

Ortsgemeinde Straßenhaus
Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

Textliche Festsetzungen, Hinweise, Begründung und Umweltbericht

in der Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 22. April 2024
56 Seiten

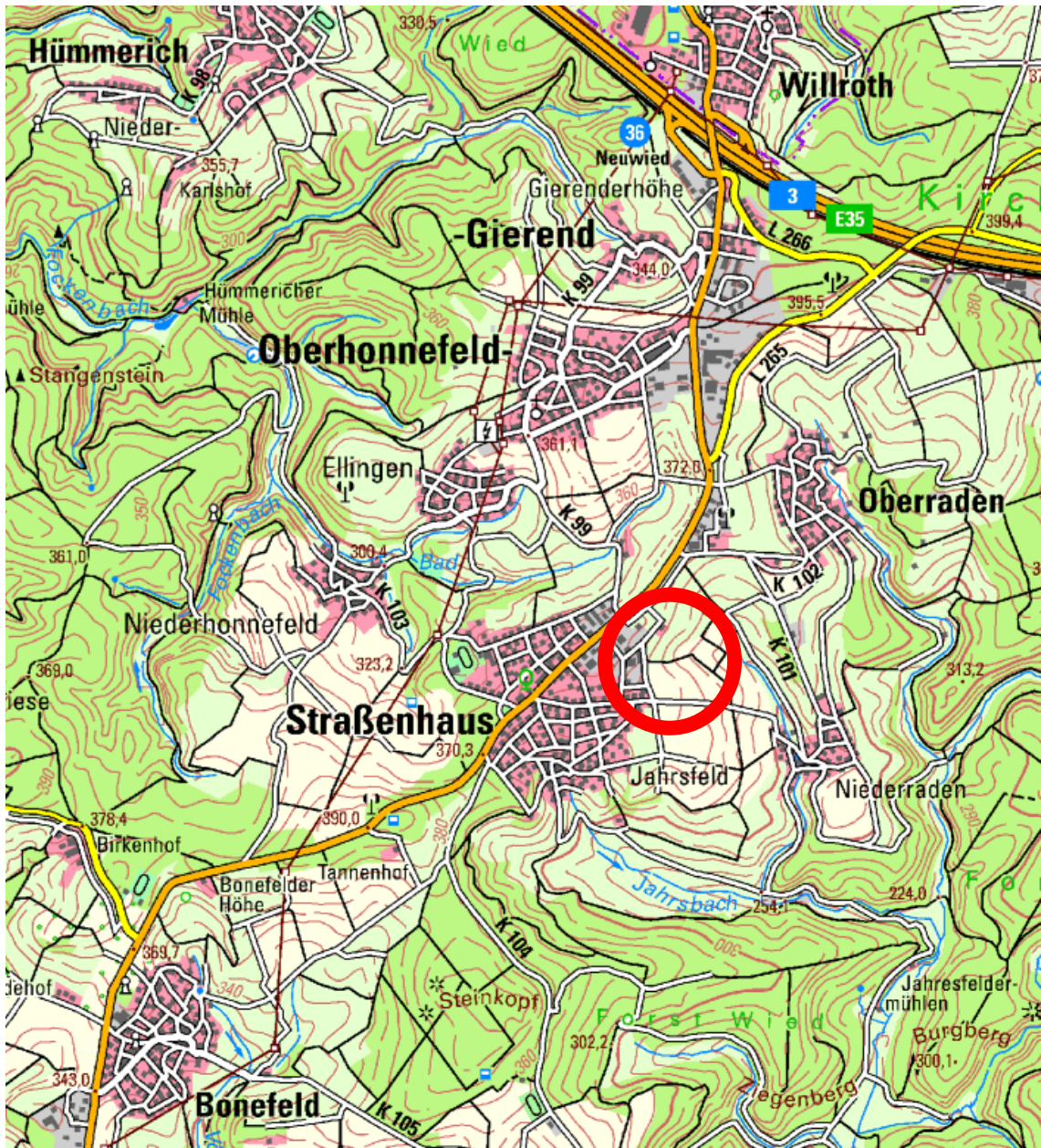


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)



