung	25
8.4 Planungsalternativen	34
8.5 Wechselwirkungen	34



8.6 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	34
8.7 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung.....	35
8.8 Geplante Umweltmaßnahmen	38
8.9 Zusätzliche Angaben	39
Methodik und Kenntnislücken	39
Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	40
8.10 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB	41
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	43

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung 2. Änderung „Gewerbegebiet an der K99/ Hinter dem Birkenborn“ Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard-Buchholz, November 2023
- Streuobst-Sortenempfehlungslist für Rheinland-Pfalz, Pomologen-Verein e.V. LG Rheinland-Pfalz/Saarland/Luxemburg, DLR Rheinland-Pfalz, Streuobstberatung des Landes Rheinland-Pfalz
- Leitfaden Farbkultur – Analysen und Anregungen für das farbliche Gestalten im Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011



B) Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Weisel plant ein bestehendes Gewerbegebiet geringfügig zu erweitern, bzw. vorhandene Gewerbegebietsflächen innerhalb der Plangrenzen des Gebiets neu zu verteilen und Festsetzungen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets anzupassen, um eine verbesserte Flächenausnutzung durch höhere Gebäude und vergrößerte Baufenster zu ermöglichen. Hierbei kommt es zu Eingriffen in bestehende Ausgleichsmaßnahmen, welche auszugleichen sind. Der Bebauungsplan kann aufgrund der nur geringfügigen Veränderung an der Ausdehnung des Gewerbegebiets und der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans als gemäß § 8 (2) BauGB aus diesem entwickelt angesehen werden.

Aufgrund der Planziele und der Lage des Erweiterungsbereichs im bauplanungsrechtlichen Sinne im sog. Außenbereich gemäß § 35 BauGB, wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich, um eine geordnete sowie nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB sicherzustellen.

1.2 Bauleitplanverfahren

Verfahrensschritte

Der Rat der Ortsgemeinde hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der K99/ Hinter dem Birkenborn“ beschlossen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde durchgeführt, die Ergebnisse ausgewertet und in die Unterlagen übernommen.

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnungen, Textfestsetzungen, Begründung und des Umweltberichts wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB angefertigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Ortsgemeinde	Weisel
Verbandsgemeinde	Loreley
Kreis	Rhein-Lahn-Kreis
Einwohnerzahl	1.017 Stand: 31.12.2022 ¹
Gemarkung	ca. 13,06 km ²
Lage & Topografie	Das zwischen ca. 377 m und 382 m. ü. NHN liegende Plangebiet ist durchschnittlich ca. 7 % in nordwestliche Richtung geneigt. Das Plangebiet liegt im „Mittelrheintanus“ in der „Großlandschaft Taunus“.

¹ Quelle: <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0714109136&tp=1027> abgerufen am 18.10.2023

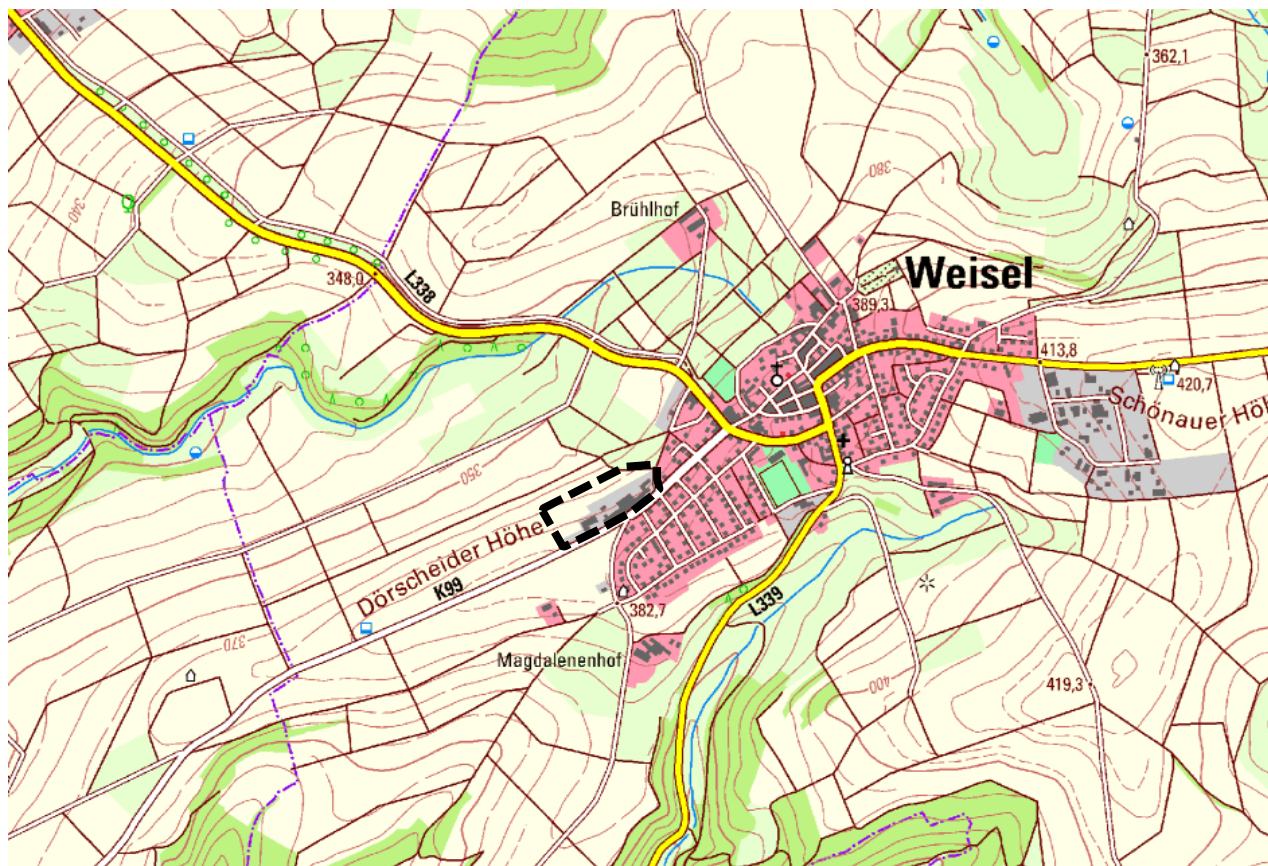


Fließgewässer in der Ortslage	Gewässer 3. Ordnung: Urbach, ca. 0,4 km nördlich des Planbereichs Holzbach, ca. 0,5 km südöstlich des Planbereichs
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Weiler ist überörtlich über die Landstraßen L338 Richtung St. Goarshausen und L339 Richtung Kaub angebunden. Das Plangebiet selbst wird über die K99 Richtung Dörscheid erschlossen. In Weisel befinden sich keine Messstellen zur Feststellung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV). Umgebende Stellen weisen Verkehrsdichten von ca. 1.100 Kfz/24 h ² auf.
Benachbarte Ortsgemeinden	Westlich: Bornich, Dörscheid Nördlich: Rettershain Östlich: Wollmerschied, Ransel Südlich: Sauerthal, Kaub

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 3 ha auf und liegt am westlichen Siedlungsrand von Weisel. Weite Teile des Plangebiets sind bereits bebaut. Südlich schließt sich Wohnbebauung an, östlich eine Wiese mit Scheune, welche als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Das Plangebiet wird

- westlich durch einen großflächigen Acker,
- nördlich durch einen großflächigen Acker,
- östlich durch als Gewerbegebiet festgesetztes Grünland und Wohnbebauung,
- südlich durch Wohnbebauung und größere Ackerflächen umgrenzt.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.



Lageübersicht des Bebauungsplans (schwarz), topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



Lageübersicht des Plangebiets (schwarz), Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



Impressionen des Planbereichs



Blick Richtung Nordwesten auf den Erweiterungsbereich



Blick Richtung Nordwesten über den Bereich einer zurückzubauenden Oberleitung



1.4 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz

Im und um das Plangebiet befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Kulturdenkmäler.

2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung)/ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (4. Fortschreibung z.Zt. im Verfahren) sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (verbindlich seit dem 11. Dezember 2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

Landesentwicklungsprogramm IV



Auszug LEP IV, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich



Raumstrukturgliederung:	Ländliche Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur mit niedriger Zentrenreichbarkeit und -auswahl
Leitbild Daseinsvorsorge:	Mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren
Leitbild Freiraumschutz:	Keine besondere Aussage
Landschaftstypen (Analyse):	Waldbetonte Mosaiklandschaft
Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):	Oberes Mittelrheintal
Historische Kulturlandschaften:	Welterbe Oberes Mittelrheintal
Biotopverbund:	Keine besondere Aussage
Leitbild Grundwasserschutz:	Keine besondere Aussage
Leitbild Hochwasserschutz:	Keine besondere Aussage
Klima:	Keine besondere Aussage
Leitbild Landwirtschaft:	Keine besondere Aussage
Leitbild Forstwirtschaft:	Keine besondere Aussage
Leitbild Rohstoffsicherung:	Bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe
Leitbild Erholung und Tourismus:	Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
Leitbild Erneuerbare Energien:	Keine besondere Aussage

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Auszug RROP, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich



Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:	Keine Besondere Aussage
Zentrale Orte und Versorgungsbereiche	Kooperierendes Mittelzentrum St. Goarshausen, Nastätten
Klimaschutz, Regionale Grünzüge und Regionalparkprojekte:	Keine Besondere Aussage
Biotopverbund:	Angrenzend an Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund
Radon-Prognosekarte:	Keine Besondere Aussage
Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus:	Innerhalb
Historische Kulturlandschaften:	Rahmenbereich Welterbegebiet Oberes Mittelrheintal
Funktionales Straßennetz:	Keine Besondere Aussage
Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:	Keine Besondere Aussage
Funktionales Radwegenetz:	Regionales und großräumiges Radwegenetz führen durch Weisel
Windenergie:	Ausschlussgebiet
Planungsbedürftigkeit:	Raumnutzungskonzept Mittelrheintal
Grundwasserchemie, Landwirtschaft:	Keine Besondere Aussage
Grundwasserschutz:	Keine Besondere Aussage
Hochwasserschutz:	Keine Besondere Aussage
Ressourcenschutz/ Rohstoffabbau:	Keine Besondere Aussage
Forst:	Keine Besondere Aussage

Rohstoffe

Während der LEP IV für das Plangebiet großflächig bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe darstellt, weist der deutlich differenzierte ROP Mittelrhein-Westerwald keine entsprechende Darstellung auf. Eine Beeinträchtigung der entsprechenden Ziele und Grundsätze ist damit sicher auszuschließen.

Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“/ Raumnutzungskonzept Mittelrheintal

Das Plangebiet befindet sich im Rahmenbereich des Welterbegebiets „Oberes Mittelrheintal“. Aufgrund der stark lokalisierten Planung weit außerhalb jeglicher Sichtbarkeit aus dem Mittelrheintal und der begleitenden Infrastruktur aus Wanderwegen ist nicht von einer Relevanz für Schutzstatus auszugehen. Die Erweiterung sorgt für eine Sicherung bestehender Arbeitsplätze bei minimalen Eingriffen in Landschaft und Naturhaushalt und entspricht damit dem G183 des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald. Die Planung hat keine Relevanz für Z184, welches eine Stärkung und Entwicklung von Konzepten zur Weiterentwicklung der Kulturlandschaft vorsieht. Die nachfolgenden Ziele und Grundsätze haben keine Relevanz für die vorliegende Planung.

Erholung und Tourismus

Das Plangebiet befindet sich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

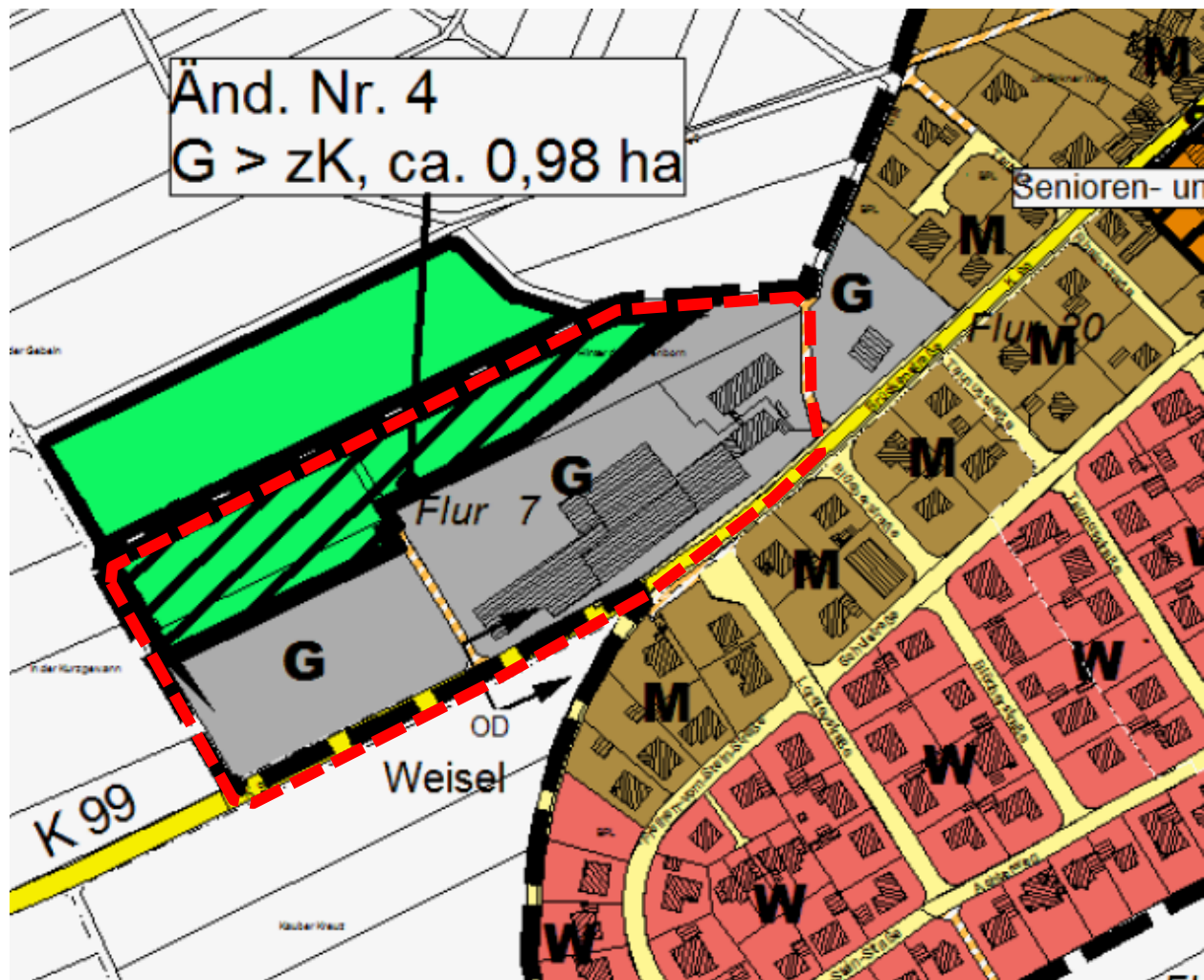


G95 bis 97 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald zielen auf eine Stärkung von Erholung und Tourismus auf eine landschaftsverträgliche Art ab. Diesem Ziel ist ein besonderes Gewicht beizumessen. Die geringfügige Erweiterung eines Gewerbegebiets um ca. 0,1 ha bei gleichzeitiger Rücknahme gewerblicher Flächen in gleichem bzw. etwas größerem Maß stellt aufgrund der Größenordnung und der bestehenden Verhältnisse vor Ort (Gewerbegebiet mit weitgehender Bebauung) kein Hindernis für diese Grundsätze dar.

Eine Ausflugsnutzung des Plangebiets und seines Wirkbereichs, wie in G98 beschrieben, ist auszuschließen. Es werden keine besonderen Landschaftselemente beansprucht. Einen Einfluss auf die touristische Entwicklung, wie in G99 beschrieben, hat die Planung damit ebenfalls weder im positiven noch im negativen Sinne. Die Erholungsfunktion, wie in G100 beschrieben, wird aus den gleichen Gründen nicht beeinträchtigt.

Die Planung ist mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung insgesamt vereinbar.

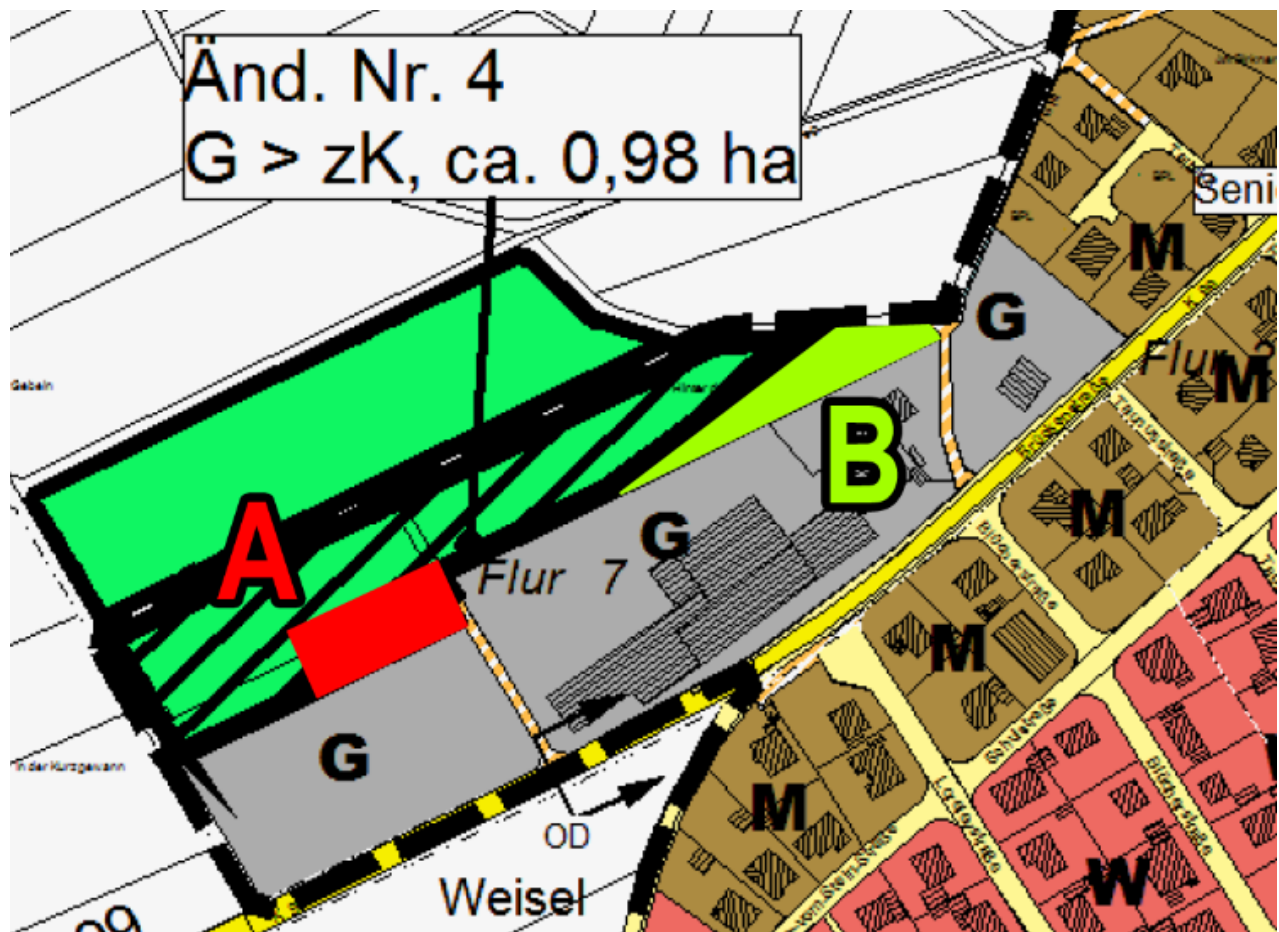
2.2 Flächennutzungsplanung



Ausschnitt aus der rechtswirksamen 8. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Loreley 2012, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich



Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Loreley ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan weicht geringfügig in 2 Bereichen von jeweils maximal 20 m Tiefe vom rechtsgültigen Flächennutzungsplan ab. Im westlichen Teil des Plans (A) findet eine Abweichung auf ca. 0,1 ha statt. Hier sind gewerbliche Flächen anstatt den dargestellten Grünflächen vorgesehen. Im östlichen Bereich (B) ist es umgekehrt, dort wird eine gewerbliche Fläche dargestellt und vorgesehen sind Grünflächen auf einer Fläche von ca. 0,1 ha. Die Überschreitungen sind relativ langgezogen und fallen unter die Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans. Die Planung ist entsprechend als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



Ausschnitt aus der rechtswirksamen 8. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Loreley 2012, Abweichungen farbige eingetragen, unmaßstäblich

2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Das Plangebiet ist identisch mit dem Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der K99 /Hinter dem Birkenborn“.



