

Bebauungsplan  
**„Auf der Heide“ - Teil 1**  
(südlich der L 266)

**Zweckverband Oberraden / Linkenbach**  
Verbandsgemeinde Rengsdorf - Waldbreitbach  
Kreis Neuwied  
Rheinland-Pfalz

**Textliche Festsetzungen,  
Begründung und Umweltbericht**

in der Fassung für  
die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 14. März 2024  
56 Seiten

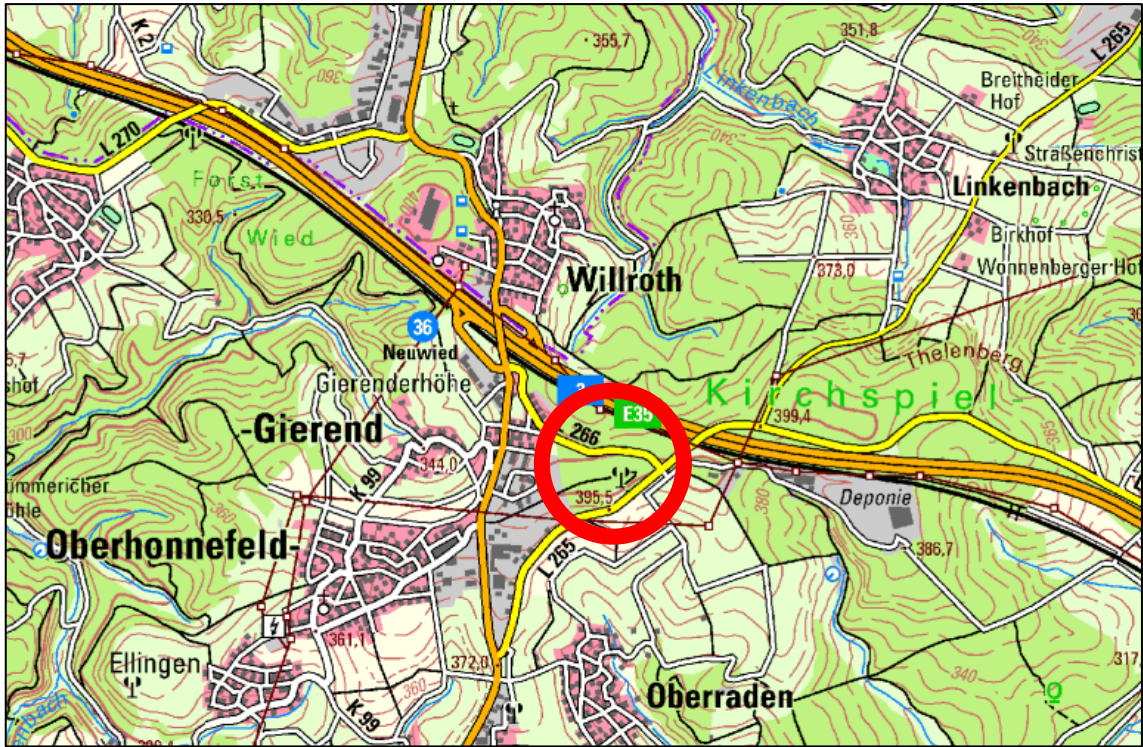


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)