Abb. 2: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

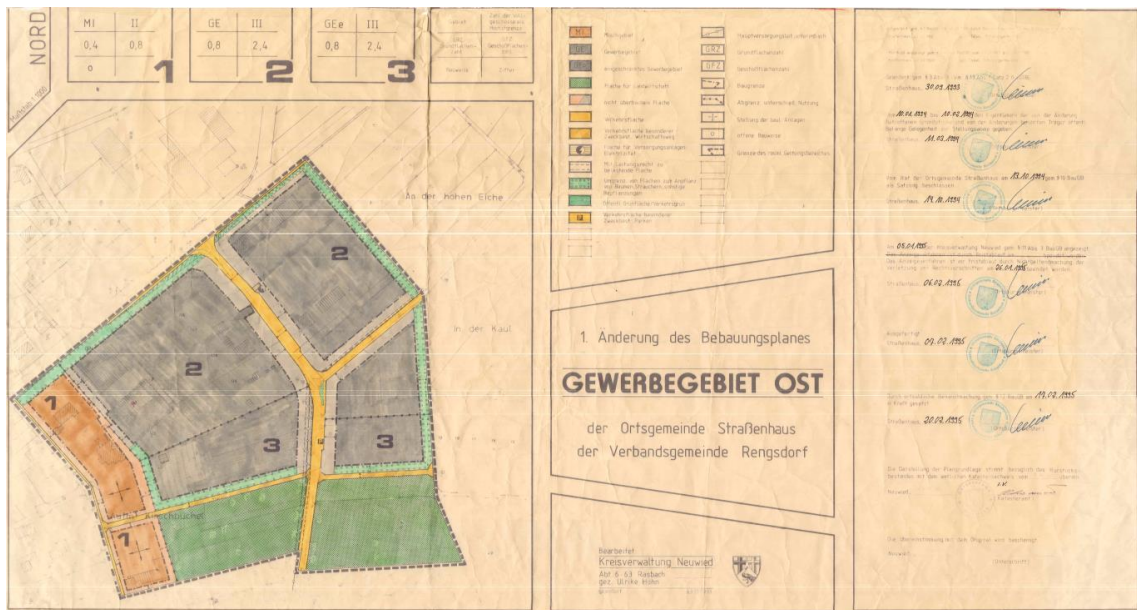


Abb. 3: Bebauungsplan „Gewerbegebiet- Ost“ - 1. Änderung von 1995

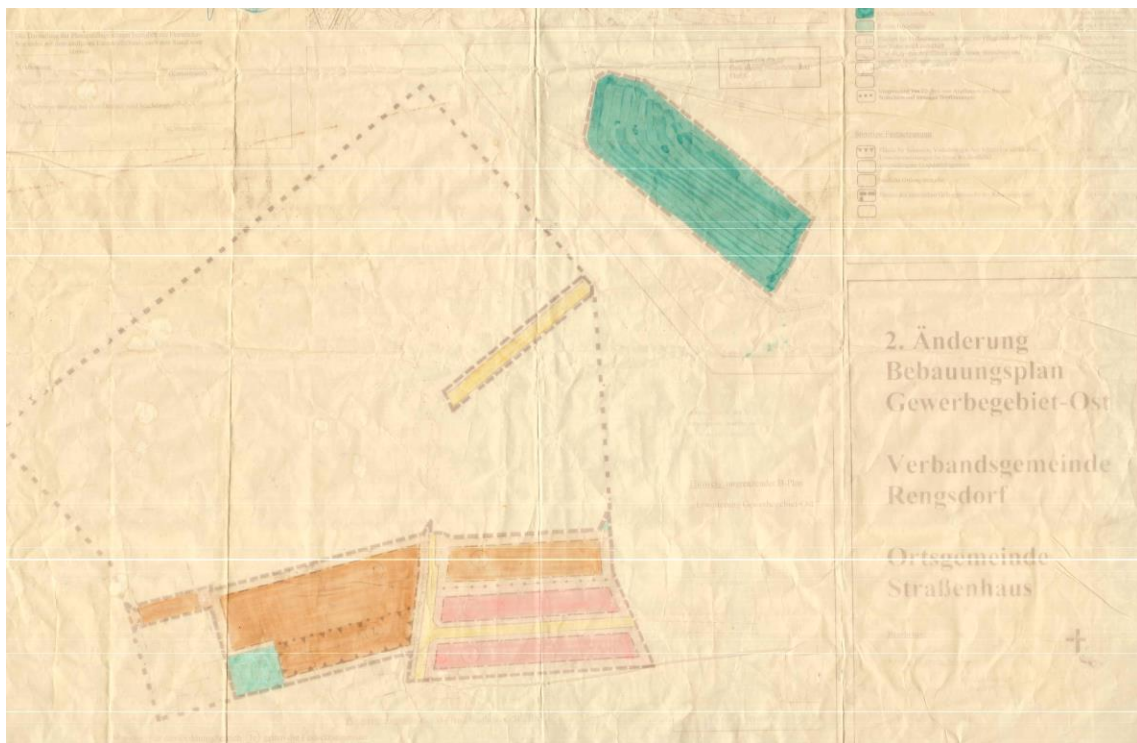


Abb. 4: Bebauungsplan „Gewerbegebiet- Ost“ - 2. Änderung von 2003

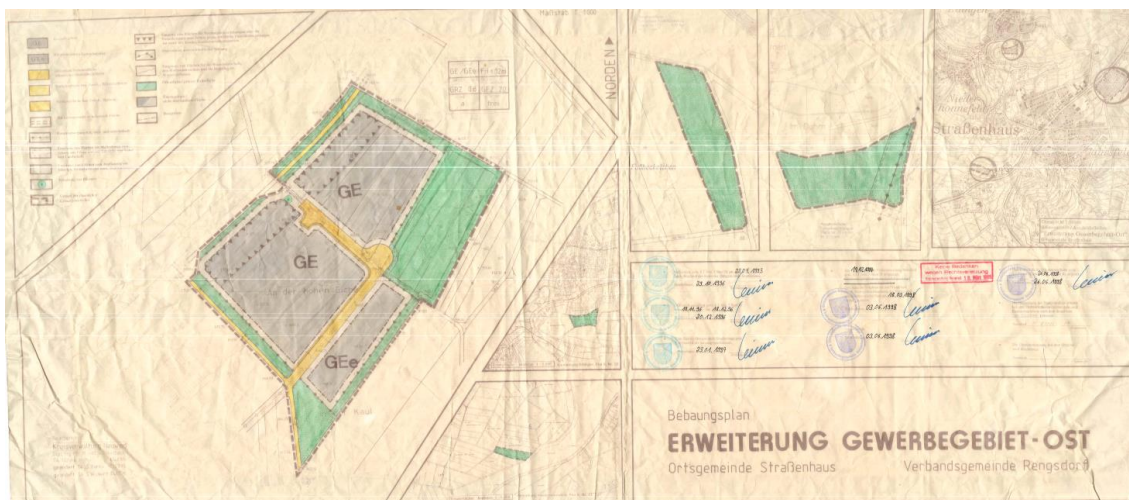


Abb. 5: Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet- Ost“ von 1997

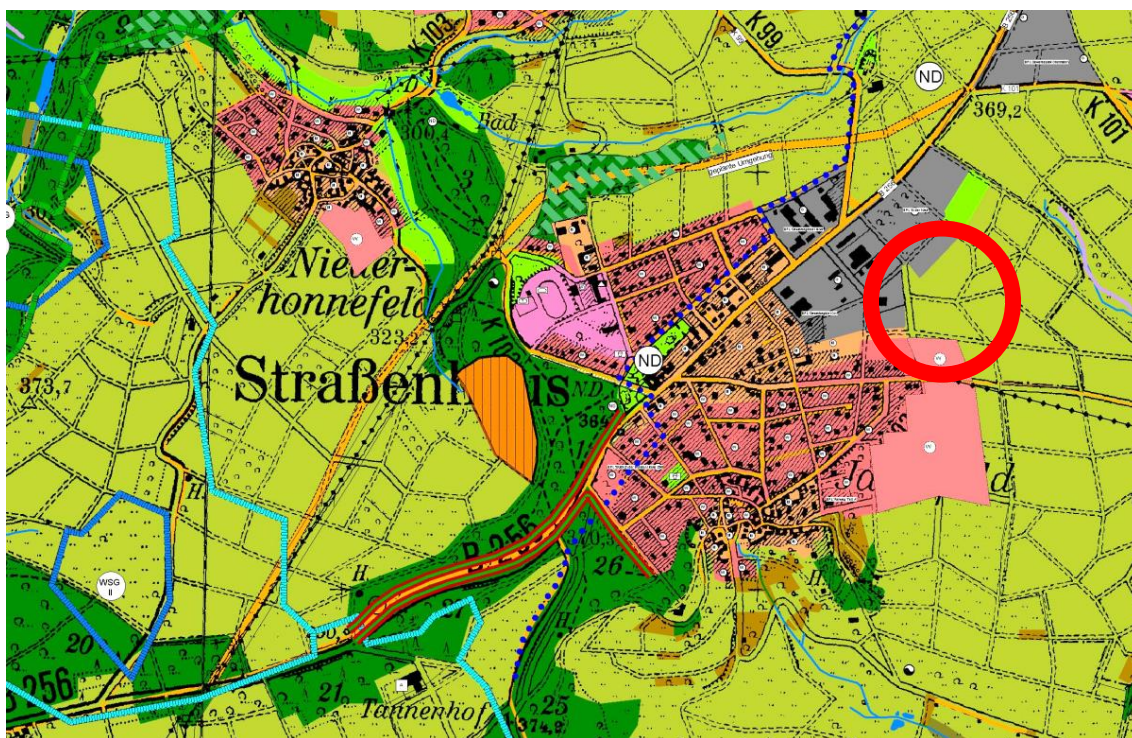


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

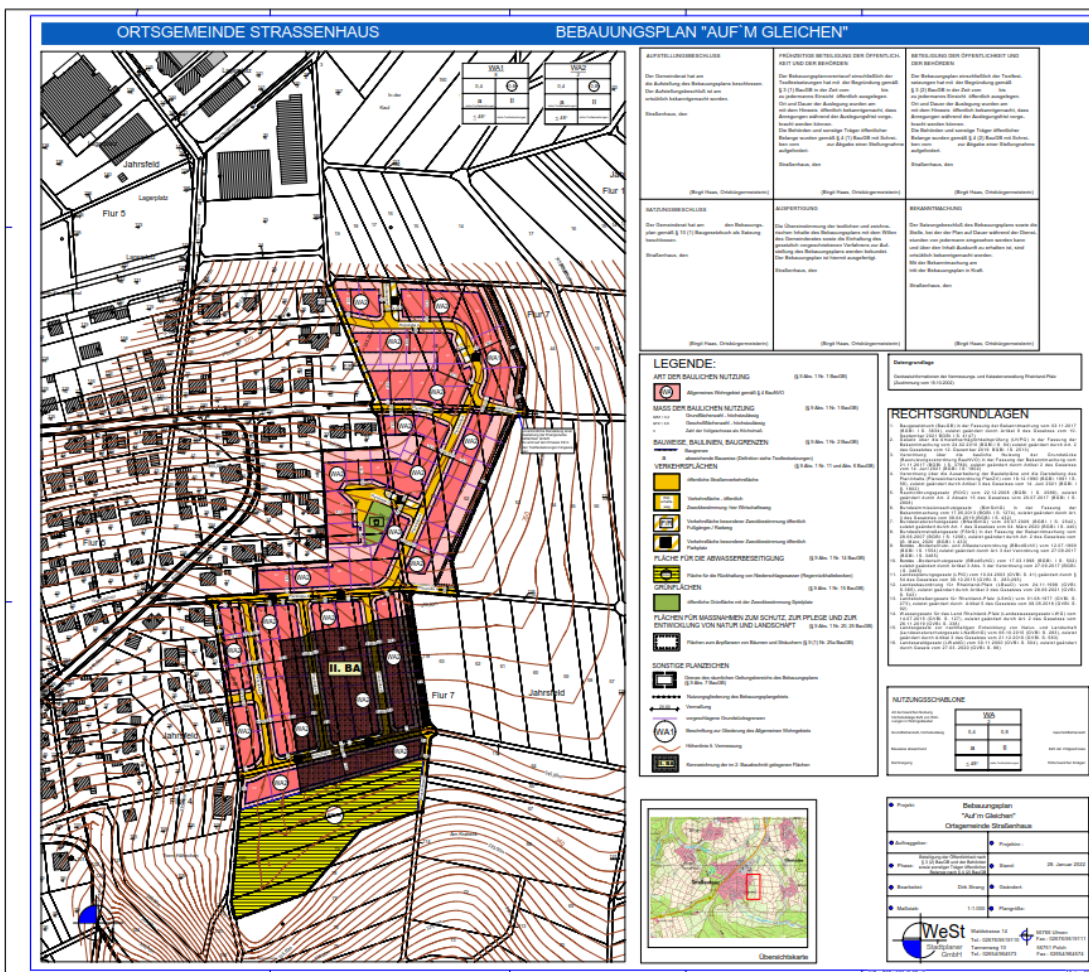


Abb. 7: Bauungsplan „Auf'm Gleichen“ von 2022 (südlich angrenzend)

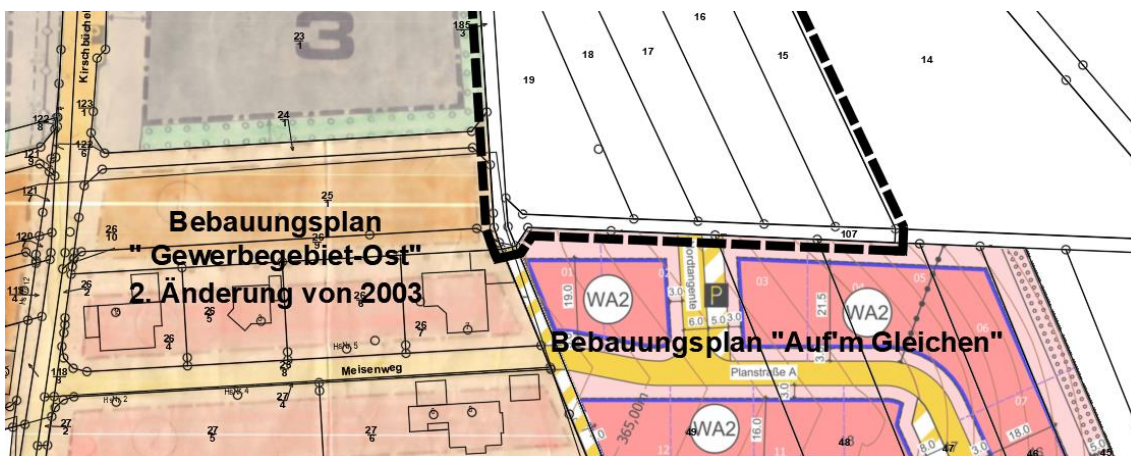


Abb. 8: südlicher Anschluss an die Bauungspläne „Gewerbegebiet-Ost“, 2. Änderung und „Auf'm Gleichen“

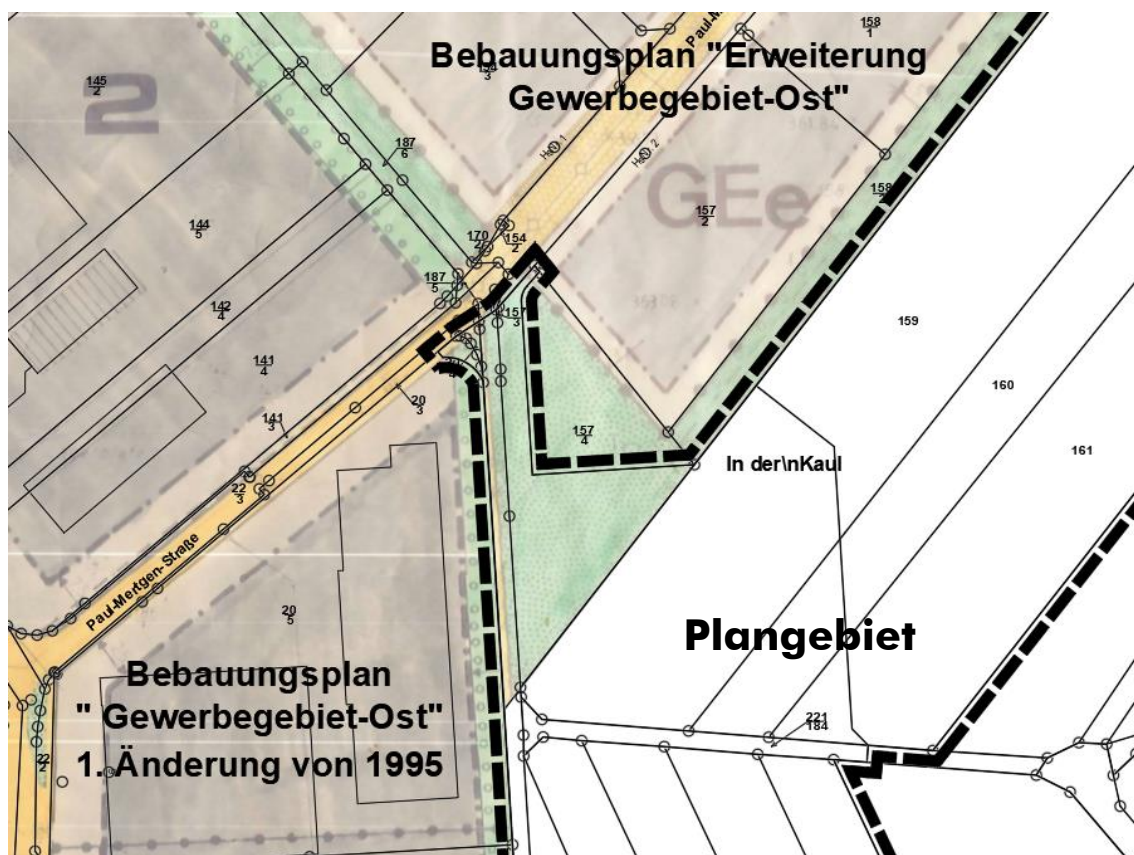


Abb. 9: nördlicher Anschluss und überplante Teilfläche der Bebauungspläne „Gewerbegebiet-Ost“, 1. Änderung und „Erweiterung Gewerbegebiet-Ost“

Inhaltsverzeichnis

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise.....	I-1
A. Inhalte	I-2
1. Bestandteile der Planung	I-2
2. Verbindlichkeit	I-2
B. Textliche Festsetzungen.....	I-3
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	I-3
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-3
3. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	I-4
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	I-4
5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	I-5
6. Aufnahme auf Landesrecht beruhender Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 86 LBauO)	I-5
7. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....	I-5
C. Hinweise	I-6
1. Maßnahmen zum Artenschutz.....	I-6
2. Hinweise zu möglichen Kampfmitteln	I-7
3. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung	I-7
4. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen	I-8
D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	I-9
II. Begründung	II-1
A. Planungsanlass und Ziele der Planung	II-2
B. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	II-5
a) Landesentwicklungsprogramm und Regionaler Raumordnungsplan	II-5
b) Flächennutzungsplan	II-9
C. Erläuterung der Planung	II-9
D. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	II-16

III.	Umweltbericht	III-1
A.	Einleitung	III-2
1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	III-2
2.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan	III-2
a)	Fachgesetze	III-3
b)	Schutzgebiete	III-4
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	III-7
a)	Bestandsaufnahme und Bewertung	III-7
b)	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet	III-12
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	III-15
5.	Planungsalternativen	III-17
6.	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen	III-19
B.	zusätzliche Angaben	III-20
1.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	III-20
2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	III-20
3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	III-20
4.	Quellen	III-20
C.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	III-21

Rechtgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

Ortsgemeinde Straßenhaus
Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

A. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - Planurkunde
 - Textliche Festsetzungen
- Als Anlage beigefügt sind
 - Begründung
 - Umweltbericht nach § 2a BauGB
 - Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel vom 24.01.2024

2. Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan „Nordtangente“ überplant Teilflächen der Bebauungspläne „Gewerbegebiet-Ost“, 1. Änderung von 1995 und „Erweiterung Gewerbegebiet-Ost“ von 1998 (vgl. Abbildung Nr. 8). Die überplanten Teilflächen dieser Bebauungspläne verlieren mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Nordtangente" ihre Rechtswirksamkeit.

B. Textliche Festsetzungen

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

Für die in der Planzeichnung mit G_{Ee} gekennzeichnete Fläche wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze, die das Wohnen nicht wesentlich stören und auch in einem Mischgebiet zulässig sind,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Als Ausnahme können zugelassen werden:

- sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze mit Einzelnachweis der Verträglichkeit mit umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen.

Alle weiteren, in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen einschließlich Einzelhandel werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

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

Die Grundflächenzahl wird auf 0,5 festgesetzt. Überschreitungen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 sind nur zulässig, wenn das auf diese Flächen auftreffende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück verbleibt, entweder als Brauchwasser genutzt wird oder ordnungsgemäß versickert.

(Hinweis: Als abflusswirksam gelten alle befestigten Flächen, von denen Niederschlagswasser über Rohre, durch Leitungen oder auch nicht leitungsgebunden in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden. Demnach sind abflusswirksame Flächen, Flächen, die nicht wasserdurchlässig sind. Wasserdurchlässige Beläge und Dachbegrünungen werden als nicht abflusswirksame Flächen betrachtet.)

Die Gebäudehöhe darf bis zu 12 m betragen, gemessen von der Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses oder der Höhe des fertigen Hallenbodens. Die Höhe bezieht sich auf die umlaufende Attika. Überschreitungen durch technisch erforderliche Dachaufbauten um maximal 3,00 m sowie durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um maximal 1,20 m können als Ausnahme zugelassen werden.

3. Höhenlage der Gebäude (gem. § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses oder der Höhe des fertigen Hallenbodens darf maximal 50 cm über den höchsten natürlichen Geländepunkt des jeweiligen Grundstücks liegen.

4. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Geringfügige Überschreitungen können als Ausnahme zugelassen werden.

Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Alle Dachflächen sind als Flachdach mit maximal 5° Neigung anzulegen und extensiv zu begrünen. Das gilt auch für Nebengebäude, Garagen und Carports. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische erforderliche Dachaufbauten und Abstandstreifen am Dachrand und um Aufbauten mit maximal 50 cm Breite bei Gebäuden und 30 cm Breite bei Garagen und Carports. Die Stärke des Vegetationssubstrates muss mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung muss flächendeckend mit standortgerechten Gräsern und Kräutern erfolgen. Besondere Lebensraumstrukturen für Tiere (Steine, Totholz) sind zulässig. Zudem sind auf maximal 50 % der begrüneten Flächen zusätzlich aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft mit der Umgrenzung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind extensiv als artenreiches Grünland zu bewirtschaften (max. 2x-jährliche Mahd ab Mitte Juni, keine Düngung).

(Hinweise: Die Vorgaben der §§ 39 und 44 BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten. Das betrifft insbesondere zeitliche Vorgaben zur Beseitigung von Gehölzen und Vegetationsbeständen sowie sonstige Maßnahmen zum Artenschutz, die unter den Hinweisen aufgeführt sind. Die Holzhütte im Bereich der Gartenanlage kann Quartierpotenziale (Nischen/ Höhlungen) für Vogelarten im Siedlungsbereich darstellen (z.B. Meisen und Hausrotschwanz). Die in Frage kommenden Vogelarten legen ihre Nester in der Regel jährlich neu an und verlassen oftmals ihr Brutgebiet im Herbst. Der Baubeginn bzw. die Baufeldräumung sollte daher zwischen Spätherbst und sehrzeitigem Frühjahr liegen; dies würde den Nestbau von vorneherein verhindern und räumlich verlagern, sodass keine aktuell genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden.)

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind auf den Teilflächen mit der Kennzeichnung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mit Ausnahme von Geländeänderungen und Anlagen zur Abwasserbeseitigung einschließlich Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig. Der Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten fachgerecht zu rekultivieren und standortgerecht zu begrünen. Eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zulässig.

Die Flächen mit der Umgrenzung „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind flächendeckend mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (1 Gehölz je 3 qm) und dauerhaft zu unterhalten.

Nicht genutzte, unbefestigte Grundstücksflächen (Rest- oder Vorhalteflächen) sind mit Rasen, bodendeckenden Gehölzen, Stauden oder flächigen Pflanzungen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen.

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

7. Aufnahme auf Landesrecht beruhender Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 86 LBauO)

Dachform und Dachneigung

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit maximal 5 ° Neigung zulässig. Die Dächer sind gemäß der unter Nr. 5 getroffenen Festsetzungen zu begrünen.

8. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden in der Planzeichnung durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

C. Hinweise

1. Maßnahmen zum Artenschutz

Es sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 39 u. 44 BNatSchG) zwingend zu beachten. Diese sehen insbesondere für Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (hierzu zählen alle europäischen Vogelarten aber auch Fledermausarten) weitgehende gesetzliche Verbote vor. So ist es z. B. generell verboten, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten aber auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenfalls verboten ist die erhebliche Störung von Tieren der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glasscheiben:

- allgemeine Minimierung der notwendigen Glasfläche
- keine Übereck-Glasflächen
- keine stark spiegelnden Glasflächen (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %)
- Anbringung von engmaschigen Markierungen auf mind. 25% der Fläche (Raster, Punkte, Linie etc.) oder Verwendung von transluzentem Glas (z. B. Milchglas)
- Anbringung vorgehängter Jalousien, Lamellen etc. im Außen- oder Innenbereich
- Verwendung eines speziellen „Orniglasses“ mit eingearbeiteten Markierungen im UV-Bereich (für Menschen unsichtbar; z. B. „Ornilux“ der Firma Arnoldglas)

Minderung lichtbedingter Wirkungen bei der Außenbeleuchtung

Bau- und anlagenbedingte unnötige Lichtemissionen bei der Außenbeleuchtung sind zu vermeiden, d. h. auf ein notwendiges Maß zu beschränken, um Beeinträchtigungen von Insekten und Störungen brütender, ruhender oder schlafender Tierarten und jagender Fledermausarten in der Umgebung zu vermeiden beziehungsweise zu minimieren. Ist eine Beleuchtung zwingend notwendig, so hat sie in zielgerichteter Form und dem Bedarf angepasster Beleuchtungsstärke zu erfolgen, d. h. die Lichtkegel sind so einzustellen, dass die Beleuchtung von oben herab stattfindet und nur „so viel wie nötig, so wenig wie möglich“ beleuchtet wird. Dabei ist eine möglichst punktgenaue, weniger diffuse Beleuchtung zu verwenden und auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (z. B. LED Leuchten mit warmem Licht mit K 3000 Lichtfarbe beziehungsweise der Wellenlänge im Spektralbereich 560nm). Ein Abstrahlen z. B. in den Himmel oder Anstrahlen der nördlichen, östlichen u. südlichen Gehölze (insbesondere der Kronen und Stämme) ist zu unterlassen (u. a. SCHROER et al 2019).

2. Hinweise zu möglichen Kampfmitteln

Aus Sicht des Planungsgebers können Funde von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sollen daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist daher sofort die örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen. Eine präventive Absuche kann auf Kosten des Bauherrn durch eine Fachfirma erfolgen. Eine Liste der in Frage kommenden Firmen ist erhältlich beim Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz-Rübenach, Tel. 02606/961114.

3. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

Gemäß § 5 (2) WHG ist jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere hinsichtlich der Gefahren durch Starkregenereignisse.

Niederschlagswasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone versickern zu lassen. Sofern Außengebietswasser anfällt, ist dieses ebenfalls schadlos für die Nachbarbebauung abzuleiten. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen und vorzulegen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB zu beachten.

Treten bei Bauarbeiten Indizien für Bergbau auf, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.

Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser im Gebäude sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie § 17 VI TrinkwV zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt.

Es liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die fachgerecht untersucht werden müssen, bevor sie ggf. bei den weiteren Bauarbeiten beeinträchtigt/zerstört werden. Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie (Tel. 0261-6675 3000, Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zwei Wochen vorher abzustimmen. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16-21 DSchG RLP wird hingewiesen. Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden.

Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte rechtzeitig (2 Wochen vorher) mitzuteilen unter erdgeschichte@gdke.rlp.de oder Tel. 0261/6675-3032.

4. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

Auswahl heimischer Gehölzarten

Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuchen	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weissdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Heckenkir- sche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa

Es sollen grundsätzlich nur standortgerechte, möglichst einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.

D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:

Ortsgemeinde Straßenhaus

Birgit Haas

Ortsbürgermeisterin

.....

Straßenhaus,

Ausgefertigt:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung
und diesen textlichen Festsetzungen,
wird hiermit ausgefertigt:

Ortsgemeinde Straßenhaus

Birgit Haas

Ortsbürgermeisterin

.....

Straßenhaus,

Bebauungsplan
„Nordtangente“

Ortsgemeinde Straßenhaus
Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

II. Begründung

in der Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

A. Planungsanlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Straßenhaus möchte in Verbindung mit der weiteren wohnbaulichen Entwicklung am südöstlichen Ortrand eine zusätzliche Anbindung über das Gewerbegebiet-Ost zur Bundesstraße B 256 errichten und dafür mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

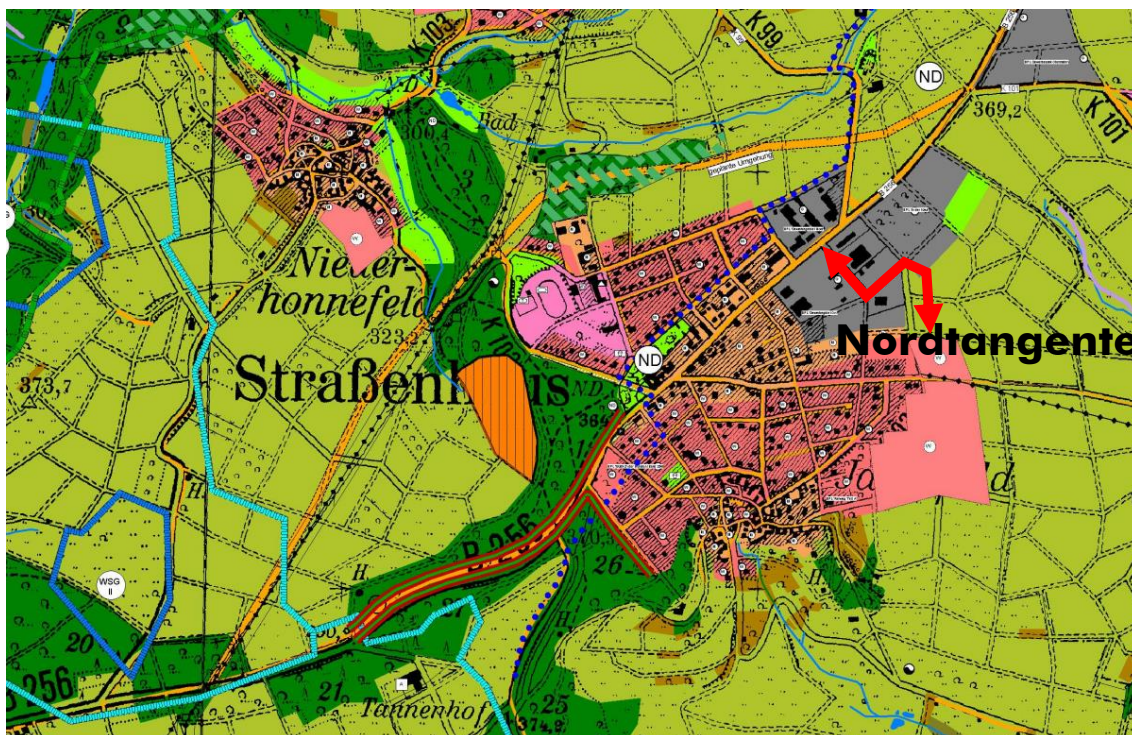


Abb. 10: zusätzliche Anbindung an die Bundesstraße Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Eine solche Anbindung ist bereits in dem südlich an das vorliegende Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan „Auf'm Gleichen“ vorgesehen, die von dort ins bestehende Gewerbegebiet zur Paul-Mertgen-Straße und weiter über die Straße Kirschbüchel zur Bundesstraße B 256 führen soll.

In diesem Bebauungsplan „Auf'm Gleichen“ führt eine 6 m breite Straße bis an die nördliche Geltungsbereichsgrenze. Seitlich der Fahrbahn ist ein 5 m breiter Streifen zum Parken vorgesehen. Diese Erschließungskonzeption soll nach Norden den vorhandenen Wirtschaftsweg querend zur Paul-Mertgen-Straße fortgeführt werden. Die am Wirtschaftsweg stehenden Bäume können dabei überwiegend erhalten bleiben und so ein Zäsur zwischen dem neuen Wohngebiet im Süden und einer möglichen baulichen Nutzung im weiteren Verlauf der „Nordtangente“ nach Norden gewährleisten.

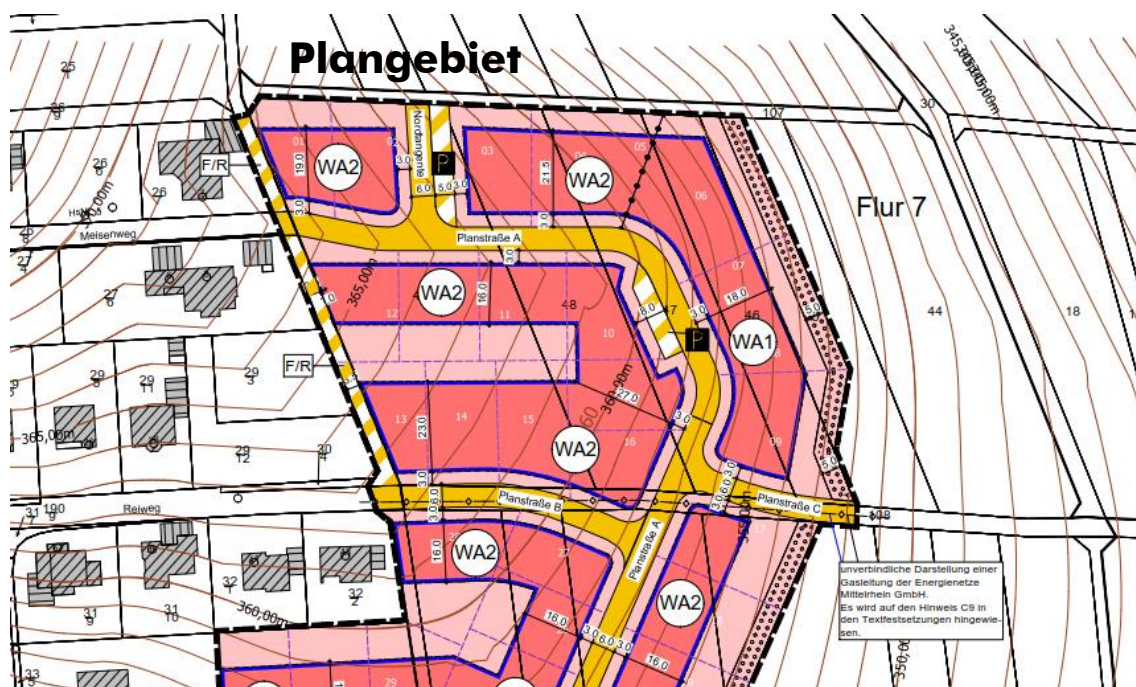


Abb. 11: Auszug aus dem Bebauungsplan „Auf'm Gleichen“

Damit die neue Straße nicht nur eine Entlastung für die übrigen Verbindungen zur Bundesstraße bewirkt, sondern gleichzeitig auch eine effektive Erschließungsfunktion übernehmen kann, sollen die dafür geeigneten Flächen östlich der „Nordtangente“ baulich genutzt werden. Entgegen der Planungen zum Vorentwurf soll die neue Verbindungsstraße aus zwischenzeitlichen fachplanerischen und wirtschaftlichen Erwägungen weitgehend dem vorhandenen Wirtschaftsweg am östlich Rand des bestehenden Gewerbegebietes folgen, insbesondere um sich den topografischen Gegebenheiten anzupassen und keine größeren Erdarbeiten zu erfordern.

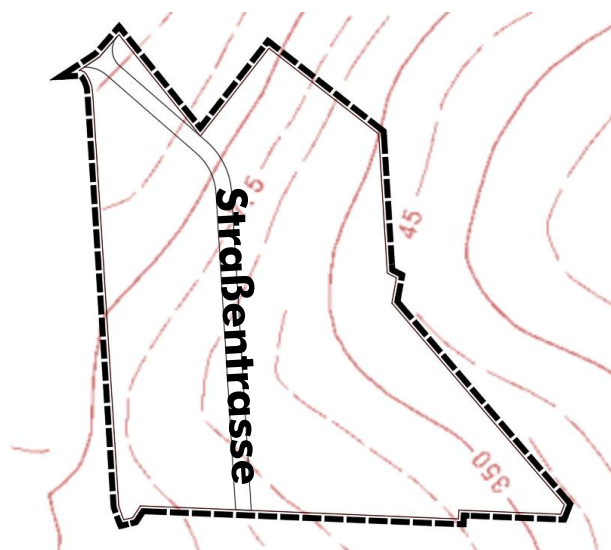


Abb. 12: Topografie und Erschließung aus dem Vorentwurf vom März 2023

Für eine bauliche Nutzung sind zwei Aspekte besonders relevant. Zum einen soll keine lärmempfindliche Nutzung entstehen, die der beabsichtigten Verkehrsentslastung anderer Straße entgegensteht bzw. einer solchen Zielsetzung nicht gerecht würde und ggf. das nördlich angrenzende Gewerbegebiet in seinen Nutzungsmöglichkeiten durch Immissionschutzanforderungen einschränken könnte. Somit scheidet eine Nutzung als Wohngebiet aus. Zum anderen sollen auch keine Nutzungen entstehen und zugelassen werden, die die südliche angrenzenden Wohngebiete durch unzulässigen Lärm oder sonstige Emissionen beeinträchtigen könnten. Letztlich spricht dies für Nutzungen eines Mischgebietes, bei dem jedoch kein eigenständiges Wohnen zugelassen wird.

In der Konsequenz bedeutet dies, ein eingeschränktes Gewerbegebiet für Büros oder Handwerksbetriebe festzusetzen, die im Vergleich zu Wohnen in einem Wohngebiet weniger störungsempfindlich sind, gleichzeitig jedoch nur so geringe Störungen bzw. Emissionen verursachen, wie wohnverträgliches Gewerbe in einem Mischgebiet.

Dazu passt auch, dass sich die möglichen Grundstückszuschnitte und die erforderlichen Geländeanpassungen nicht für großflächige Betriebe eines typischen Gewerbegebietes eignen, sondern eher für eine kleinteilige Bebauung und Nutzungsstruktur. Entlang der neuen Straße fällt das Gelände in südlicher Richtung um bis zu 10 m. Diese Höhenunterschiede auf einem Grundstück auszugleichen, wäre nicht zweckmäßig.

B. Übergeordnete Planungsvorgaben

a) Landesentwicklungsprogramm und Regionaler Raumordnungsplan

Das Landesentwicklungsprogramm LEP IV trifft zum Thema Gewerbe grundsätzlich folgende Aussagen:

3.2.2 Arbeiten und Gewerbe

Ziele und Grundsätze

G 52

Das bestehende Angebot an Gewerbe und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.

G 53

Die bestehenden Messestandorte sollen durch Kooperationen gesichert und in Netzwerke eingebunden werden.

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 Entwicklungen im Bereich Gesundheitsökonomie zu prüfen.

G 55

Freizeiteinrichtungen mit starkem Besucherverkehr sollen an öffentliche Verkehrsmittel angebunden und durch ortsdurchfahrtsfreie Straßen erschlossen werden.