1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der K99 /Hinter dem Birkenborn“, Lage des Plan- gebiets in Rot, unmaßstäblich

Die Unterschiede zwischen 1. und 2. Änderung:

Kategorie	1. Änderung	2. Änderung
Grundflächenzahl	0,6	0,8
Geschossflächenzahl	1,2	1,6
Gebäudehöhe	10,0 m	11,0 m, 15,0 m
Stellplätze	Beschränkt in Bereich 2	keine Beschränkung
Gestaltung	Ausschluss grellbunte Far- ben und glänzende Ober- flächen	Ausschluss spiegelnde Ma- terialien
Stützmauern/ Anschüttungen	keine Aussagen	Begrünungsverpflichtung
Einfriedungen	2 m, transparent	Präzisierung
Gestaltung unbebauter Flächen	keine Aussagen	Begrünungsverpflichtung
Schutzstreifen 20 kV Freileitung	vorhanden	temporär festgesetzt
Pflanzfestsetzung	vorhanden	nun Erhaltungsfestsetzung
Erhaltungsfestsetzung	vorhanden	an Bestand angepasst
Maßnahmenflächen	vorhanden	westlich reduziert, östlich erweitert



2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz (LSG-7100-001)“

Das Plangebiet befindet sich randlich innerhalb des Schutzgebiets „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (LSG-7100-001).

FFH-Schutzgebiete

Ca. 1 km südwestlich des Plangebiets erstreckt sich ein Teilbereich der Schutzgebiete Vogel-
schutzgebiet „Mittelrheintal (VSG-7000-016) und FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahn-
stein und Kaub“ (FFH-7000-040).

Naturschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,6 km vom Naturschutzgebiet „Rheinhänge von Burg Guten-
fels bis zur Loreley“ (NSG-7100-290) entfernt.

Biotopkartierte Flächen















Ca. 60 m nördlich des Plangebiets und ca. 100 m nördlich des Gewerbegebiets befindet sich
der Biotopkatasterbereich „Hecke mit alten Pflaumenbäumen westlich von Weisel (BK-5812-
0258-2008), eine Streuobstbrache (HK9, BT-5812-0758-2008).

Planung vernetzter Biotopsysteme/Biotopverbund (Stand 2020)

Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche im südlichen Teil und als Ackerfläche im nördlichen Teil
dargestellt. Es sind keine Entwicklungsziele angegeben.





 Quellen und Quellbäche	Flächenhafte Ziele:	Linienhafte Ziele (Bäche):
 Bäche und Bachuferwälder, Gräben	 Erhalt	 Erhalt
 Wiesen und Weiden mittlerer Standorte	 Entwicklung	 Entwicklung
 Laubwälder	 Felsen und Gesteinshalden	
 Übrige Wälder und Forsten	 Höhlen, Stollen, Tunnel	
 Strauchbestände		
 Ackerflächen, Rebfluren, Obstplantagen		
 Siedlungsflächen		

Auszug aus der Planung vernetzter Biotopsysteme mit Plangebiet (rot gestrichelt), unmaßstäblich, Abgerufen am 26.10.2023 Quelle: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Der räumliche Geltungsbereich grenzt südlich an die Kreisstraße K99. Ein Teil der westlichen Fläche befindet sich außerhalb der Ortslage und befindet sich damit innerhalb von Bauverbots- und Baubeschränkungszone. Der Bebauungsplan sieht, wie auch bereits im rechtskräftigen Plan, Baugrenzen in 10 m Abstand zum Fahrbahnrand vor.

Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.

2.5 Planungs- und Standortalternativen

Die Änderung ist standortbezogen und soll dem ortsansässigen Gewerbe eine Expansion der Produktion ermöglichen. Hierzu wird der überbaubare Bereich im Westen erweitert. Gleichzeitig wird die reale Nutzung im nordöstlichen Teil des Plangebiets mit der dort stockenden Baumhecke zukünftig im Bebauungsplan berücksichtigt, was zu einer sogar größeren Rücknahme von Gewerbegebietsflächen führt. Statt einer Entwicklung in diesem Bereich in bestehende Biotope, soll diese vielmehr auf eine intensiv genutzte Ackerfläche erfolgen. Eine weitere Betrachtung möglicher Planungsalternativen wurde nicht durchgeführt.

3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Städtebauliches Planungsziel ist die Schaffung hinreichender Erweiterungsmöglichkeiten zur Entwicklung und Sicherung des lokalen Gewerbes. Gleichzeitig werden Flächen zur Entwässerung erforderlich und eine Anpassung im nordöstlichen Bereich an den tatsächlichen Standort einer Baumhecke.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt unverändert innerorts über die K99. An den entsprechenden Festsetzungen wird keine Änderung vorgenommen.



Grün- und Freiflächen

Die bestehenden Grünflächen werden gesichert und eine neue Festsetzung mit Verpflichtung zur Begrünung der nicht überbauten Flächen eingeführt. Seit ursprünglichem Bebauungsplan und 1. Änderung sind Baumhecken entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets angelegt worden und aufgewachsen. Diese werden über eine Erhaltungsfestsetzung gesichert.

Entwässerung

In der vorliegenden Planvariante ist ein erstes Grundkonzept für die Fortleitung von anfallendem Regenwasser entwickelt worden. Dem Geländeverlauf folgend soll anfallendes Oberflächenwasser über ein nördlich anzulegendes Becken versickert werden. Dieses wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Immissionen

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen können schalltechnische Konflikte und damit verbundene Lärmbelastungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht ausgeschlossen werden. Die Planung ermöglicht auf einer der Wohnbebauung abgewandten Seite eine Errichtung weiterer Gebäude. Eine Verträglichkeit ist von den jeweiligen Planungen abhängig und kann nicht abschließend auf der Ebene des Bebauungsplans geklärt werden.

Städtebauliche Kenndaten

<u>Nutzungstyp</u>	<u>Fläche</u>
Gewerbegebiet	1,95 ha
Private Grünflächen "Ausgleichsmaßnahme A"	0,97 ha
Entsorgungsanlagen "Versickerungseinrichtung"	0,05 ha
Summe	2,97 ha

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Gewerbegebiet mit zwei Ordnungsbereichen GE1 und GE2 festgesetzt. Das westliche Teilgebiet wird nach Norden hin erweitert, das östliche reduziert. Hintergrund ist, dass im östlichen Teil eine im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Baumhecke an der Grenze der realen Bebauung umgesetzt wurde und damit vom bisherigen Bebauungsplan abweicht. Die entsprechende Änderung spiegelt damit die reale Umsetzung der Maßnahme wider. Die Festsetzung bleibt ansonsten unverändert gegenüber der 1. Änderung.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- die Geschossflächenzahl,
- Höhe baulicher Anlagen.



Grundflächenzahl

Das Gewerbegebiet besaß bisher eine Grundflächenzahl von 0,6. Um eine weitere Nutzungsverdichtung und damit eine Reduktion zusätzlich benötigter Flächen im Außenbereich herbeizuführen, wird die für Gewerbegebiete in der Baunutzungsverordnung vorgesehene Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet wird die maximale Zahl der Vollgeschosse mit II begrenzt. Dies entspricht der bestehenden Bebauung im Plangebiet und der bisherigen Festsetzung.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl ergibt sich logisch aus der Grundflächenzahl, multipliziert mit der Zahl zulässiger Vollgeschosse und wird daher mit 1,6 festgesetzt, gegenüber den bisherigen 1,2.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist maßgeblich bestimmend für die städtebauliche sowie visuelle Wirkung des zukünftigen Orts- und Landschaftsbildes. Hierbei ist insbesondere die Fernwirkung auf die Landschaft aufgrund der Ortsrandlage zu berücksichtigen. Es findet eine Zerteilung zwischen den bereits bestehenden baulichen Anlagen im Osten des Plangebiets sowie dem westlichen, in Teilen noch unbebauten Flächen im Westen des Plangebiets statt. Im Osten wird die bestehende Festsetzung von 10 m aufgrund der Höhen im Bestand auf 11 m über dem natürlichen Gelände angepasst, während diese Grenze um 5 m auf 15 m im westlichen Teil angehoben wird. Dies dient der vertikalen Verdichtung und damit Minimierung der Flächeninanspruchnahme für einen minimierten Eingriff in die Landschaft.

Aufgrund des hängigen Geländes mit einer hohen Bautiefe gegenüber definierten Referenzpunkten wie der K99 wird die Festsetzung über Bezug auf das natürliche Gelände beibehalten, jedoch insofern präzisiert, als dass die Höhenlinien in der Planzeichnung als permanenter und konkreter Bezug genutzt werden, die Höhen damit konkret definiert sind.

Darüber hinaus ist sichergestellt, dass die Errichtung von bis zu zwei Vollgeschossen baulich möglich ist.

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Entlüftungsrohre, dürfen die Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m überschreiten, um den betrieblichen Anforderungen angemessen Rechnung zu tragen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Gewerbegebiet wird unverändert die abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50,00 m überschreiten. Damit soll den betrieblichen Anforderungen wie bspw. die Errichtung längerer Hallengebäude, wie sie auch im Bestand bereits existieren, Rechnung getragen werden.

Die Baugrenzen und damit die möglichen Baufenster für Hauptgebäude werden bedarfsgerecht und weitgehend an Bestand und konkreten zukünftigen Erweiterungsplanungen ausgerichtet festgesetzt. Erweiterungen erfolgen entsprechend auf dem Schutzstreifen einer zukünftig entfallenden 20 kV Freileitung sowie im westlichen Teil ca. 10 m weit nach Norden hin auf bestehende Ackerflächen, welche als Ausgleichsflächen ausgewiesen sind, statt. Dagegen



findet im östlichen Teil eine Rücknahme der Baugrenzen auf das real bebaute Maß statt. Damit wird eine bestehende, ältere Baumhecke gesichert.

Flächen für Nebenanlagen und Garagen

Mit der vorliegenden Festsetzung werden Nebenanlagen und überdachte Stellplätze (Garagen, Carports) auf den durch Baugrenzen bestimmten Bereich beschränkt. Die Baugrenzen überdecken weite Teile der Gewerbeflächen, ein weiteres Heranrücken von Bebauung an die Plangebietsgrenzen ist weder erforderlich noch städtebaulich sinnvoll. Hiermit werden Konflikte mit der K99 sowie Bepflanzungs- bzw. Bepflanzungserhaltungsfestsetzungen ausgeschlossen.

Unabhängig hiervon sind einfache Stellplätze auf dem gesamten Gebiet zulässig, sofern keine gegenstehenden Festsetzungen existieren, da hierfür keine wesentlich aufragenden baulichen Anlagen erforderlich werden, die Konflikte auslösen könnten.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Entsprechend der Planzeichnung wurden Sichtdreiecke dargestellt mit dem Ziel einer sicheren An- und Abfahrt auf die K99. In diesem Bereich sind Sichtbehinderungen (Lagergut, Anpflanzung, Bebauung...) mit einer Höhe von über 80 cm unzulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Eintritt definierter Umstände

Im westlichen Teil des Plangebiets verläuft eine 20 kV Freileitung mit einem Schutzstreifen durch das Plangebiet, welcher mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Betreiber der Leitung versehen ist. Die Leitung wird zukünftig über eine Erdleitung außerhalb des Plangebiets verlaufen, ein Rückbau ist durch die Syna GmbH vorgesehen. Ein westlich des Plangebiets verlaufendes Kabel soll im 1. Quartal 2024 in Betrieb gehen, der Rückbau der Freileitung anschließend erfolgen³. Aus diesem Grund werden die Rechte an das Vorhandensein der Leitung gekoppelt, um den freiwerdenden Raum als Teil des Plangebiets voll nutzbar zu machen.

³ Mitteilung der Syna GmbH via E-Mail vom 09.11.2023



3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassadengestaltung

Um der Lage zur offenen Landschaft – insbesondere im Norden – angemessen Rechnung zu tragen und negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vorzubeugen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig. Dies stellt eine geringfügige Abwandlung gegenüber der bestehenden Festsetzung mit dem Ziel der Präzisierung ohne Änderung der inhaltlichen Aussage dar. Ergänzend wird die farbliche Fassadengestaltung auf gedeckte Weißtöne beschränkt, um eine unverändert einheitliche Farbgebung zu gewährleisten, die sich in das Landschaftsbild einfügt. In diesem Sinne wird zur Fassadengestaltung auch auf den Leitfaden Farbkultur für das Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“ verwiesen, welches als Anlage der Begründung beigelegt ist.

Stützmauern und Anschüttungen

Aufgrund des deutlich nach Norden abfallenden Geländes ist mit der Anlage von Böschungen und/ oder Stützmauern zu rechnen. Die Festsetzung sieht die Anlage und Begrünung von Erdböschungen sowie von Stützmauern über 1 m Höhe vor, um eine Durchgrünung des Plangebiets in ungenutzten Bereichen sicherzustellen. Ziel ist eine ökologische Aufwertung, aber auch eine gute Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild herzustellen.

Dachgestaltung

Die bestehenden Festsetzungen werden weiterhin übernommen. Dachneigungen zwischen 0° und 25° sind zulässig, die Dacheindeckung wird auf einen grauen Farbraum beschränkt und eine Dachbegrünung ist zulässig. Ein Erfordernis einer Änderung der Festsetzungen hat sich nicht ergeben.

Um eine landschaftlich angepasste und gleichzeitig wirtschaftliche Nutzung von solarer Strahlungsenergie zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass entsprechende Anlagen nur auf Flachdächern aufgeständert errichtet werden dürfen. Bei Dachneigungen über 10° sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dachparallel anzubringen. Mit der Festsetzung bleiben Solaranlagen optisch den jeweiligen Dachformen angepasst.

Werbeanlagen

Die bestehenden Festsetzungen werden weiterhin übernommen. Werbeanlagen dürfen die Gebäudeoberkanten nicht überschreiten. Ein Erfordernis einer Änderung der Festsetzung hat sich nicht ergeben.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung sieht die Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche des Plangebiets vor, sowie eine Einrichtung von Stellplatzanlagen mit versickerungsfähiger Befestigung.



Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll das notwendige Maß der Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden, weshalb die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen sind. Zusätzlich werden, durch die anzupflanzende Vegetation, den ökologischen und klimatischen Ansprüchen (bspw. Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tierarten, Lokalklimaregulation) entsprechende Flächen geschaffen. Durch die Schaffung von gärtnerischen Anlagen wird nicht zuletzt das optische Erscheinungsbild des Gewerbegebietes aufgewertet. Des Weiteren soll die Funktion der belebten Bodenzone erhalten werden. Insbesondere sollen eine eventuelle Versickerung bzw. der natürliche Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser nicht zusätzlich behindert werden.

Einfriedungen

Die bestehenden Festsetzungen werden weiterhin übernommen und im Detail um Regelungen zur Gestaltung ergänzt. Um den betriebsbedingten Anforderungen hinsichtlich einer ausreichend hohen Einfriedung Rechnung zu tragen, wird im Gewerbegebiet weiterhin eine Einfriedungshöhe von 2,00 m über natürlicher Geländeoberfläche in transparenter Form (z.B. Metallgitterzäune) festgesetzt. Vollflächige Verkleidungen mit Kunststoff-Folie/-Planen und Metallblechen sind aus optischen Gründen unzulässig. Entsprechend wird außerdem eine farbliche Gestaltung in dunklen Grüntönen festgesetzt, da diese sich von umgebenden Pflanzen kaum abheben und damit landschaftlich gut einfügen.

3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Festsetzungen zur Begrünung von Stellplätzen (1 Baum je 5 Stellplätze) verbleibt weitgehend unverändert. Es wird eine Liste zulässiger Arten heimischer Provenienz und der zu pflanzenden Qualitäten ergänzt, um einen maximal hohen ökologischen Wert der Gehölze zeitnah zu gewährleisten.

Es werden die Festsetzungen zu einer Streuobstwiese (A) und einer Versickerungsmulde (B) unverändert übernommen und um Angaben zur Pflanzqualität, einer Liste geeigneter Arten und Sorten sowie zum Pflanzschema und langfristiger Pflege ergänzt. Mit den entsprechenden Angaben ist ein dauerhafter und effizienter Unterhalt der Streuobstfläche gesichert.

Die Festsetzung zur Pflanzung einer Randeingrünung (ehemals C) entfällt zugunsten einer Festsetzung zum Erhalt der inzwischen aufgewachsenen Gehölzbestände. Die Festsetzung zum Erhalt ersetzt ebenfalls die ehemalige Maßnahme D, welche ebenfalls den Erhalt bestehender Gehölzbestände vorsieht. Eine Naturverjüngung besteht im Plangebiet bereits, entsprechend entfallen auch die bislang existierenden Pflanzlisten.

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung entfällt ersatzlos. Eine Umsetzung ist im betrieblichen Alltag mit dem zu erwartenden Pflegeaufwand nicht verhältnismäßig.

3.5 Sonstiges

Klimaschutz (§§ 1 (5), 1a (5) BauGB)

§ 13 Klimaschutzgesetz

(1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die



Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.

Gemäß § 1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels. Die in § 3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind, wie in § 13 beschrieben, bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen. Das ultimative Ziel des Gesetzes ist die Erreichung der Klimaneutralität.

Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung. Unmittelbare Auswirkungen auf die Klimaschutzziele sind nutzungs- und nicht planungsbedingt, sie können daher von der kommunalen Bauleitplanung nicht gesteuert werden.



4. Ver- und Entsorgung

Mit den Versorgungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, notwendige Schutzmaßnahmen, die eventuell erforderliche Verlegung, die Einzelheiten der Bauausführung abgestimmt, sowie die Koordination untereinander organisiert.

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist bereits im Bestand gesichert. Es erfolgt keine relevante Veränderung.

4.2 Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist bereits im Bestand gesichert. Es erfolgt keine relevante Veränderung.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets ist bereits im Bestand gesichert. Es erfolgt keine relevante Veränderung.

Der im Plangebiet anfallende Niederschlag soll im Trennsystem über ein zusätzlich im Norden des Plangebiets zu errichtendes Rückhalte- und Versickerungsbecken bewirtschaftet werden.

4.4 Energieversorgung

Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen.

4.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Plangebiets ist im Bestand bereits gesichert.

4.6 Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen.

5. Bodenordnung

Die Plangebietsflächen befinden sich im Besitz der lokal ansässigen Firma, die Erweiterung des Firmengeländes ist in Hinsicht auf die Besitzverhältnisse entsprechend uneingeschränkt möglich.