Begründung/Erläuterung

zu G 52 bis G55

Rheinland-Pfalz verfügt über ein umfassendes Angebot an bauleitplanerisch gesicherten Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie eine Vielzahl von Flächen der industriellen und militärischen Konversion in allen Landesteilen. Vor diesem Hintergrund ist ein effizienter Umgang mit den bereits verfügbaren Flächen erforderlich. Die gewerblich-industrielle Entwicklung ist auf die planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbegebiete sowie Brachflächen zu konzentrieren. Bei entsprechenden Planungen sind Flächenreserven von Nachbargemeinden zu berücksichtigen und interkommunal abgestimmte Entwicklungskonzepte zugrunde zu legen. Die Ausweisung von neuen Industrie- und Gewerbegebieten, die über den Eigenbedarf hinausgeht, bedarf einer besonderen Begründung, dass die vorhandenen Flächen von Art, Qualität und Lage nicht ausreichen. Interkommunale Vermarktungsstrategien und Regionalmarketing unterstützen diesen Prozess. Die verfügbaren Flächen sind der obersten Landesplanungsbehörde für eine dort geführte Gewerbeflächendatei zu melden. Günstige Rahmenbedingungen für betriebliche Neugründungen, Ansiedlungen und betriebliche Umstrukturierungen werden in allen Landesteilen durch die Bereitstellung, Weiterentwicklung und Profilierung von Aus- und Weiterbildungszentren, Forschungseinrichtungen, Technologietransferstellen und Gründerzentren geschaffen. Dazu gehören auch Maßnahmen, die geeignet sind, eine familien- und chancenbewusste Unternehmenskultur zu bewirken, wie zum Beispiel das

AUDIT »Beruf & Familie«. In ländlichen Räumen kann zum Beispiel durch den verstärkten Einsatz von Informations- und Kommunikationstechnologien (IuK) die Teleheimarbeit gefördert werden, um den Menschen das Vereinbaren von Familie und Beruf zu erleichtern oder auch ältere, räumlich immobile Personen nach Qualifizierung in das Arbeitsleben zu integrieren und zudem das Verkehrsaufkommen zu reduzieren. Die regionale Wirtschaftsstruktur muss sich im Zuge der demografischen Veränderungen an die Verschiebungen der Bedarfe und Nachfragen anpassen. Ein Wandel in der Branchenstruktur, beispielsweise im Bereich der Wachstumsbranche Gesundheitsökonomie ist auf Potenziale in Rheinland-Pfalz wie zum Beispiel heilbäder zu prüfen. Landesweit sind Veränderungen hin zu haushaltsorientierten Pflege- und Gesundheitsdienstleistungen zu berücksichtigen.

Verbindliche Ziele der Landesplanung werden nicht betroffen, da insbesondere Einzelhandel ausgeschlossen wird.

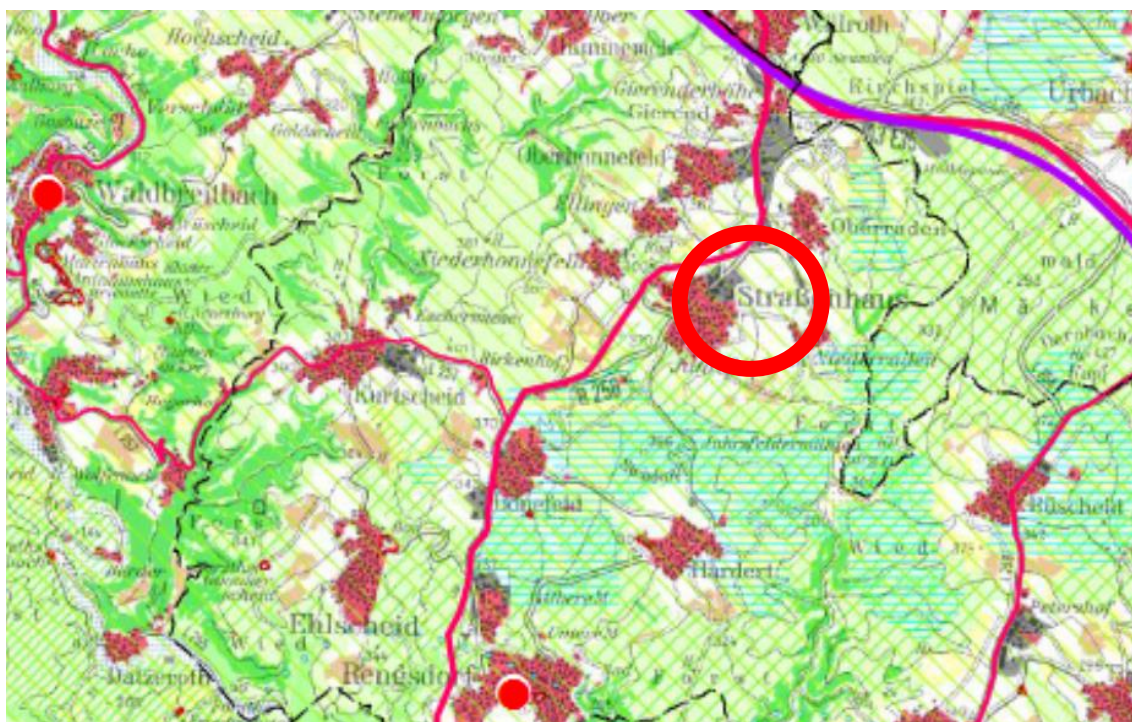


Abb. 13: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald

Im Regionalen Raumordnungsplan ist der Bereich östlich der Ortslage von Straßenhaus als „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ ausgewiesen. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und der geplanten Erhaltung vorhandener Wegeverbindungen in die freie Landschaft sind die Ziele der Raumordnung von der vorliegenden Planung nicht relevant betroffen. Erholung und Tourismus sind nicht nachteilig betroffen.

Zum Thema Gewerbe trifft der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald folgende generellen Aussagen:

1.3.3 Industrie- und Gewerbeentwicklung

G 34 Zentrale Orte sind auch Gewerbestandorte.

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.

Begründung/Erläuterung zu G 34 und G 35:

In der Region Mittelrhein-Westerwald ist ein umfangreiches Gewerbeflächenpotenzial vorhanden, wie im Regionalen Raumordnungsbericht 2012 unter Bezug auf die Daten des Projekts „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ dargelegt ist. Die Beibehaltung der G-Funktion, die als letztabgewogenes Ziel zu formulieren wäre, ist vor dem Hintergrund der nachhaltigen Siedlungsentwicklung, mit der Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme und der Stärkung des zentralörtlichen Prinzips in Verbindung mit dem hohen Gewerbeflächenbesatz und G 52 LEP IV, wonach das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden soll, nicht gerechtfertigt. Die wirksamen Bauleitpläne bisheriger G-Gemeinden -auch ohne zentralörtliche Funktion- nach dem RROP 2006 betreffend die Ausweisung gewerblicher Bauflächen bleiben unberührt. Eine Abkopplung von etwaigen Förderinstrumenten in Bezug zum formalen Wegfall der besonderen Gemeindefunktion ist damit nicht intendiert. Die weitere gewerbliche Entwicklung soll räumlich in den Gemeinden konzentriert werden, die bereits einen bedeutenden Gewerbebesatz aufweisen und in denen die erforderlichen Infrastrukturausstattungen weitgehend vorhanden sind. Hierzu gehören in der Regel die zentralen Orte, soweit sie nicht auf Grund topographischer Bedingungen oder aus anderen Gründen wie der Freiraumsicherung davon ausgenommen sind. Als Gewerbestandorte oder für die gewerbliche Entwicklung eignen sich auch weitere größere Gemeinden, die bereits heute einen überdurchschnittlichen Gewerbebestand aufweisen, gut und leistungsfähig in die Verkehrsnetze eingebunden sind und räumlich den zentralen Orten zugeordnet werden können. Diese Gemeinden sollen über Flächenpotentiale verfügen, die für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen geeignet sind. Die gewerbliche Entwicklung soll ebenso durch die Förderung unternehmensnaher Dienstleistungen gefördert werden. Die enge wirtschaftliche Verzahnung von produzierender Wirtschaft und Dienstleistungsgewerbe erfordert räumliche Nachbarschaft und dementsprechende Flächenausweisung. Bevorzugte Standorte für große Gewerbe- und Industriegebiete sind Schnittpunkte von übergeordneten Verkehrswegen und die Verknüpfungspunkte des Güterverkehrs (Güterverkehrszentrum Koblenz, Flughafen Frankfurt-Hahn, Regionallughafen Siegerland, Frachtzentren). Am Güterverkehrszentrum Koblenz entsteht ein großes interkommunales Industriegebiet, ebenso am Luftfrachtzentrum Flughafen Frankfurt-Hahn. In Verbindung mit dem Regionallughafen Siegerland in Nordrhein-Westfalen entsteht ein Entwicklungsschwerpunkt mit dem länderübergreifenden Gewerbegebiet Liebenscheid. Am Nürburgring hat sich ein interkommunales, die Landkreise Ahrweiler, Mayen-Koblenz und Vulkaneifel übergreifendes Gewerbegebiet entwickelt. Bei der konkreten Bedarfsabschätzung für

gewerbliche Bauflächen soll berücksichtigt werden, dass die Belegungsdichte in den hochverdichteten Räumen und in den zentralen Orten grundsätzlich höher anzunehmen ist als in den Gemeinden in den ländlichen Räumen. Die Belegungsdichte für das Dienstleistungsgewerbe kann generell deutlich höher angenommen werden als die Belegungsdichte für Industrie und produzierendes Gewerbe.

G 36 Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.

Begründung/Erläuterung:

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

Den Vorgaben des G 36 wird die vorliegende Planung gerecht, indem die Ortsgemeinde Straßenhaus die neue Straße nutzt, um bewusst nur Gewerbeflächen in einem Ausmaß ausweisen, das für die Entwicklung ortstypischer Unternehmen geeignet ist.

b) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach ist die geplante Trasse der Nordtangente einschließlich Gewerbefläche nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich. Der Bebauungsplan ist somit nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu werten. Der neu in Aufstellung befindliche Gesamtflächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach sieht für den betroffenen Bereich dem vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf entsprechend eine Darstellung einer gewerblichen Baufläche vor.

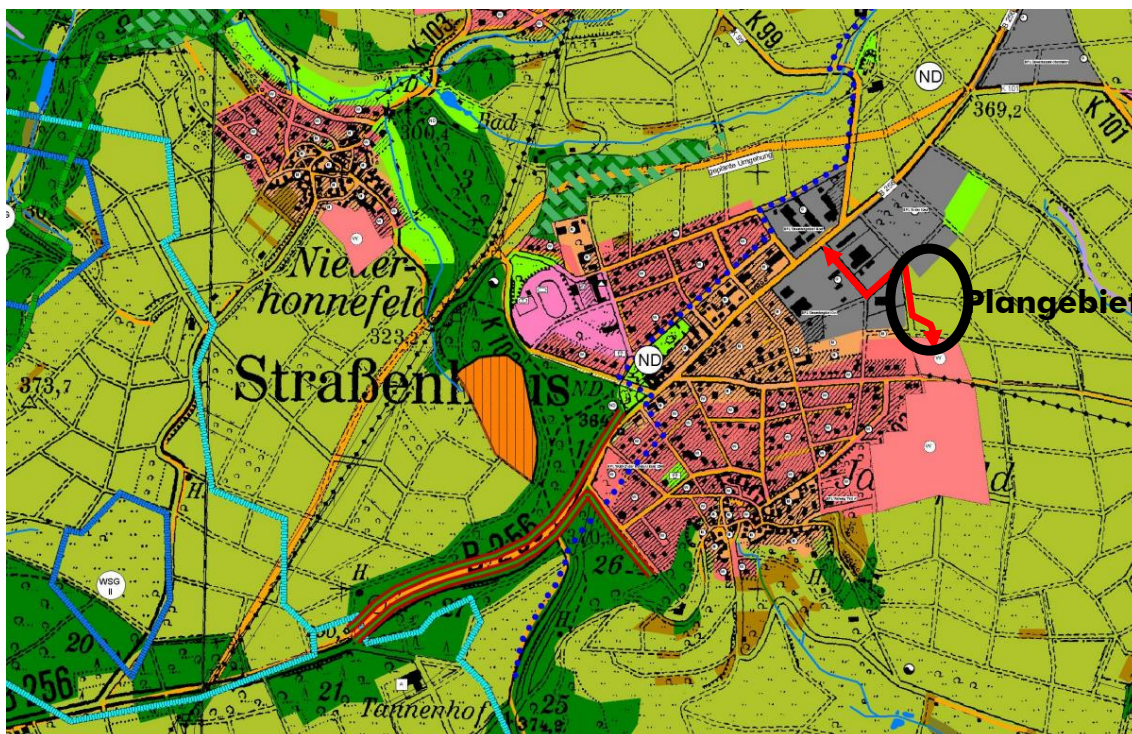


Abb. 14 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist das neue Gewerbegebiet nach Stand Oktober 2023 wie folgt berücksichtigt:

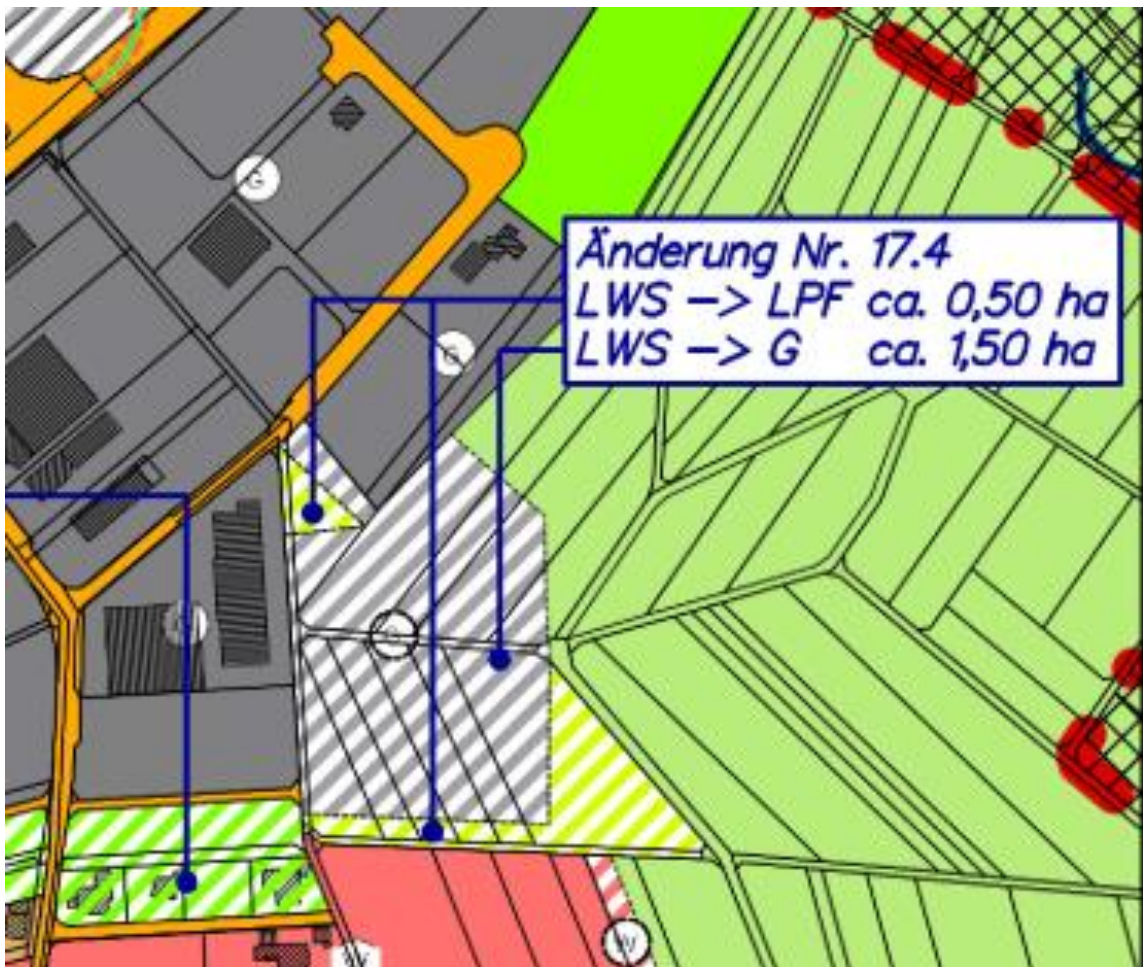


Abb. 15 Auszug aus dem Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplan vom Oktober 2023

Eine Anpassung der Darstellungen von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan an die aktuelle oder abschließende Fassung des Bebauungsplanes kann im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

C. Erläuterung der Planung

Planzeichnung

Kernpunkt der Planung ist, die aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan „Auf'm Gleichen“ kommende Erschließungstrasse fortzuführen und im Norden an die Paul-Mertgen-Straße anzubinden. Gemäß einer zwischenzeitlich erstellten Fachplanung soll die neue Straße weitgehend dem am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes vorhandenen Wirtschaftsweg folgen und mit einem Verschwenk erst südlich der neuen Gewerbeflächen an die im Bebauungsplan „Auf'm Gleichen“ enthaltene Straße anbinden. Der westliche Fahrbahnrand hält 50 cm Abstand zu den dortigen Flurstücksgrenzen für Höhenanpassungen und als Bankett ein. Die Fahrbahn ist mit 6,50 m Breite geplant. Östlich der Fahrbahn soll ein 1,50 m breiter Gehweg entstehen. An diese Erschließungstrasse schließen dann östlich die neuen Gewerbeflächen an. Um ein problemloses Befahren der neuen Straße zu gewährleisten, wird diese mit einer Ausrundung mit 8 m Radius auf die Paul-Mertgen-Straße geführt. Zudem ist am südlichen Ende des dem vorhandenen Wirtschaftsweg folgenden geraden Straßenverlaufs eine Wendemöglichkeit für Pkw und kleiner Lkw vorgesehen, damit diese nicht weiter ins Wohngebiet fahren oder auf privaten Flächen wenden müssen.

Der am südlichen Rand des Plangebietes bestehenden Weg bleibt als Wirtschafts- sowie Rad- und Fußwege erhalten. Östlich der neuen Gewerbeflächen wird Wegeverbindung für die Grünlandbewirtschaftung neu trassiert und ebenso wie die vorhandenen und zu erhaltenden Wege als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Die am südlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Bäume sollen erhalten bleiben. Da diese auf öffentlichen Grünflächen stehen und die Ortsgemeinde selbst über deren Erhaltung entscheiden kann, ist keine Erhaltungsfestsetzungen dafür vorgesehen, sondern die Grünflächen sind als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ umgrenzt. Das schließt die Erhaltung der Bäume mit ein. Die nicht als Gewerbegebiet festgesetzten Restflächen der Flurstücke 15, 16 und 17 können als öffentliche Grünflächen zudem zur Regenrückhaltung genutzt werden.

Die vorhandene Grünfläche im Norden, die Bestandteil des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet-Ost“ ist und dort als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde, soll nur soweit in Anspruch genommen werden, wie dieses für die Straße und eine zweckmäßige Nutzung der darüber erschlossenen neuen Gewerbeflächen erforderlich ist.

Die aus den vorgenannten zeichnerischen Rahmenbedingungen bzw. Straßen, Wegen und Grünflächen letztlich resultierenden Bauflächen werden gemäß den Erläuterungen in Kapitel A dieser Begründung als eingeschränktes Gewerbegebiet G_{Ee} nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Tiefe der neuen Gewerbegrundstücke beträgt etwa 56,60 m und orientiert sich an einem Grenzpunkt, von dem aus der aus östlicher Richtung auf das Plangebiet treffende Wirtschaftsweg parallel zur neuen Straße nach Norden geführt werden soll. Die Grundstücke können von der öffentlichen Erschließung bis zu einer Tiefe von 50 m gewerblich genutzt werden. Die restlichen 5,60 m bleiben Geländeangleichungen und einer Bepflanzung u.a. mit einer Baumreihe vorbehalten. Die

Baumreihe und die flächigen Bepflanzungen auf den rückwärtigen Gewerbeflächen sind in der Planzeichnung mit den entsprechenden Planzeichen festgesetzt. Durch diese Art der Festsetzungen können die Bepflanzungen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche einbezogen werden und Teil der 20 % der Gewerbegrundstücke sein, die generell nicht gewerblich genutzt werden dürfen und begrünt werden müssen. Mit diesen Bepflanzungen soll eine angemessene landschaftliche Einbindung der neuen Gewerbeflächen in die östlich anschließende offene Feldflur gewährleistet werden.

Als Ausgleich für die durch die neue Straße und die Gewerbeflächen entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Restflächen der gemeindeeigenen Flurstücke 159, 160 und 161 als Flächen für die Landwirtschaft aufgenommen, die künftig nur noch extensiv bewirtschaftet werden sollen. Die Flächen sind daher als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ umgrenzt.

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes richtet sich nach den vorgenannten zeichnerischen Festsetzungen und orientiert sich außer im Nordosten des Plangebietes an bestehende Flurstücksgrenzen. Zudem schließt der Geltungsbereich lückenlos umliegende Bebauungspläne an. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 2,1 ha.

Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 20.966 qm
Öffentliche Verkehrsfläche (neue Straße)	ca. 1.510 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)	ca. 315 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (sonstige Wege)	ca. 717 qm
Öffentliche Grünflächen	ca. 2.317 qm
eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 6.733 qm
davon innerhalb der Baugrenzen:	ca. 4.274 qm (63,5 %)
davon für Begrünungsmaßnahmen:	ca. 905 qm (13,5 %)
Flächen für die Landwirtschaft (Extensiv-Grünland)	ca. 9.374 qm

Textliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird für die in der Planzeichnung mit GEE gekennzeichneten Flächen ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, in dem nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze errichtet werden dürfen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze können nur mit Einzelnachweis der Verträglichkeit mit umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zugelassen werden.

Darüber hinaus können Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und

Baumasse untergeordnet sind (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO) als generell zulässige Nutzung errichtet werden. Das entspricht dem geplanten Nutzungszweck als mit benachbartem Wohnen verträglicher Gewerbenutzung.

Alle weiteren, in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen einschließlich Einzelhandel werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen, da solche Nutzungen weder geplant noch an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll sind.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Diese ist für die geplante Nutzung ausreichend. Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 werden nicht ausgeschlossen und sind somit möglich, sofern das auf diese Flächen auftreffende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück verbleibt, entweder als Brauchwasser genutzt wird oder ordnungsgemäß versickert. Eine Einleitung in den Kanal der Verbandsgemeinde darf bei diesen Flächen nicht erfolgen, da die entsprechenden Kapazitäten und Rückhaltevorkkehrungen nur auf 50 % der Gewerbeflächen ausgelegt und dimensioniert sind. 80 % der Gewerbefläche können dennoch baulich genutzt werden und 20 % sind für Begrünungsmaßnahmen vorzusehen. Für 13,5 % der Gewerbeflächen ist die Platzierung des Grünflächenanteils in der Planzeichnung am östlichen Rand als landschaftliche Eingrünung vorbestimmt.

Die Gebäudehöhe darf bis zu 12 m betragen, gemessen von der Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses oder der Höhe des fertigen Hallenbodens. Die Höhe bezieht sich auf die umlaufende Attika. Für eine eher kleinteilige Gewerbenutzung ist eine solche Höhe vollkommen ausreichend. Überschreitungen durch technisch erforderliche Dachaufbauten um maximal 3,00 m sowie durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um maximal 1,20 m können selbstverständlich als Ausnahme zugelassen werden. Damit die Gebäude dem Gelände angepasst werden, darf die Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses oder die Höhe des fertigen Hallenbodens maximal 50 cm über den höchsten natürlichen Geländepunkt des jeweiligen Grundstücks liegen. Damit wird sowohl ein zweckmäßiger Anschluss an die Straße als auch eine Grundstücksnutzung auf einer Geländeebene ermöglicht.

Die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Geringfügige Überschreitungen können als Ausnahme zugelassen werden. Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die festgesetzte extensive Begrünung aller Dachflächen sowie als Ausgleich die extensive Grünlandnutzung der Flurstücke 159. 160 und 161 im östlichen Anschluss an das neue Gewerbegebiet. Grundsätzlich sind zudem die §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind auf den Teilflächen mit der besonderen Kennzeichnung „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mit Ausnahme von Geländeänderungen und Anlagen zur Abwasserbeseitigung einschließlich Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig. Der Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten fachgerecht zu rekultivieren und standortgerecht zu begrünen. Eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zulässig.

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm als Eingrünung zu pflanzen.

Nicht genutzte, unbefestigte Grundstücksflächen (Rest- oder Vorhalteflächen) sind mit Rasen, bodendeckenden Gehölzen, Stauden oder flächigen Pflanzungen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen. „Schottergärten“ sollen damit ausgeschlossen werden.

Erschließung

Verkehrerschließung

Die in der Planung enthaltene Straße soll als „Nordtangente“ zunächst primär eine zusätzliche Anbindung der Wohnbebauung im südlichen Teil von Straßenhaus an die Bundesstraße und somit eine Entlastung vorhandener Gemeinde- und Wohnstraßen ermöglichen. Dass die Straße dabei auch zur Erschließung neuer Bauflächen nutzbar ist, ist ein Nebeneffekt, auf den bei der vorliegenden Planung nicht verzichtet werden soll. Die neue Straße verbindet das neue Baugebiet „Auf'm Gleichen“ mit der Paul-Mertgen-Straße im Gewerbegebiet-Ost.

Neben der Fahrbahn beinhaltet die Planung auch einen 1,50 m breiten Gehweg. Für die Straße liegt eine entsprechende Fachplanung vor.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll über eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch eine Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes der Verbandsgemeindewerke Rengsdorf-Waldbreitbach im Trennsystem. Dazu liegen entsprechende Fachplanungen vor. Um die Dimensionierung der Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zu minimieren, ist festgesetzt, dass nur von 50 % der gewerblichen Grundstücksflächen Niederschlagswasser in das Kanalnetz eingeleitet werden darf.

Schall- und Immissionsschutz

Die gewerbliche Nutzung ist beschränkt auf Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze, die das Wohnen nicht wesentlich stören und auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Dazu gehören auch Geschäft-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Mit dieser Einschränkung wird die Verträglichkeit mit umliegendem Wohnen gewahrt.

Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze, bei denen die Zulässigkeit in einem Mischgebiet fraglich ist, können nur mit Einzelnachweis der Verträglichkeit mit umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zugelassen werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Dabei sind bestehende Vorbelastungen zu berücksichtigen. Die getroffenen Einschränkungen umfassen nicht nur Schall/Lärm, sondern auch sonstige Emissionen.

Artenschutz

Grundsätzlich gilt es, die Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Im Rahmen der weiteren Planung werden die Artenschutzrechtlichen Belange bewertet.

Starkregen

Nach der nachfolgenden Sturzflutkarte fließt bei extremen Starkregen Niederschlagswasser von der Paul-Mertgen-Straße über den vorhandenen Wirtschaftsweg dem Plangebiet zu. Zudem sammelt sich Niederschlagswasser in der Geländesenke und fließt nach Osten ab. Die Anforderungen an den ordnungsgemäßen und fachgerechten Umgang mit Starkregen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Zufließendes Niederschlagswasser kann über die neue Straße schadlos für die künftige Bebauung abgeleitet und entsprechenden Rückhalteanlagen auf den im südöstlichen Plangebiet dafür vorgesehenen öffentlichen Grünflächen zugeführt werden.

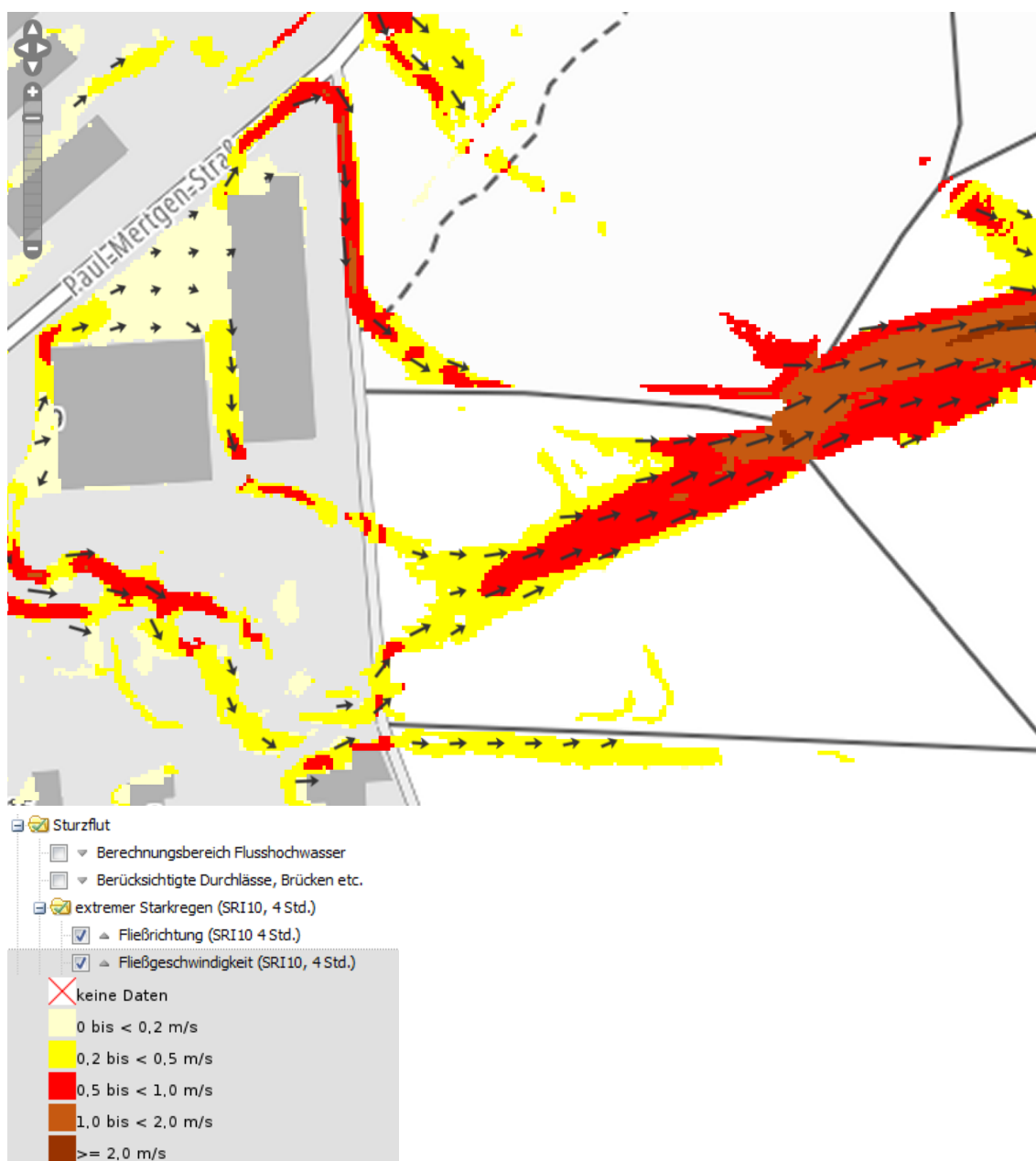


Abb. 16 Sturzflutkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP
(Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>)

D. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

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

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de



Anerkannt:

Ortsgemeinde Straßenhaus
Birgit Haas
Ortsbürgermeisterin

.....
Straßenhaus,

Ortsgemeinde Straßenhaus
Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

III. Umweltbericht
gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

in der Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die Ortsgemeinde Straßenhaus möchte in Verbindung mit der weiteren wohnbaulichen Entwicklung am südöstlichen Ortrand eine zusätzliche Anbindung über das Gewerbegebiet-Ost zur Bundesstraße B 256 errichten und dafür mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Eine solche Anbindung ist bereits in dem südlich an das vorliegende Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan „Auf'm Gleichen“ vorgesehen, die von dort ins bestehende Gewerbegebiet zur Paul-Mertgen-Straße und weiter über die Straße Kirschbüchel zur Bundesstraße B 256 führen soll. In diesem Bebauungsplan „Auf'm Gleichen“ führt eine Straße bis an die nördliche Geltungsbereichsgrenze. Diese Erschließung soll nach Norden den vorhandenen Wirtschaftsweg querend zur Paul-Mertgen-Straße fortgeführt werden. Die am Wirtschaftsweg stehenden Bäume können dabei überwiegend erhalten bleiben und so ein Zäsur zwischen dem neuen Wohngebiet im Süden und einer möglichen baulichen Nutzung im weiteren Verlauf der „Nordtangente“ nach Norden gewährleisten.

Damit die neue Straße nicht nur eine Entlastung für die übrigen Verbindungen zur Bundesstraße bewirkt, sondern gleichzeitig auch eine effektive Erschließungsfunktion übernehmen kann, sollen die dafür geeigneten Flächen entlang der „Nordtangente“ baulich genutzt werden. Für eine bauliche Nutzung sind zwei Aspekte besonders relevant. Zum einen soll kein lärmempfindliche Nutzung entstehen, die der beabsichtigten Verkehrsentlastung anderer Straße entgegensteht bzw. einer solchen Zielsetzung nicht gerecht würde und ggf. das nördlich angrenzende Gewerbegebiet in seinen Nutzungsmöglichkeiten durch Immissionschutzanforderungen einschränken könnte. Somit scheidet eine Nutzung als Wohngebiet aus. Zum anderen sollen auch keine Nutzungen entstehen und zugelassen werden, die die südliche angrenzenden Wohngebiete durch unzulässigen Lärm oder sonstige Emissionen beeinträchtigen könnten. Letztlich spricht dies für Nutzungen eines Mischgebietes, bei dem jedoch kein eigenständiges Wohnen zugelassen wird. In der Konsequenz bedeutet dies, ein eingeschränktes Gewerbegebiet für Büros oder Handwerksbetriebe festzusetzen, die im Vergleich zu einem Wohngebiet weniger störungsempfindlich sind, gleichzeitig jedoch nur so geringe Störungen bzw. Emissionen verursachen, wie wohnverträgliches Gewerbe in einem Mischgebiet.

Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 20.966 qm
Öffentliche Verkehrsfläche (neue Straße)	ca. 1.510 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)	ca. 315 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (sonstige Wege)	ca. 717 qm
Öffentliche Grünflächen	ca. 2.317 qm
eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 6.733 qm
davon innerhalb der Baugrenzen:	ca. 4.274 qm (63,5 %)
davon für Begrünungsmaßnahmen:	ca. 905 qm (13,5 %)
Flächen für die Landwirtschaft (Extensiv-Grünland)	ca. 9.374 qm

2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

a) Fachgesetze

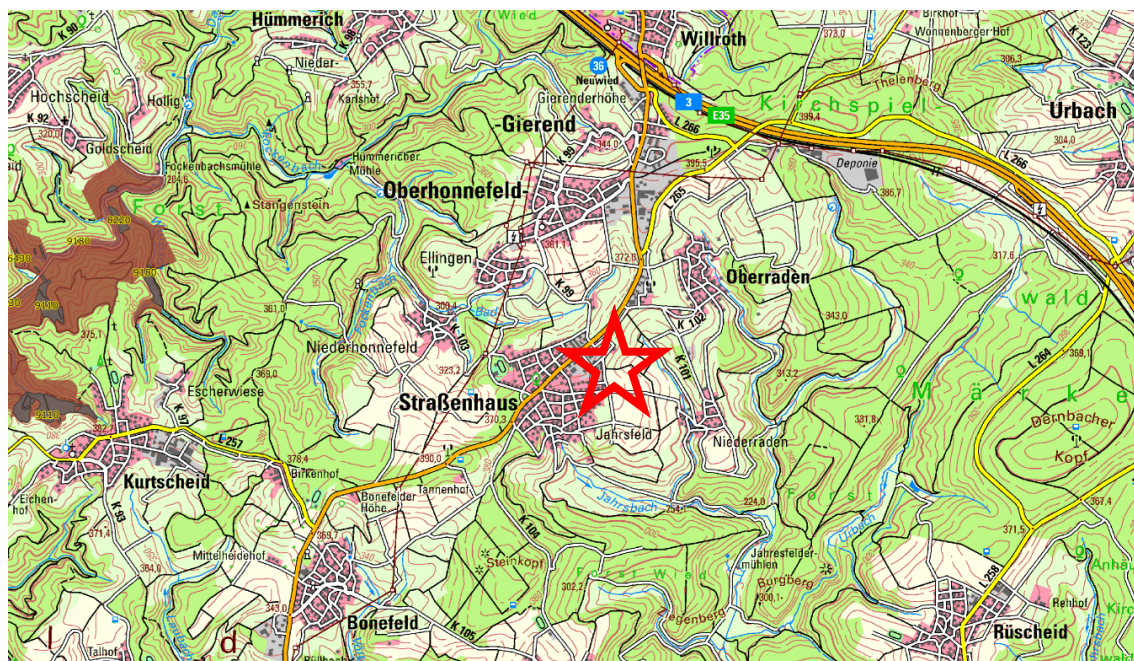
u.a.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Denkmalschutzgesetz

Der Bebauungsplan wird auf Basis der geltenden Gesetze erstellt. Insbesondere die Belange des Arten- und Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt.

b) Schutzgebiete

FFH-Gebiete




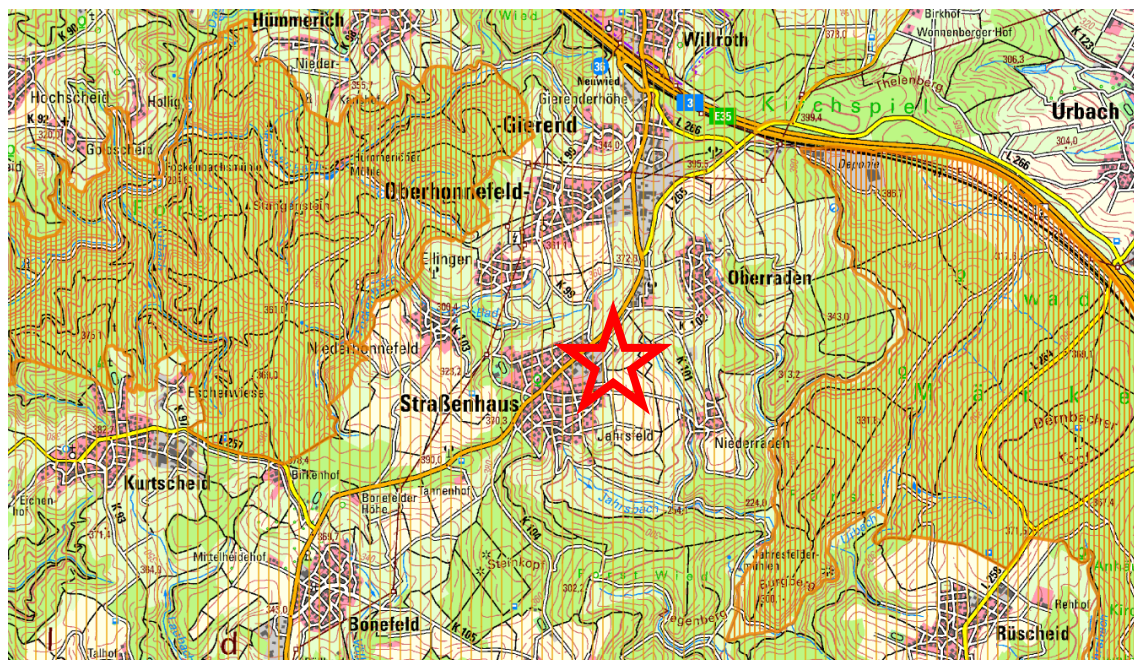
-  Natura2000 Netz
-  VSG Vogelschutzgebiete (BSG)
-  FFH Fauna-Flora-Habitate (BEG)
-  FFH Lebensraumtypen

Abb. 17: Natura 2000 Gebiete (Quelle LANIS RLP)

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich etwa 3,5 km westlich im Fockenbachtal FFH-7000-016 Objektbezeichnung „Felsentäler der Wied“. Eine funktionale Verbindung ist insbesondere auf Grund der großen Distanz nicht zu erwarten.

Naturschutz-Gebiete

Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen.




-  Nationale Schutzgebiete
-  NSG (Naturschutzgebiete)
-  Naturpark
-  Naturparkzonen
-  LSG (Landschaftsschutzgebiete)
-  ND (Naturdenkmale) (Polygon)
-  ND (Naturdenkmale) (Punkt)
-  LB (gesch. Landschaftsbestandt.) (Polygon)
-  LB (gesch. Landschaftsbestandt.) (Punkt)

Abb. 18: nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Rhein-Westerwald. Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des weitgehend von Bebauung und Eingriffen in die Landschaft unberührten Vorderen Westerwaldes sowie der rechtsseitigen Rheinhänge zwischen Neuwied und der nördlichen Landesgrenze.

Durch die Lage am Ortsrand und umliegende raumwirksame Strukturen (Topografie, Gehölze) hat die Planung keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf den Schutzzweck des Naturparks. Zudem wird im Bebauungsplan eine angemessene landschaftliche Eingrünung festgesetzt.

Geschützte oder kartierte Biotope

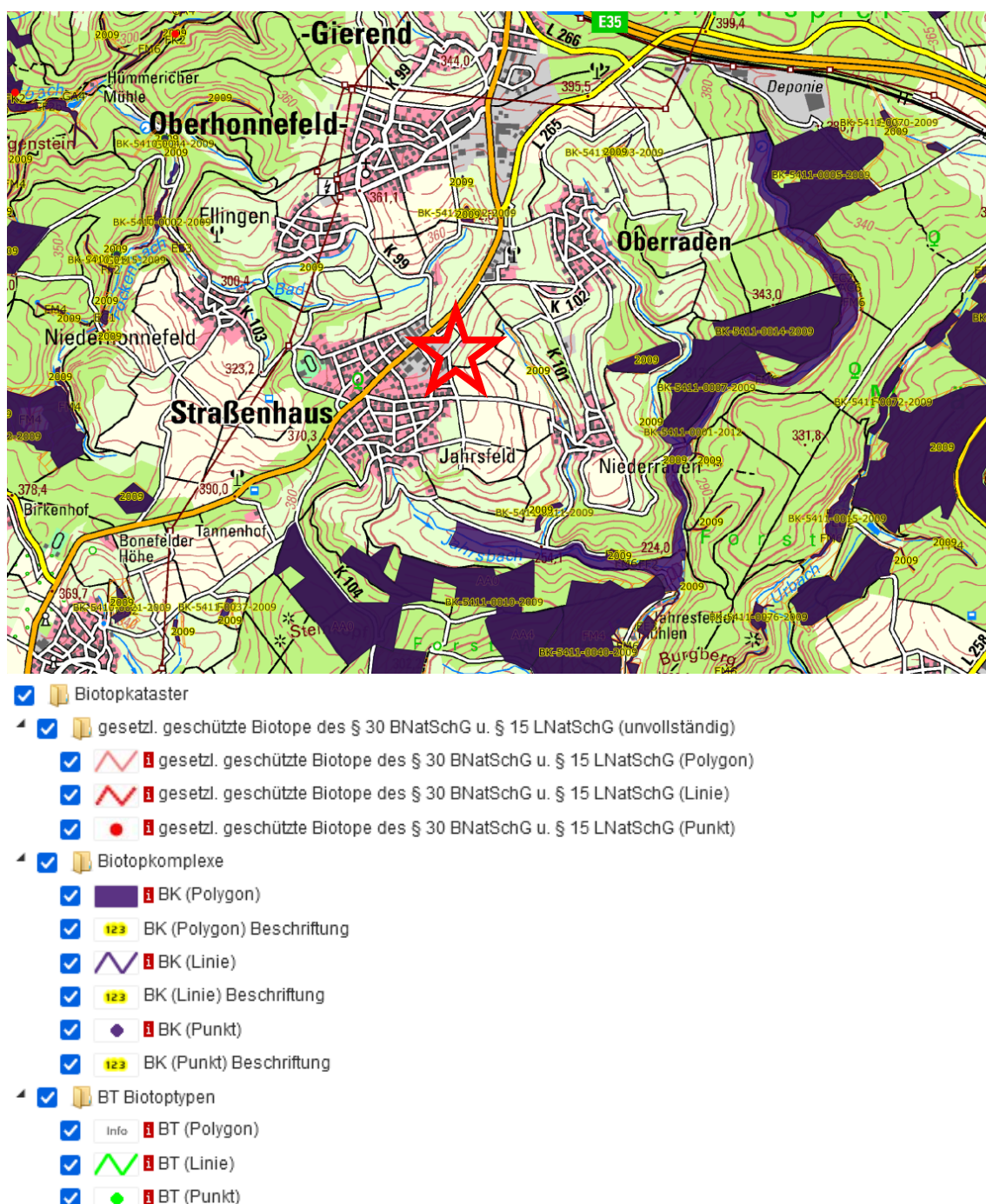


Abb. 19: Biotopkataster (Quelle LANIS RLP)

Kartierte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Es gilt jedoch, Auswirkungen auf die östlich gelegenen Quellbäche auszuschließen.

Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann



Abb. 20: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im nordwestlichen und südwestlichen Teil befinden sich Grünflächen mit Gehölzbeständen. Von der derzeitigen Nutzung gehen keine relevanten Auswirkungen oder Beeinträchtigungen für den Menschen aus. Die Wege im Plangebiet haben eine Bedeutung für Freizeit und Erholung.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes werden sich keine relevanten Veränderungen ergeben. Südlich wird sich die bauleitplanerisch ermöglichte Wohnbebauung weiterentwickeln.

Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz

In der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie wird das Plangebiet wie folgt beschrieben:

Von der Planung sind unterschiedliche Biotop- und Habitatstrukturen tangiert. Entlang der asphaltierten Zuwegung von Norden her finden sich im östlichen Bereich auf einer Rasenfläche sieben Gehölze (5 x Ahorn, 2 x Säuleneiche) mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von jeweils ca. 20-25 cm. Weiterhin befindet sich dort ein Apfelbaum mit einem BHD von ca. 30 cm (Abb. 5). In Richtung Süden schließt sich daran ein kleinflächiger Bereich in Form eines Dreiecks mit Ziergehölzen an.



Der an die Zuwegung unmittelbar anschließende westliche Bereich, welcher sich außerhalb des Plangebiets befindet, wird von mittelalten Robinien und kleineren Gehölzen gesäumt. In diesem Zuwegungsbereich finden sich auf den angrenzenden Robinien, außerhalb des Plangebietes, drei Altnester von Vogelarten (vermutlich Ringeltauben). In dem Apfelbaum konnte ebenfalls ein Altnest gefunden werden (vermutlich ebenfalls Ringeltaube). Daran schließt sich in Richtung Süden eine zusammenhängende Grünlandfläche an.



Während im Norden die Grünlandnutzung (vermutlich Mahd) intensiv durchgeführt wird, zeigt sich in Richtung Süden eine deutlich geringere Nutzungsintensität des Grünlands, was in diesen Bereichen durch aufkommende Störzeiger bzw. Ruderalarten (hier Ampferarten und aufkommende Gehölze) angezeigt wird. Dieser Bereich erscheint zudem etwas feuchtebeeinflusst zu sein. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets findet sich eine Gartenanlage, welche einen gewissen „Baumschulcharakter“ aufweist. In diesem Teilbereich befinden sich neben einer Holzhütte, einem Brennholzlager und einer eingezäunten Grünlandfläche zahlreiche Zierpflanzungen (insbesondere Koniferenarten).



Südlich wird das Plangebiet mit einer Baumreihe aus Ahorn und einzelnen Linden (BHD 30-40 cm) abgegrenzt.



Östlich grenzen an das Plangebiet großflächig Offenlandbereiche, Grünland und Ackerflächen an.

Die im Plangebiet vorherrschenden Lebensraumstrukturen bzw. Biotoptypen – hier intensiv genutztes Grünland - sind in der vorliegenden Ausprägung ökologisch als von geringer Wertigkeit zu klassifizieren. Das sich im Süden anschließende, geringer genutzte Grünland mit Störzeigern kann mit geringer bis mittlerer Wertigkeit klassifiziert werden. Der Bereich der Gartenanlage mit diversen Ziergeholzpflanzungen kann in der vorliegenden Ausprägung aufgrund des Vorherrschens von Koniferen und der umgebenden Nutzung ökologisch als von geringer Wertigkeit klassifiziert werden.

Das Vorkommen von artenschutzfachlich relevanten Pflanzenarten (besonders/ streng geschützt) kann im Plangebiet ausgeschlossen werden. Fließ- oder Stillgewässer konnten im Rahmen der Begehungen im Plangebiet nicht ermittelt werden. Die Ziergeholze im Gebiet stellen aufgrund ihrer Artenzusammensetzung und ihres jungen bis mittleren Alters kaum Nist-/ Unterkunfts- bzw. Nahrungsmöglichkeiten für Höhlenbrüter/-bewohner oder Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse dar.

Aufgrund der dargestellten Lebensraum- und Biotopausstattung und der aktuellen Nutzung können indirekte Einflüsse wie Störwirkungen oder die Unterschreitung erforderlicher Minimalareale auf/ für streng und besonders geschützte Tierartengruppen/ Arten, welche größere Gebiete besiedeln, weitgehend ausgeschlossen werden. Eine besondere Bedeutung des Planungsraumes für ökologische Vernetzungsfunktionen planungsrelevanter Arten ist nicht ersichtlich. Das Plangebiet stellt sich als Übergangsbereich zwischen dem Offenland im Osten und dem Siedlungsgebiet im Westen dar. Im Verlauf der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass Barrierewirkungen und Zerschneidungseffekte für bodengebundene Tierarten/ Tiergruppen vermieden werden.

Um Barrierewirkungen zu verhindern, sollten keine durchgehenden und/ oder unüberwindbaren Zäunungen für bodengebundene Tiere erfolgen und es ist eine ausreichende Eingrünung in Richtung Osten, in Richtung des Offenlandes, umzusetzen (Grünstreifen mit autochthonen Gehölzen auf einer Breite von mindestens 5 m Breite).

Weitere Informationen insbesondere zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse sind der beigefügten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zu entnehmen.

Schutzgut Boden

Nach der Bodenkarte RLP liegt das Plangebiet auf der jüngeren Terrasse, teils mit sandigem Lehmboden und teils mit lehmigem Sandboden, mittlerem bis hohem (in der Senke) Ertragspotenzial, bis 70 cm bzw. 1 m (in der Senke) durchwurzelbarem Bodenraum und geringer bis mittlerer Bodenfunktion sowie keiner bis sehr geringer Erosionsgefährdung.

Schutzgut Wasser

Bezogen auf das Grundwasser handelt es sich nach der Bodenkarte RLP um einen silikatischen Festgestein-Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit des oberen Grundwasserleiters sowie einer mittlere Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung.

Nach der Sturzflutkarte fließt bei Starkregen Niederschlagswasser dem Plangebiet zu. Die Menge hängt dabei selbstverständlich von der Intensität des Niederschlages ab, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen.

außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.):

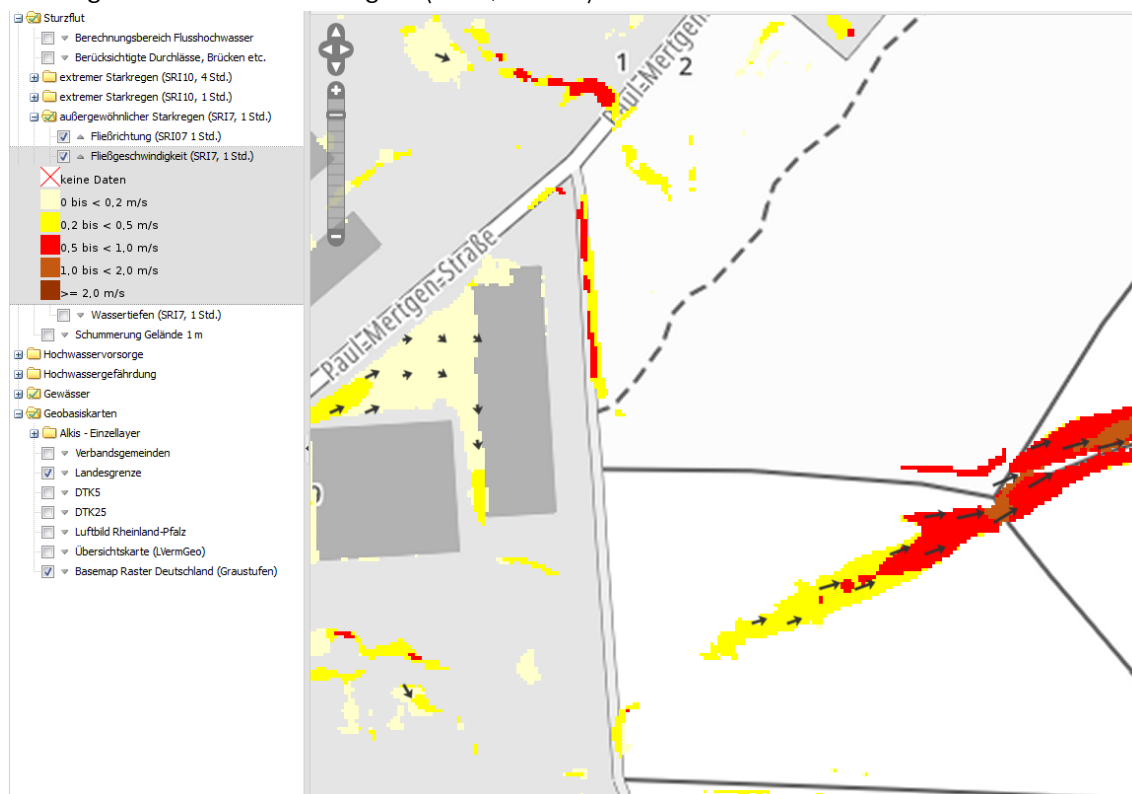


Abb. 21 Sturzflutkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP (Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>)

extremer Starkregen (SRI10, 1 Std.):

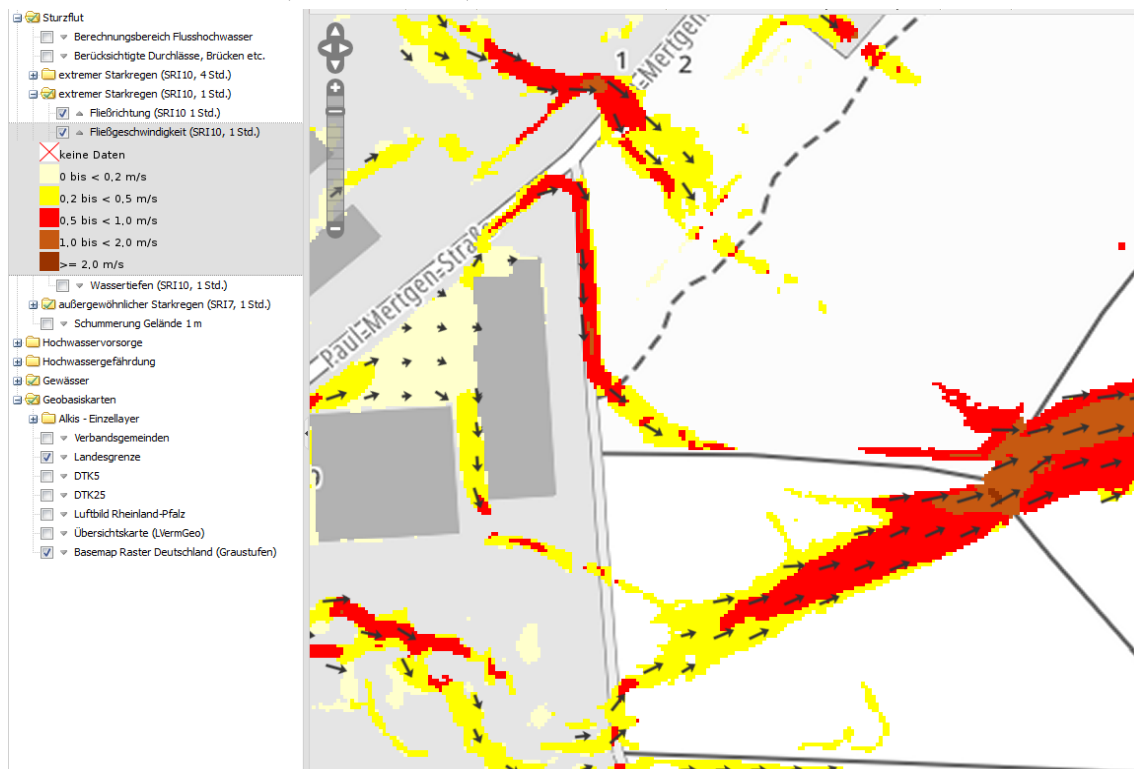


Abb. 22 Sturzflutkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP (Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>)

extremer Starkregen (SRI10, 4 Std.):



Abb. 23 Sturzflutkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP (Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>)

Schutzgut Klima/Luft

Nach Umweltatlas RLP liegt die mittlere Jahrestemperatur bei warmen 8-8,5 ° C und einem Jahresniederschlag 800-900 mm. Die offenen landwirtschaftlichen Flächen sind potenzielle Kaltluftentstehungsflächen. Die Kaltluft kann topografiebedingt Richtung Niederraden abfließen.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortrand von Straßenhaus und ist im Wesentlichen durch ein Baumschulareal sowie landwirtschaftliche Grünland- und Ackernutzung geprägt. Eine landschaftliche Wirksamkeit besteht auf Grund der Ortslage, Topografie und Gehölzbestände lediglich in östlicher und südöstlicher Richtung nach Niederraden und zum Aubachtal hin.



Abb. 24: landschaftliche Wirksamkeit

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Informationen zu Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Wechselwirkungen sind im Wesentlichen durch landwirtschaftliche und sonstige Nutzungen bestimmt. Das Plangebiet ist stark anthropogen überprägt. Die Nutzung bestimmt dabei insbesondere die Vegetation und die daraus resultierenden Lebensraumfunktionen für Tiere. Bis auf bituminöse befestigte Wege kann Niederschlagswasser entsprechend der Aufnahmekapazität und Verdichtung unmittelbar im Boden versickern. Relevante Beeinträchtigung von Klima und Luft sind nicht erkennbar.

b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Beschreibung – soweit möglich – insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Belange § 1 Abs. 6, Nr. 7 L a) bis i) BauGB und Nichtdurchführung der Planung

Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind außer vorhandenen Wegen, die erhalten bleiben, keine baulichen Anlagen betroffen.

Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Fläche / Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 20.966 qm. Die Erschließungsanlagen (Straße + Gehweg) umfassen 1.825 qm. Davon sind etwa 460 qm bereits als Wirtschaftsweg bituminös befestigt und versiegelt. 6.733 qm sind als Gewerbegebiet festgesetzt, von dem am östlichen Rand 905 mit Bäumen und Sträuchern als landschaftliche Eingrünung bepflanzt werden müssen. Die übrigen Flächen entfallen auf sonstige Wege, öffentliche Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft, die als Extensiv-Grünland dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen.

Durch die geplante Erschließung und Gewerbebebauung werden insgesamt bis etwa 6.750 qm erstmalig baulich genutzt und versiegelt oder teilversiegelt.