6. Realisierung und Kosten

Die ortsansässige Firma trägt die anfallenden Kosten des Verfahrens und der Realisierung.

7. Weitere betroffene Belange

Das Plangebiet wird im Bereich der Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets sowie im Bereich der bereits im Bestand festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen eingenommen. Es wird davon ausgegangen, dass die Belange der Landwirtschaft im ursprünglichen Bebauungsplan bereits hinreichend behandelt wurden.

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt.



8. Umweltbelange

8.1 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 Landes- bzw. Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume, sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“

Bundesbodenschutzgesetz

Gemäß § 1 BBSchG ist Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und die Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen ist geringer als die zurückzunehmenden Flächen, sodass es in diesem Zusammenhang zu keinen relevanten Änderungen kommt. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 gegenüber den bislang gültigen 0,6 ist für das Schutzgut Boden insofern irrelevant, als dass eine Überschreitung der GRZ auf 0,8 bereits im Bestand zulässig war. Es ergeben sich somit keine relevanten Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan.

Baugesetzbuch

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die Flächenentwicklung fällt unter die Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans und ist damit als aus diesem entwickelt anzusehen. Die Planung dient der Stärkung und Sicherung der lokalen Wirtschaft, ohne in relevanter Weise in die natürlichen Lebensgrundlagen über das bereits zulässige Maß hinaus einzugreifen.



Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz

Gemäß § 1a Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen des Einzelnen dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen.

Bestehende Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung soll, wie im Bestand bereits der Fall, über Versickerungseinrichtungen erfolgen. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt sind damit auf das unbedingt erforderliche Maß (Einrichtung versiegelter Flächen) minimiert.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Das Plangebiet grenzt an ein südlich gelegenes Wohngebiet an. Die Nutzungen (Wohnen, Gewerbe) existieren seit Jahrzehnten und über eine 1. Änderung hinweg ohne Konflikte. Aus diesem Grund ist anzunehmen, dass eine geringfügige interne Umschichtung bebaubarer Flächen auf der dem Siedlungskörper abgewandten Seite zu keinen erheblichen Mehrbelastungen führen wird.

Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß § 1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels. Die in § 3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Planung werden Gewerbegebietsflächen innerhalb der Grenzen eines bestehenden, rechtsgültigen Bebauungsplans umgeschichtet. Es ist absehbar nicht von relevanten Veränderungen zur Klimabilanz der Planungen auszugehen. Die geltenden Gesetze und Richtlinien, insbesondere das Landessolargesetz sind auf der Ausführungsebene zu beachten.

8.2 Übergeordnete Planungen

Vgl. Kapitel 2

8.3 Bestandsaufnahme, Bewertung und Auswirkungen der Planung

Lage, naturräumliche Gliederung, Topografie

Das etwa 3 ha große Plangebiet liegt zwischen ca. 377 m und 382 m. ü. NHN und ist durchschnittlich ca. 7 % in nordwestliche Richtung geneigt. Es befindet sich im „Mittelrheintal“ in der „Großlandschaft Taunus“ und innerhalb des Rahmenbereichs des Weltebegebiets „Oberes Mittelrheintal“. Die ausgewiesenen Gewerbeflächen unterliegen bereits in weiten Teilen



einer intensiven gewerblichen Nutzung. Randlich erstrecken sich Baumhecken und Gruppen von Streuobstgehölzen. Grünflächen sind als intensiv gepflegter Rasen oder kleinwüchsige Gehölzpflanzungen angelegt.

Schutzgüter

Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand

Das Plangebiet wird im Bestand von intensiv gewerblich genutzten Flächen, randlicher Eingrünung und Ackerflächen eingenommen. Letztere sind im bislang rechtsgültigen Bebauungsplan als Ausgleichsflächen zur Anlage und dauerhaft extensiven Unterhaltung von Streuobstwiesen ausgewiesen. Im Süden und Osten grenzen von Wohnbebauung geprägte Bereiche des Siedlungskörpers an das Plangebiet bzw. befinden sich in dessen direkten Umfeld. Die K99 verläuft unmittelbar südlich des Plangebiets. Ausgewiesene Wander- und Radwege befinden sich nicht in direkter Nähe des Plangebiets.

Auswirkungen

Baubedingt:

Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Erschütterungen und Immissionen von Staub kommen. Im Rahmen von Bauarbeiten kann es durch Defekte zu Einträgen von Schadstoffen (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen.

Anlagenbedingt:

Durch die Planung wird ein lokaler Wirtschaftsstandort gesichert.

Betriebsbedingt:

Vom Gewerbegebiet ausgehende Emissionen sind nach aktuellem Kenntnisstand für die umgebende Bebauung unproblematisch und erfahren durch die Verlagerung von überbaubaren Gewerbegebietsflächen keine relevante Änderung.

Bewertung

Die neuen Gewerbegebietsflächen befinden sich außerdem auf der vom Siedlungskörper abgewandten Seite des Plangebiets (Nordwesten), sodass der bestehende Geländeverlauf und die existierende Bebauung abschirmend wirken. Da es insgesamt nicht zur Schaffung von zusätzlichen Flächen zur Entwicklung des Gewerbegebiets kommt, ist nicht von relevanten Veränderungen gegenüber dem bislang bereits zulässigen Nutzungsmaß und entsprechenden Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Umgebung kommt. Gleichzeitig werden bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue Arbeitsplätze geschaffen.

Tiere⁴

Bestand

Eine Relevanz von durch die Planung betroffenen Bereichen des Gebiets für planungsrelevante Arten ist nicht anzunehmen. Die intensiv genutzten Ackerflächen und die intensiv gepflegten

⁴ Vgl. Artenschutzrechtliche Vorprüfung 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der K99/ Hinter dem Birkenborn“, Büro Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard, November 2023



Grünanlagen weisen keine besondere Habitateignung auf. Der Gewerbebetrieb stellt außerdem einen ständig präsenten Störfaktor dar.

Auswirkungen

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- irreversible Beseitigung bzw. Beeinträchtigung der Lebensräume, z. B. von Bodenlebewesen, Kleinsäugetern, Vögeln, Fledermäusen, Insekten
- Störung der Tierwelt durch Lärm, Abgase und Erschütterungen während der Bautätigkeit

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Störung der Tierwelt durch Unruhe im Plangebiet und Lichtemissionen

Bewertung

Es geht in geringem Umfang ein Bereich zur Nahrungssuche für kulturfolgende Arten verloren. Gleichzeitig werden mit der Planänderung bestehende Gehölzbestände gesichert und zusätzliche Ausgleichsflächen geschaffen. Mit einer Umsetzung der noch aus dem bisher rechtsgültigen Plan ausstehenden Schaffung einer Streuobstwiese ist mit einer deutlichen Verbesserung der Habitatqualität im Plangebiet gegenüber dem real existierenden Bestand zu rechnen.

Pflanzen/ Biotoptypen Bestand



Biotope im Plangebiet, unmaßstäblich



Code	Biotoptyp
BA1	Feldgehölz aus einh. Baumarten
BF6	Obstbaumreihe
HA0	Acker
HC1	Ackerrain
HM3	Strukturarme Grünanlage, Baumbestand nahezu fehlend
HM3a	Strukturreiche Grünanlage
HN1	Gebäude
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad
VB2	Feldweg, unbefestigt

Das Plangebiet wird von einer großen Ackerfläche im Norden und einem weitgehend bebauten Gewerbegebiet im Süden, getrennt durch ein Feldgehölz eingenommen. Die nicht überbauten Bereiche des Gewerbegebiets sind primär als Rasenflächen, teils mit, teils ohne Gehölze angelegt und unterhalten worden. Das Feldgehölz am nördlichen Ende des Gewerbegebiets ist Luftbildern zufolge deutlich älter als 20 Jahre, im westlichen Bereich befinden sich auch jüngere Gehölzbestände. Der Erweiterungsbereich der gewerblichen Flächen wird von einem Rasen mit verbauter Sickerpackung sowie Ackerflächen eingenommen (vgl. nachfolgendes Bild). Die Rücknahmeflächen im Osten sind Teil der gleichen Ackerfläche.



Blick Richtung Westen über das Erweiterungsgebiet



Auswirkungen

Baubedingt:

Es kommt durch Bodenumlagerungen zum Verlust von Biotopen insgesamt mittlerer-geringer Wertigkeit (Rasen, Ackerflächen).

Anlagenbedingt:

Es kommt zu einem dauerhaften Verlust der vorhandenen Biotope im Erweiterungsbereich (ca. 1.240 m²), gleichzeitig werden zusätzliche Ausgleichsflächen im Osten des Gebiets durch eine Rücknahme von bislang festgesetzten Gewerbegebietsflächen (ca. 1.470 m²) geschaffen.

Betriebsbedingt:

Keine besonderen Auswirkungen.

Bewertung

Durch die Planung kommt es zu einer Umschichtung vorhandener Flächenfestsetzungen. Insgesamt reduziert sich die Gewerbegebietsfläche um ca. 240 m². In einer (bisher nicht umgesetzten) Ausgleichsmaßnahmenfläche soll außerdem eine Regenwasserversickerungsanlage entstehen. Um eine Verträglichkeit der Planung sicherzustellen sind noch ausstehende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen und um die zusätzlichen Ausgleichsflächen zu ergänzen.

Biologische Vielfalt

Bestand

Die Biologische Vielfalt im Plangebiet ist aufgrund der Nutzung als Gewerbegebiet im Süden und intensiv genutzte Ackerfläche im Norden mit nur schmalen Streifen eines Feldgehölzes als im Schnitt eher gering anzusehen.

Auswirkungen

Baubedingt:

Durch die Bautätigkeit kommt es temporär zur Vergrämung störungsempfindlicher Arten.

Anlagenbedingt:

Im Rahmen der Bauarbeiten kommt es zu Erdbewegungen und damit zu einer starken Verringerung der Artenvielfalt.