Wasser

Durch die Bebauung und Erschließung gehen bis zu etwa 4.730 qm bisheriger offener Bodenflächen für die Niederschlagswasserversickerung verloren. Das Wasser von den betroffenen Flächen wird dem Regenwasserkanal der Verbandsgemeindewerke zugeführt. Bis zu etwa 2.020 qm Gewerbeflächen könnten Teilversiegelt werden, wobei das auftretende Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbleiben bzw. versickern muss. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere sowie Informationen zur Biologischen Vielfalt sind im Wesentlichen in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel beschrieben.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung für den Bebauungsplan "Nordtangente" nordöstlich der Ortslage von Straßenhaus kommt hinsichtlich der als planungsrelevant erscheinenden Artengruppen Vögel, Säugetiere, Amphibien, Reptilien und Insekten zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 f (Abs. 1) BNatSchG nicht berührt werden. Dies gilt unter Berücksichtigung der dargelegten Maßnahmenempfehlungen. Eine Zerstörung nicht ersetzbarer Biotope nach BNatSchG trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Das Plangebiet kann zudem als mögliches Nahrungshabitat für die angeführten Tiergruppen/ Tierarten als nicht essentiell für ihr Vorkommen eingestuft werden. Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung erscheint im Hinblick auf das Plangebiet nicht erforderlich, sofern die angeführten Maßnahmen zur Anwendung kommen. Es gibt keine Hinweise darauf, dass Populationen planungsrelevanter Arten von dem Vorhaben negativ betroffen werden könnten. Insbesondere ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen.

Diese ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

Besondere natürliche Ressourcen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Art und Menge an Emissionen

Schadstoffe

Durch die Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet wird grundsätzlich das Schadstoffpotenzial minimiert. Bei der vorgesehenen Nutzung sind keine erhöhten oder besonderen Schadstoffbelastungen zu erwarten. Schadstoffe, insbesondere Abgase, können durch Verkehr und in den Gewerbebetrieben eingesetzte Maschinen und Geräte entstehen.

Lärm

Durch die getroffenen Nutzungsbeschränkungen wird der Lärm auf ein mit Wohnen verträgliches Maß minimiert. Lärm entsteht ebenfalls durch Verkehr und in den Gewerbebetrieben eingesetzte Maschinen und Geräte.

Erschütterungen

Erschütterungen sind allenfalls bei Bauarbeiten für die Erschließung und Gewerbeanlagen zu erwarten. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt.

Licht

Licht entsteht durch Fahrzeuge sowie Verkehrs- und Freiflächenbeleuchtungen. Dieses lässt sich nicht vermeiden. Nachteilige Auswirkungen, insbesondere auf nachtaktive Tiere (Insekten, Fledermäuse), lassen sich jedoch durch entsprechende Platzierung, Ausrichtung und Leuchtmittelwahl deutlich minimieren.

Wärme

Wärme entsteht im Wesentlichen durch Fahrzeuge und Heizungsanlagen. Dieses lässt sich nicht vollkommen vermeiden, aber durch den Einsatz moderner und effizienter Technik ebenfalls deutlich minimieren.

Strahlung

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

Verursachung von Belästigungen

Ursachen für potenzielle Belästigungen sind Verkehr und der Einsatz von Maschinen und Geräten bei den gewerblichen Tätigkeiten. Minimieren lassen sich potenzielle Belästigungen durch Rücksichtnahme, zeitliche Beschränkung emittierender Tätigkeiten, Nutzung von Abschirmeffekten sowie den Einsatz moderner und effizienter Technik.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Durch die Errichtung neuer Gebäude, Verkehrs- und Lagerflächen fallen die dabei üblichen Abfälle an. Bauabfälle sind von den verursachenden Firmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Abfälle aus den Betrieben werden von den für die Abfallbeseitigung beauftragten Unternehmen ordnungsgemäß entsorgt.

Risiken

für die menschliche Gesundheit

Planungsrelevante Risiken für die menschliche Gesundheit sind auf Grund der Nutzungsbeschränkungen nicht zu erwarten.

für das kulturelle Erbe

Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Relevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind ebenfalls auf Grund der Nutzungsbeschränkungen sowie der geringen Größe der Gewerbeflächen nicht zu erwarten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Relevante Umweltauswirkungen sind auch unter Berücksichtigung des Umfeldes nicht zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Relevante Auswirkungen auf Klima sind insbesondere auf Grund der Nutzungsbeschränkungen und der geringen Größe der Gewerbeflächen sowie der verbindlich festgesetzten Dachbegrünung und randlichen Bepflanzungen nicht zu erwarten.

eingesetzte Techniken und Stoffe

Es kommen die üblichen Bauverfahren, Bauabläufe und Baustoffe zu Einsatz. Besondere Auswirkungen auf Umweltbelange sind dabei nicht zu erwarten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Um nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und dessen Wohnumfeld zu vermeiden, ist die künftige Gewerbenutzung soweit eingeschränkt, wie es wohnverträglichem Gewerbe in einem Mischgebiet entspricht. Zudem soll die neue Straße dauerhaft Verkehr auf bestehenden Wohngebietsstraßen verringern und so außerhalb des Plangebietes für Entlastungen und Verbesserungen der Wohnqualität sorgen. Zudem bleibt eine öffentliche Grünfläche als Zäsur zwischen den neuen Gewerbeflächen und dem südlich geplanten Wohngebiet einschließlich den dort stehenden Bäumen erhalten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Besondere Maßnahmen sind nach den Ergebnissen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung nicht erforderlich. Es gilt jedoch generell, die Bestimmungen der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten, vor allem beim Roden von Gehölzen und Räumen des Baufeldes. Dazu sind in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung folgende Empfehlungen und Maßnahmen aufgeführt:

Die Holzhütte im Bereich der Gartenanlage kann Quartierpotenziale (Nischen/ Höhlungen) für Vogelarten im Siedlungsbereich darstellen (z.B. Meisen und Hausrotschwanz). Die in Tabelle 1 im Anhang angeführten Vogelarten legen ihre Nester in der Regel jährlich neu an und verlassen oftmals ihr Brutgebiet im Herbst. Der Baubeginn bzw. die Baufeldräumung sollte daher zwischen Spätherbst und sehrzeitigem Frühjahr liegen; dies würde den Nestbau von vorneherein verhindern und räumlich verlagern, sodass keine aktuell genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Die artenschutzrechtlich relevanten ökologischen Funktionen im Zusammenhang mit den Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Kontext bleiben somit erhalten.

Zum Artenschutz gehören auch die unter den Hinweisen aufgeführten Aspekte zur Vermeidung von Vogelschlag an Glaselementen sowie der Einsatz tierschonender Beleuchtung.

Als Maßnahmen für Tiere und Pflanzen dient auch die festgesetzte Dachbegrünung, die zumindest teilweise durch die zulässige Bebauung verloren gehende Lebensräume ersetzt.

Schließlich ist die Planung so ausgelegt, dass über die neue Straße als Entlastung anderer innerörtlicher Straßen zusätzliche gewerbliche Bauflächen erschlossen werden, die nicht als hochwertige Lebensräume eingestuft werden. Die Straße wird so effektiver genutzt. Ggf. kann so auf neue Gewerbeflächen an anderer Stelle verzichtet werden, wo gesonderte Erschließungsanlagen erforderlich und hochwertigere Biotope und Lebensräume betroffen wären.

Schutzgüter Boden, Wasser

Bezogen auf die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen den Boden nutzt die neue Erschließungsstraße zunächst die Trasse eines vorhandenen bituminös befestigten Weges. Etwa 460 qm der neuen Erschließung sind daher bereits versiegelt. Zudem verbindet die neue Straße das südlich geplante Wohngebiet mit der nördlich gelegenen Paul-Mertgen-Straße effektiv und geländeangepasst auf möglichst kurzem Weg. Die Straßenbreite einschließlich Gehweg ist nur so dimensioniert, wie es für eine effektive und sichere Erschließung erforderlich ist. Die neuen Gewerbeflächen sind so dimensioniert, dass die ausgewiesenen Flächen den dort vorgesehenen Betrieben und Nutzungen gerecht werden. Die GRZ ist auf 0,5 begrenzt, um die Versiegelung des Bodens zu minimieren.

Die Begrenzung der GRZ auf 0,5 dient auch dazu, die Menge des auf den Gewerbegrundstücken anfallenden und abzuleitenden Niederschlagswassers zu minimieren. Darüber hinaus bis zu einer GRZ von 0,8 muss das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern.

Schutzgüter Klima/Luft

Zum Schutz des Klimas und der Luftqualität dienen die Nutzungseinschränkungen, die Dachbegrünung und die festgesetzten Bepflanzungen. Diese Vorkehrungen tragen insgesamt dazu bei, nachteilige Auswirkungen z.B. stärkere Schwankungen der Lufttemperatur und -feuchte zu minimieren.

Schutzgut Landschaft

Auswirkungen auf die Landschaft werden sowohl durch die Beschränkung der Gebäudehöhen und die festgesetzten Bepflanzungen als auch bereits durch die Standortwahl mit geringer landschaftlicher Wirksamkeit minimiert.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Relevante Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit, Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

Ungeachtet der vorgenannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen lassen sich nachteilige Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft bei einer Realisierung der geplanten Straße und Gewerbebebauung zwangsläufig nicht vermeiden.

Von der Planung sind durch die Straße und das Gewerbegebiet etwa 8.560 qm bisheriger offener Landschaft betroffen, die durch Geländearbeiten und Bebauung verändert werden, wobei etwa 460 qm bereits als Weg befestigt und versiegelt sind.

Der Eingriff in Biotop und Lebensräume umfasst so eine Fläche von etwa 8.100 qm mit unterschiedlicher Intensität.

Um die entstehenden Eingriffe auszugleichen, sollen östlich an die neuen Gewerbeflächen angrenzende Grünlandflächen, die sich im Eigentum der Ortsgemeinde befinden, extensiviert werden. Die landwirtschaftliche Nutzung soll weiterhin möglich sein und mit den bestimmten Einschränkungen fortgeführt werden. Diese Flächen mit einer Größe von 9.374 qm werden in der Planzeichnung als Fläche für die Landwirtschaft und der Umgrenzung als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf eine Bilanzierung nach dem Praxisleitfaden wird verzichtet. Die Größe der Ausgleichsfläche ist mit etwa 115 % des Eingriffsfläche angemessen.

Überwachungsmaßnahmen

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

5. Planungsalternativen

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffenen Wahl

Zunächst war 2023 vorgesehen, die neue Straße nicht am westlichen Rand des Plangebietes zu führen, sondern so, dass beidseitig neue Gewerbeflächen entstehen sollten. Das hätte jedoch zur Folge gehabt, dass die Straße über die Geländesenke in einer Dammlage hätte geführt werden müssen und dazu deutlich umfangreichere Geländeänderungen und -aufschüttungen erforderlich gewesen wären, sowohl für die Straße als auch für die Gewerbeflächen. Im Rahmen fachplanerischer Überlegungen zur Erschließung wurden letztlich nach derzeitigem Planungsstand präferiert, die neue Straße weitgehend auf der Trasse des vorhandenen Weges zu führen und erst im Süden des Plangebietes an den Anschluss zum Baugebiet „Auf'm Gleichen“ anzupassen. Dementsprechend habe sich auch andere Abgrenzungen der Gewerbeflächen ergeben.

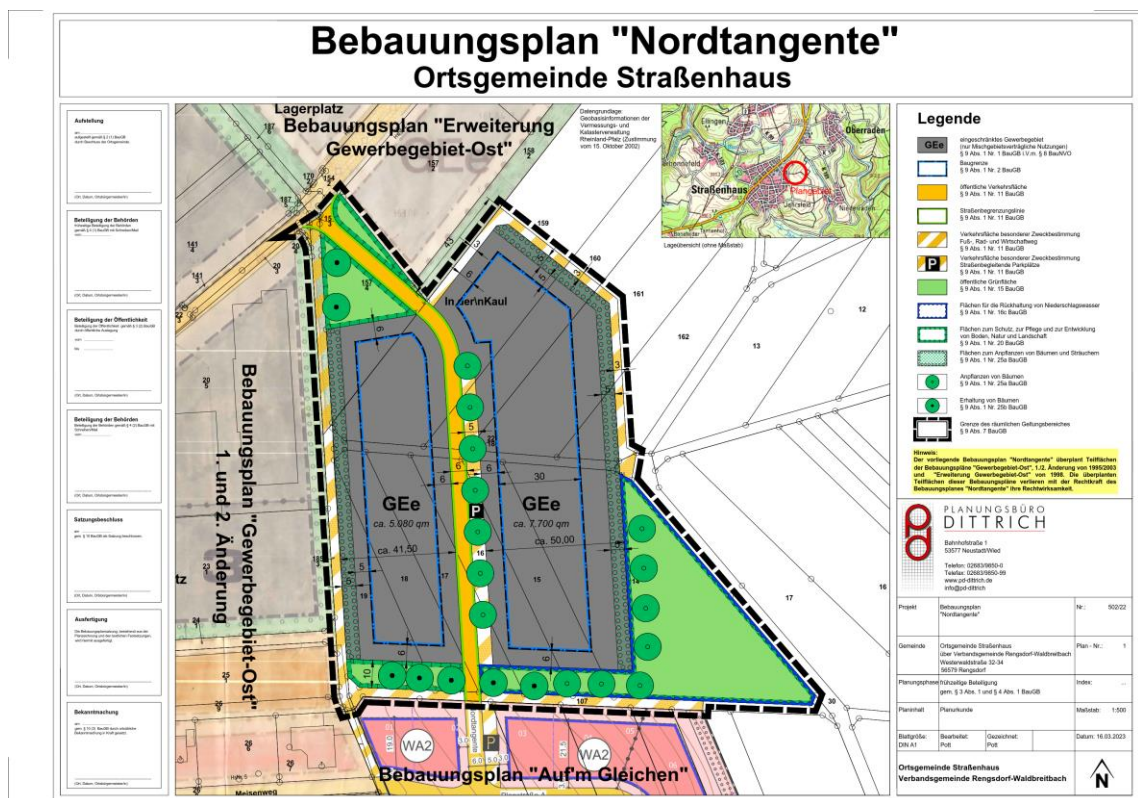


Abb. 25: Planung / Vorentwurf vom März 2023

6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die geplante Nutzung hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Vorhaben liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

B. zusätzliche Angaben

1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die Bewertung der Umweltbelange basiert neben allgemeinen Erkenntnissen über generelle Auswirkungen von Bauvorhaben im Wesentlichen auf Informationen aus dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS-RLP) sowie der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel vom 24.01.2024.

2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Maßnahmen erfolgt durch die Verwaltung der Orts- und Verbandsgemeinde sowie durch die zuständigen Genehmigungs-/ Fachbehörden des Kreises Neuwied.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

4. Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel vom 24.01.2024
- ...

C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

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

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de



Anerkannt:

Ortsgemeinde Straßenhaus
Birgit Haas
Ortsbürgermeisterin

.....
Straßenhaus,