Betriebsbedingt:

Nach Abschluss der Bauarbeiten im Plangebiet wird eine dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan flächenmäßig entsprechende „Soll-Zustand“ hergestellt werden, sodass mittelfristig mit einer Erreichung einer höheren Artenvielfalt als im Bestand zu rechnen ist.

Bewertung

Durch die Planung kommt es temporär und lokalisiert zu Verlusten einer ohnehin eher geringen biologischen Vielfalt. Mit der Umsetzung der vorgesehenen, sowie noch ausstehender Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet ist mittelfristig mit einer Zunahme der biologischen Vielfalt auf den Ausgleichsflächen (insbesondere im Bereich der in eine Streuobstwiese umzuwandelnden Ackerflächen) zu rechnen.



Fläche und Boden⁵

Bestand

Bodengroßlandschaft:	BGL der Lösslandschaften des Berglandes
Kultur- und Archivböden:	keine Angaben
Ackerzahl;	> 40 bis ≤ 60 im Osten, > 60 bis ≤ 80 im Westen
Bodenart:	Lehm
Bodengruppe:	keine Angaben
Radonpotenzial ⁶ :	38,6 (mittel)

Weite Teile der überbaubaren Flächen sind bereits im Bestand versiegelt oder stark verändert. Die Erweiterungsfläche wird von einem intensiv genutzten Acker und einer Rasenfläche mit Versickerungseinrichtung eingenommen, die Rücknahmefläche von den gleichen Ackerflächen.

Der Boden im Plangebiet ist von menschlicher Nutzung geprägt, jedoch nur zu einem Teil versiegelt. In den übrigen Bereichen werden die Bodenfunktionen vollständig erfüllt.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets liegt eine Dokumentation aus dem Jahr 1903 für das Vorhandensein einer Ziegelei vor⁷. Dokumentationen ehemaligen oder laufenden Bergbaus im Plangebiet liegen nicht vor. Altbergbau kann aber nicht definitiv ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Baubedingt:	Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Erschütterungen und Immissionen von Staub kommen. Im Rahmen von Bauarbeiten kann es durch Defekte zu Einträgen von Schadstoffen (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen. Durch die Arbeiten wird Boden ab- und aufgetragen werden, durch Befahrung mit Baufahrzeugen kommt es zu Verdichtungen des Bodens auch außerhalb der zu überbauenden Bereiche.
Anlagenbedingt:	Die Errichtung von baulichen Anlagen mit Erschließung und Nebenanlagen bedeutet einen Verlust an Boden- und Biotopfläche. Es fällt zusätzliches Oberflächenwasser an, welches abgeführt werden muss.
Betriebsbedingt:	Mit der Ausweisung von Gewerbegebietsflächen gehen folgende Auswirkungen einher: <ul style="list-style-type: none">- Kleinklimaänderung durch Versiegelungen (stärkere Aufheizung, größere Lufttrockenheit);- erhöhtes Aufkommen von Oberflächenwasser durch Versiegelung;- Emissionen (Lärm, Licht, Heizungen);- fortgesetzte Überprägung des Landschaftsbildes.

⁵ http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9, Landesamt für Geologie und Bergbau, aufgerufen am: 30.10.2023

⁶ <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/> abgerufen am 30.10.2023

⁷ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, 55133 Mainz, Stellungnahme vom 30.01.2024



Gleichzeitig werden diese Auswirkungen durch die Rücknahme geringfügig größerer Flächen im östlichen Teil des Plangebiets kompensiert.

Bewertung

Durch die Planung kommt es zu einer geringfügigen Reduktion der Gewerbegebietsflächen (ca. 230 m²) und damit der überbaubaren Flächen. Gleichzeitig werden höhere Gebäude und eine höhere Baudichte (jedoch kein höherer Versiegelungsgrad) zulässig sein, sodass eine flächensparendere Bauweise möglich wird, die zukünftigen Flächenverbrauch und damit Versiegelungen reduziert.

Wasser: Oberflächenwasser und Grundwasser⁸

Bestand

Grundwasserlandschaft: Devonische Schiefer und Grauwacken
Grundwasserneubildung: > 25-50mm/a (gering)
Grundwasserüberdeckung: Mittel

Teile des Plangebiets sind versiegelt, das anfallende Oberflächenwasser wird über Versickerungseinrichtungen und seitliche Versickerung bewirtschaftet. Es befindet sich vollständig außerhalb von Wasserschutzgebieten, außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Ein Zugriff auf die Starkregenkarte des Landes Rheinland-Pfalz war zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments nicht möglich. Von den Höhenlinien und der Lage an der Kante einer relativen Plateaulage lässt sich ableiten, dass keine besondere Gefährdung vorliegen kann-

Auswirkungen

Baubedingt: Im Rahmen von Bauarbeiten kann es zu Einträgen von Schadstoffen durch Defekte (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen, welche von Niederschlägen gelöst und weitergetragen werden können.

Anlagenbedingt: Durch die zusätzlichen Versiegelungen kommt es zu geringeren Versickerungsraten und einem erhöhten Aufkommen von Oberflächenwasser, welches bewirtschaftet werden muss. Dies erfolgt durch Versickerungseinrichtungen.

Betriebsbedingt: Durch Unfälle können Schadstoffe freigesetzt werden (Brände, Leckagen...), welche Auswirkungen auf Oberflächenwasser haben können. Die entsprechenden Wirkungen entsprechen dem allgemeinen Lebensrisiko.

Bewertung:

Durch die Planung kommt es zu einer Verlagerung der Versiegelbarkeit von Böden im Plangebiet. Für zusätzliche bauliche Anlagen und die Verlagerung bestehender Versickerungseinrichtungen werden entsprechende Flächen festgesetzt.

Luft und Klima⁹

⁸ <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, aufgerufen am 30.10.2023

⁹ <http://www.kwis-rlp.de/>, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen, abgerufen am 30.10.2023



Bestand

Jahresniederschlag: 696 mm
Tagesmitteltemperatur: 9,6°C

Das Plangebiet wird von Ackerflächen im Norden und Gewerbegebietsflächen im Süden eingenommen. Die gewerblich genutzten Flächen führen zu einer lokalen Aufheizung, die Ackerflächen wirken, wenn bewachsen, klimameliorativ.

Auswirkungen

Baubedingt: Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Abgase und Immissionen von Staub kommen.

Anlagenbedingt: Versiegelte Flächen neigen zur Aufheizung und damit zu einer Aufheizung des lokalen Klimas.

Betriebsbedingt: Das Gewerbegebiet wird (weiterhin) Abgase durch Heizungen und Fahrzeuge und betriebliche Prozesse in einem örtlich üblichen Maße emittieren.

Bewertung:

Durch die Planung kommt es zur Ausweisung weiterer Gewerbegebietsflächen bei einer gleichzeitigen Rücknahme geringfügig größerer Flächen, sodass in der Summe nicht mit relevanten Auswirkungen durch die Planung zu rechnen ist. Das Gebiet ist aufgrund der Lage an der Oberkante einer Plateaulage hin zu einem Tal nach Norden und Westen weithin sichtbar. Nach Osten und Süden hin wirkt der Siedlungskörper abschirmend. Der östliche Teil des Plangebiets wird von einer randlichen Eingrünung optisch zur offenen Landschaft hin abgegrenzt.

Landschaft

Bestand:

Das Plangebiet befindet sich im Rahmenbereich des Welterbegebiets „Oberes Mittelrheintal“ und im Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“. Es liegt damit eine besondere Empfindlichkeit der Landschaft vor.

Auswirkungen

Baubedingt: Es kommt temporär durch die Bautätigkeit zu optischen Beeinträchtigungen.

Anlagenbedingt: Durch eine Erhöhung der zulässigen Gebäude auf 15 m gegenüber bislang gültigen 10 m wird eine stellenweise deutlich größere Bauhöhe realisierbar. Die Sichtbarkeit der zulässigen Gebäude steigt damit deutlich.

Betriebsbedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Bewertung

Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe ermöglicht eine deutlich effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen. Gleichzeitig steigt die Sichtbarkeit erheblich an. Um eine gute Einbindung in die Landschaft weiterhin gewährleisten zu können, werden die bisherigen Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Stützmauern ergänzt und präzisiert.



Kultur- und Sachgüter

Das Gebiet wird aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten. Es sind keine Sachgüter Dritter im Plangebiet bekannt.

Auswirkungen

Baubedingt: Freilegung von bislang unbekanntem Bodendenkmälern.

Anlagenbedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Betriebsbedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Bewertung

Im Rahmen der zukünftigen Bauarbeiten kann es zu archäologischen Funden kommen. In den Hinweisen der Textfestsetzungen sind entsprechende Vorgaben von Seiten des Denkmalschutzes dargelegt, um die potenzielle Zerstörung von Fundstätten auszuschließen. Unter Einhaltung dieser Vorgaben ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf Kulturgüter zu rechnen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Bestand

Das Plangebiet befindet sich deutlich außerhalb von weiteren Schutzgebieten oder Schutzobjekten.

Auswirkungen

Baubedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Anlagenbedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Betriebsbedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Bewertung:

Es sind keine Wirkungen auf Schutzgebiete oder -objekte zu erwarten.

Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenwärtigen Wechselwirkungen der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt ist durch die anthropogene Nutzung (Garten) geformt.

Darüber hinaus sind folgende Wirkungen durch die Planung zu erwarten:

Kumulationswirkungen mit gleichartigen Projekten sind nicht zu erwarten, es grenzen keine in der Aufstellung oder dem Verfahren befindlichen Bebauungspläne an das Plangebiet.

Erhebliche Auswirkungen auf die Planung durch den **Klimawandel** sind nicht zu erwarten. Die Planung befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Geländesenken. Es erfolgt eine Umverteilung von Gewerbeflächen innerhalb eines existierenden Bebauungsplans, durch die Planung ist entsprechend nicht mit relevanten Mehrbelastungen des Klimas zu rechnen. Eine besondere Gefahr von **Havarien** jenseits des allgemeinen Lebensrisikos ist nicht zu erwarten.



8.4 Planungsalternativen

Baumhecken im Norden der gewerblich genutzten Flächen werden erhalten, dort existierende Gewerbegebietsflächen werden auf einen Standort mit einer Versickerungseinrichtung und Ackerflächen verlegt. Eine Prüfung externer Standorte wurden nicht untersucht, da eine Verlagerung von Firmenstandorten erklärt nicht zu den Zielen der Planung gehört.

8.5 Wechselwirkungen

Die anthropogene Nutzung des Plangebiets beeinflusst nicht nur die Schutzgüter im Einzelnen. Durch Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Faktoren untereinander ergeben sich durch Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut auch indirekte Folgen für andere Schutzgüter.

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Fläche	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		0	0	0	0	0	0	0	-	0
Pflanzen	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Tiere	0	0		0	0	0	0	0	0	0
Boden	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Fläche	0	0	0	0		0	0	0	0	0
Wasser	0	0	0	0	0		0	0	0	0
Klima	0	0	0	0	0	0		0	0	0
Luft	0	0	0	0	0	0	0		0	0
Landschaft	-	0	0	0	0	0	0	0		0
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Zu lesen als Wirkung der Spalte auf Zeile, z.B. 1. Spalte Wirkung Mensch/menschliches Handeln auf Pflanzen

- stark negative Wirkung
- negative Wirkung
- 0 neutrale/ keine Wirkung
- + positive Wirkung
- + + sehr positive Wirkung

8.6 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Der Standort ist wenig anfällig für Folgen des Klimawandels. Schäden durch Überflutungen sind ausgehend von der Lage des Plangebietes nicht zu erwarten. Schäden durch Stürme sind



denkbar, jedoch durch geeignete bauliche Maßnahmen weitgehend zu verhindern. Würde der bestehende Bebauungsplan beibehalten, so würde es zur Entwicklung weiterer Bauflächen absehbar zu Rodungen einer bestehenden Baumhecke kommen. Es sind keine ausgesprochenen Klimagassenken wie z.B. Moore betroffen.

Im Rahmen des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sind die Auswirkungen von Planungen auf die Ziele des Gesetzes zu berücksichtigen. Hierzu werden nachfolgend die unter §4 KSG aufgezählten Sektoren als Grundlage einer Diskussion der Planungsauswirkungen behandelt.

Energiewirtschaft: Die Planung erlaubt ausdrücklich eine Solarnutzung der Dachflächen.

Industrie: Sicherung der Entwicklung eines Gewerbebetriebsstandorts ohne relevante Veränderung der zur Verfügung stehenden Flächen.

Verkehr: Der Verkehr würde standortunabhängig anfallen.

Gebäude: Es wird eine deutlich größere Gebäudehöhe im westlichen Teil des Plangebiets zulässig sein, damit kann eine vertikalere, ressourcensparendere Bauweise umgesetzt werden.

Landwirtschaft: Dem bislang bereits rechtsgültigen Bebauungsplan folgend sind die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen auch ohne eine Änderung in eine Streuobstwiese umzuwandeln.

Abfallwirtschaft: Es ergeben sich keine relevanten Veränderungen.

Sonstiges: Nicht relevant für die Planung.

Insgesamt kommt es zu keiner Ausweisung zusätzlicher Gewerbegebietsflächen, sondern zu einer sinnvolleren Verteilung eben dieser innerhalb des Plangebiets. Hierdurch können bestehende Gehölzbestände gesichert werden. Gleichzeitig kann eine flächensparendere Bauweise mit geringerer Oberfläche und damit reduziertem Heiz- bzw. Kühlaufwand realisiert werden. Die Festsetzungen stellen damit eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand dar.

8.7 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Die folgende Bilanzierung rechnet die Flächen der verschiedenen Biotoptypen, welche im Rahmen einer Ortsbegehung Ende Juni 2023 durchgeführt wurde. Dabei ist zu beachten, dass einerseits der reale Zustand der Flächen und andererseits der vom bislang rechtsgültigen Bebauungsplan vorgegebene Zustand zu berücksichtigen sind.

Als Grundlage wird der Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz¹⁰ herangezogen, um eine verhältnismäßige Bewertung der Biotoptypen vorzunehmen.

¹⁰ Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021



Durch die Planung kommt es zu keinen relevanten Auswirkungen auf die versiegelbare Fläche des Plangebiets (Gebäude, Hofplatz bzw. innere Erschließung mit Wegen, Lagerflächen und Stellplätzen):

	Vollversiegelung [m ²]
A [m ²] vorher	15.812
A [m ²] nachher	15.565
Zusatzversiegelung	-247

Interne Maßnahmen direkt auf der Fläche des Plangebietes sind in der Bilanzierung bereits mit einbezogen (Begrünung der nicht überbauten Flächen).

Aufgrund der erheblichen Abweichungen zwischen dem SOLL-Zustand, welcher sich aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan ergibt und der zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Dokuments vorliegenden Realität (IST-Zustand) ergibt sich eine zweiteilige Ermittlung der Ausgleichsflächen:

1. IST als Ermittlung der Realität und Bilanzierung gegen die Vorgaben der 2. Änderung.
2. SOLL als Ermittlung der Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplans (1. Änderung) und Bilanzierung gegen die Vorgaben der 2. Änderung.

Aus der Bilanzierung der Realität (IST) ohne Berücksichtigung der Vorgaben bisheriger Bebauungspläne ergibt sich ein erheblicher Ausgleichsüberschuss von 26.577 Punkten. Die Planung ist mit der Realität entsprechend bilanziell vereinbar.

Primär relevant für die Bilanzierung ist dagegen die Aufrechnung bereits bestehender bauleitplanerischer Vorgaben gegenüber der nun vorliegenden 2. Änderung (SOLL).

Allgemeine Anmerkungen

- Das Feldgehölz entspricht der entsprechenden Erhaltungsfestsetzung in der 2. Änderung. Teile hiervon enthalten auch Obstbäume im Bestand, eine Differenzierung nach einzelnen Bäumen erscheint aber überzogen.
- Die Obstbaumreihe wurde in Kartierung und bisherigem Bebauungsplan nach großer Fläche vorgenommen, in der 2. Änderung gehen die Bäume entweder rechnerisch in der Streuobstwiese auf, oder werden mit einem Kronenradius von 3m als Punktfestsetzung ohne konkrete Berechnung des weiteren Wurzelbereichs angesetzt, da dieser nicht spezifisch festgesetzt ist.
- Die Strukturarme Grünanlage ergibt sich aus der maximalen Überbauung von 80% der Gewerbegebietsfläche abzüglich bereits verorteter Festsetzungen, die einer Befestigung widersprechen (Feldgehölz als Randeingrünung).
- Die „Gebäude“ entsprechen der maximalen Überbauung von 80% der gesamten Gewerbegebietsflächen. Die Berechnung entspricht damit einem Worst-Case Szenario, in dem die maximal mögliche Überbauung ausgenutzt wird. Eine besondere Berücksichtigung von versiegelungsmindernden Maßnahmen (versickerungsfähige Oberflächen) erfolgt damit nicht, da diese nicht konkreten Flächen über Festsetzungen zugeordnet werden.



Bestand real (IST) bilanziert gegen 2. Änderung [m²]

Code	Biotoptyp	Biotopwert/m ²	Bonus/ Malus	Lagfaktor	Fläche vorher	Fläche nachher	Differenz
BA1	Feldgehölz aus einh. Baumarten	14	0	1,00	1.939	1.651	-4.032
BF6	Obstbaumreihe (3m Kronenradius angesetzt für 2.Ä)	15	0	1,00	468	85	-5.748
FS0	Rückhaltebecken (Dauerstau, Teich FF0)	15	-3	1,00	0	162	1.944
FS1	Rückhaltebecken (Magergrünland ED0)	17	-3	1,00	0	350	4.900
HA0	Acker	6	0	1,00	12.271	0	-73.626
HC1	Ackerrain	8	0	1,00	146	0	-1.168
HK2	Streuobstwiese	19	0	0,67	0	9.650	122.233
HM3	Strukturarme Grünanlage, Baumbestand nahezu fehlend	8	0	1,00	2.498	2.210	-2.305
HM3a	Strukturreiche Grünanlage	12	0	1,00	1.264	32	-14.784
HN1	Gebäude	0	0	1,00	5.392	15.565	0
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	0	0	1,00	5.634	0	0
VB2	Feldweg, unbefestigt	9	0	1,00	93	0	-837
	Summe				29.705	29.705	26.577

Vorgaben bisheriger Bebauungsplan (SOLL) bilanziert gegen 2. Änderung [m²]

Code	Biotoptyp	Biotopwert/m ²	Bonus/ Malus	Lagfaktor	Fläche vorher	Fläche nachher	Differenz
BA1	Feldgehölz aus einh. Baumarten	14	0	1,00	1.754	1.651	-1.442
BF6	Obstbaumreihe (3m Kronenradius angesetzt für 2.Ä)	15	0	1,00	240	85	-2.328
FS0	Rückhaltebecken (Dauerstau, Teich FF0)	15	-3	1,00	162	162	0
FS1	Rückhaltebecken (Magergrünland ED0)	17	-3	1,00	0	350	4.900
HK2	Streuobstwiese	19	0	1,00	9.538	9.538	0
HK2	Streuobstwiese (Planung 2. Änderung)	19	0	0,67	0	112	1.419
HM3	Strukturarme Grünanlage, Baumbestand nahezu fehlend	8	0	1,00	2.199	2.210	87
HM3a	Strukturreiche Grünanlage		0	1,00	0	32	0
HN1	Gebäude	0	0	1,00	11.859	15.565	0
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	0	0	1,00	3.953	0	0
					29.705	29.705	2.636



8.8 Geplante Umweltmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

PKW- Stellplätze

Zur Verschattung der Stellplätze, dem Fangen von Feinstaub, der Schaffung eines Lebensraums für Tiere und Pflanzen und zur Einbindung in die Landschaft wird die bestehende Festsetzung zur Pflanzung von 1 Baum je 5 Stellplätze fortgeschrieben und um eine Liste gebietsheimischer Arten und erforderlicher Pflanzqualitäten ergänzt, um eine Ökologische Aufwertung zeitnah zu erreichen.

Streuobstwiese (Maßnahme A)

Gemarkung Weisel, Flur 7, Flurstücke (Teilflächen) 215, 219, 220, 255

Ausgleichsfläche: ca. 9.650 m²

Ausgangszustand: Acker (HA0), Ackerrain (HC1), Feldweg, unbefestigt (VB2)

Zielzustand: Streuobstwiese (HK2)

Innerhalb der umgrenzten Fläche sind die Ackerflächen unter Einsatz von standortgerechtem, autochthonem Saatgut in extensiv genutztes Dauergrünland umzuwandeln und es ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln. Hierzu ist je 150 m² Fläche mindestens ein regionstypischer Obstbaum als Hochstamm (Stammumfang 12/14 cm mit Stammhöhe 160-180 cm) zu pflanzen und langfristig zu entwickeln. Bei den Obstbäumen ist alle 3-5 Jahre ein Erhaltungsschnitt durchzuführen. Die Arten und Sorten sind regional und standortangepasst aus der Streuobst-Sortenempfehlungsliste für Rheinland-Pfalz (beiliegend), Stand April 2018 zu entnehmen.

Die Bäume sind in Abständen von 10 m zueinander so zu pflanzen, dass eine einfache Bewirtschaftung von Bäumen und Wiese sichergestellt ist. Wird Streuobst in Ertragssorten gepflanzt, sind die Bäume jährlich bis zum 10. Standjahr im Rahmen der Entwicklungspflege fachgerecht zu schneiden. Es ist anschließend dauerhaft eine Unterhaltungspflege der Bäume alle 3-5 Jahren umzusetzen. Für Wildobst ist kein entsprechendes Schnittregime erforderlich. Ausfallende Gehölze sind innerhalb einer Pflanzperiode zu ersetzen.

In den ersten 5 Jahren sind die Flächen mindestens 3-mal jährlich unter Abtransport des Mahdgut zu mähen. Anschließend sind die Wiesenflächen jährlich mindestens 1 mal, maximal 2 mal zu mähen, das Mahdgut ist innerhalb einer Woche abzufahren. Die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Nutzung von Konditionierern ist nicht zulässig. Die Mahd darf ab Mitte Juni erfolgen. Walzen oder Schleppen der Flächen ist zwischen 10.04. und 31.07. eines Jahres nicht zulässig.

Ausgleich/Ersatz für: Biotope; Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild, Arten des Halboffenlands

Versickerungsmulde (Maßnahme B)

Gemarkung Weisel, Flur 7, Flurstücke (Teilflächen) 215, 217/10

Ausgleichsfläche: ca. 160 m²

Ausgangszustand: Struktureiche Grünanlage (HM3a)

Zielzustand: Versickerungsbecken (FSO) ausgebildet als Teich



Die vorhandene und benötigte Versickerungsmulde ist nach Süden zu erweitern und in ihrer Biotopqualität zu verbessern. Dazu sind die Ufer abzuflachen und als geschwungene Linie auszubilden. Die Mulde ist so zu modellieren, dass auch bei langanhaltender Trockenheit ein kleiner Dauerstaubereich verbleibt. Als Initialmaßnahme sind darüber hinaus standortgerechte Wasser- bzw. Feuchtstauden in die Flachwasserzonen zu pflanzen. Ein gleiches Vorgehen ist auch im Bereich der westlichen Versickerungsmulde anzuwenden. Sämtliches unbelastetes Niederschlagswasser des Gebiets sind in den Versickerungsmulden zu versickern.

Ausgleich/Ersatz für: Biotope; Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild, Arten des Halboffenlands

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Gemarkung Weisel, Flur 7, Flurstücke (Teilflächen) 215, 217/9, 217/10, 219/3, Ausgleichsfläche: ca. 1.651m²

Ausgangszustand: Feldgehölz aus einh. Baumarten (BA1)

Zielzustand: Feldgehölz aus einh. Baumarten (BA1)

Entsprechend der Planzeichnung sind bestehenden Gehölzbestände (Planzeichen 13.2.2.) zu erhalten und dauerhaft zu entwickeln.

Ausgleich/Ersatz für: Biotope; Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild, Arten des Halboffenlands

Allgemeine Schutzmaßnahmen

Niederschlagswasser

Das Wasser wird über Versickerungseinrichtungen und randliche Versickerung bewirtschaftet.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

8.9 Zusätzliche Angaben

Methodik und Kenntnislücken

Eine Bestandsaufnahme der Vegetation erfolgte Ende Juni 2023.



Es wurden keine gesonderten Bodenuntersuchungen durchgeführt. Ein schalltechnisches Gutachten ist aufgrund der Bestandsituation absehbar nicht erforderlich. Faunistische Untersuchungen wurden in Form einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung durchgeführt.

Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Das gesetzliche Modell des § 4c BauGB ist ersichtlich auf Kooperation von Gemeinden und Fachbehörden angelegt. Es besteht eine Informationspflicht der Fachbehörden, aber auch z.B. von Umweltfachverbänden, Landschaftspflegevereinen, ehrenamtlichem Naturschutz etc.

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Ortsgemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hierbei handelt es sich um die Überwachung erheblicher, insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Darüber hinaus ist auch der Vollzug der festgesetzten bzw. der durch städtebauliche Verträge gesicherten landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen.

Auslöser von Überwachungsmaßnahmen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen, z.B.:

- die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Messstellen außerhalb des Plangebiets;
- Beschwerden von Betroffenen, z.B. bei Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm etc.);
- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

- Begehung des Plangebiets zur Prüfung des Orts-/Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen
- Messungen bzw. gutachterliche Untersuchungen bei Lärm-/Emissionsproblematik
- Kanalbefahrungen zur Prüfung der Dichtigkeit
- bei Bedarf zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Gewässergüte)



8.10 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB

Im Folgenden wird die Referenzliste der Quellen aufgeführt, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: geplante 4. Teilfortschreibung 2022)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RRÖP)
- Flächennutzungsplan
- Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, LökPlan GbR, 2020
- Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- Naturräumliche Gliederung, Landesamt für Umwelt
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, Geobasisinformationen © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020 mit folgenden Teilkarten:
 - o Landschaftsplanung (Landschaftseinheit/Erholung, Biotopverbund, Klimatische Funktionen, Landschaften)
 - o Schutzgebiete (Intern. Schutzgebiete/IUCN, Nationale Schutzgebiete, Gentechnikfreie Gebiete nach § 19 LNatSchG)
 - o Biotopkataster (gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG, Biotopkomplexe, BT Biotoptypen)
 - o Nachhaltige Naturschutzmaßnahmen (MAS Maßnahmen, EIV Eingriffsverfahren, KOM Kompensationsmaßnahmen)
- Kartenviewer Boden, Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9
- Geologische Radonkarte RLP, Landesamt für Umwelt, <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>
- Geoexplorer Wasser, Ministerium für die Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- Hochwassergefahrenkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- Hochwasserrisikokarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200042/>
- Starkregenkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>
- Klimawandelinformationssystem, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen <http://www.kwis-rlp.de/>
- Heutige potenzielle natürliche Vegetation, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
- Tourenplaner Rheinland-Pfalz, Rheinland-Pfalz Tourismus GmbH, <https://www.tourenplaner-rheinland-pfalz.de/de/>
- 2. Änderung des Bebauungsplans „2. Änderung „Gewerbegebiet an der K99/ Hinter dem Birkenborn“: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard-Buchholz, November 2023



- Fotoaufnahmen und Bestandsaufnahmen des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH



9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Weisel plant ein bestehendes Gewerbegebiet geringfügig zu erweitern, bzw. vorhandene Gewerbegebietsflächen innerhalb der Plangrenzen des Gebiets neu zu verteilen und Festsetzungen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets anzupassen, um eine verbesserte Flächenausnutzung durch höhere Gebäude und vergrößerte Baufenster zu ermöglichen. Hierbei kommt es zu Eingriffen in bestehende Ausgleichsmaßnahmen, welche auszugleichen sind. Der Bebauungsplan kann aufgrund der nur geringfügigen Veränderung an der Ausdehnung des Gewerbegebiets und der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans als gemäß § 8 (2) BauGB aus diesem entwickelt angesehen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 3 ha auf und liegt am westlichen Rand der Ortsgemeinde. Unmittelbar nördlich und westlich erstrecken sich Ackerflächen, südlich und östlich der Siedlungskörper von Weisel.

Die Erschließung und Versorgung der Fläche ist bereits im Bestand gesichert. Für eine örtliche Regenwasserbewirtschaftung wird eine Fläche zur Errichtung einer Versickerungsanlage ausgewiesen. Es kommt zur Ausweisung von insgesamt ca. 230 m² weniger Gewerbegebietsflächen verglichen mit der bislang rechtsgültigen Planung. Die „Umschichtung“ der Flächen folgt dabei den real existierenden Verhältnisse und dient dem Erhalt bestehender Feldgehölzstreifen. Es ergeben sich aufgerechnet keine zusätzlichen Eingriffe aus der Planung.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut	Eingriffserheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit	gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Boden, Fläche	gering
Wasser	gering
Klima, Luft	gering
Landschaftsbild, Erholung	mittel

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Rahmenbereich des Weltkulturerbes und innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets werden die bestehenden Maßnahmen zur Wahrung einer Einbindung in die Landschaft inhaltlich fortgeschrieben.

Durch folgende plangebietsinterne Maßnahmen sollen die Eingriffe minimiert werden:

- Baumpflanzungen an Parkplätzen
- Erhalt von Feldgehölzen
- Begrünung aller nicht überbauten Flächen
- Begrünung von Stützbauwerken
- allgemeine Schutzmaßnahmen

Die Planung ist somit als verträglich zu beurteilen.



Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/bo
B.eng Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, Juni 2024