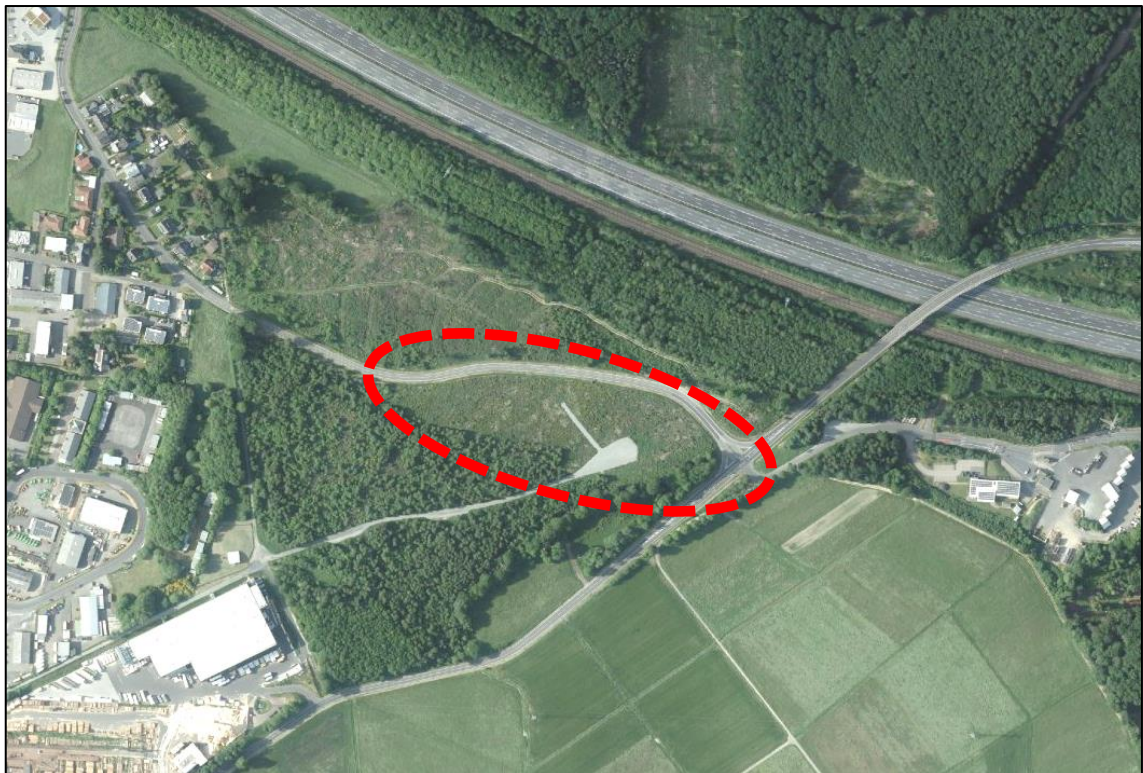


Abb. 2: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

## 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-5
3.	überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	I-5
4.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	I-6
5.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....	I-7
C.	Hinweise .....	I-8
1.	§ 22 Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz.....	I-8
2.	Maßnahmen zum Artenschutz.....	I-9
3.	Hinweise zu möglichen Kampfmitteln .....	I-9
4.	Hinweise für die Planung .....	I-9
5.	Hinweise für Begrünungsmaßnahmen.....	I-10
D.	Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk .....	I-11
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-8
C.	Erläuterung der Planung .....	II-9
D.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	II-17

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-3
a) Fachgesetze .....	III-3
b) Schutzgebiete .....	III-3
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	III-5
a) Bestandsaufnahme und Bewertung .....	III-5
b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet .....	III-13
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	III-17
5. Planungsalternativen .....	III-19
6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen .....	III-19
B. zusätzliche Angaben .....	III-22
1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	III-22
2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	III-22
3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	III-22
4. Quellen .....	III-22
C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk .....	III-23

## Rechtsgrundlagen

- 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)

Bebauungsplan  
**„Auf der Heide“ - Teil 1**  
(südlich der L 266)

**Zweckverband Oberraden / Linkenbach**  
Verbandsgemeinde Rengsdorf - Waldbreitbach  
Kreis Neuwied  
Rheinland-Pfalz

## I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für  
die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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 15.01.2024
  - Nachtrag zur Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel vom 18.02.2024
  - Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 12.03.2024

### **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.

## B. Textliche Festsetzungen

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

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Kennzeichnung „GE“ wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Als Ausnahme können nur im Teilbereich GE-1 zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn deren Verträglichkeit mit einwirkendem Verkehrslärm und Gewerbeemissionen im Baugenehmigungsverfahren geprüft und ggf. über entsprechende Schutzvorkehrungen sichergestellt wird.

Die weiteren in § 8 Abs. 2 sowie Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden ebenso wie Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie und Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. der zulässigen Nutzungen und somit ausgeschlossen.

#### Festsetzungen zur Immissionsbegrenzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden nach der DIN 45691 nachfolgende Lärmkontingente festgesetzt. In den Teilflächen des Baugebiets sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45 691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	Tag	Nacht
GE-1	71	56
GE-2	75	60

Für die jeweiligen Richtungssektoren A - D erhöhen sich die Emissionskontingente um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente  $L_{EK, \text{zus}}$ . Die Lage der Sektoren A bis D ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Sektor	Zusatzkontingente $L_{EK}$ in dB(A)	
	Tag	Nacht
A	3	3
B	1	1
C	6	6
D	0	0

Die Sektoren sind dabei wie folgt definiert:

Bezugspunkt 32396268 / 5601759 (Koordinaten nach UTM (WGS84))

Sektor A: Winkel  $352^\circ$  -  $170^\circ$

Sektor B: Winkel  $170^\circ$  -  $200^\circ$

Sektor C: Winkel  $200^\circ$  -  $278^\circ$

Sektor D: Winkel  $278^\circ$  -  $352^\circ$

Die Nordrichtung entspricht  $0^\circ$

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor  $L_{EK}$  durch  $L_{EK, i}$  durch  $L_{EK, i} + L_{EK, zus, k}$  zu ersetzen ist.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Die Gesamtfläche baulicher Anlagen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbeflächen mit den Kennzeichnungen GE-1 und GE-2 darf maximal 19.000 qm betragen.

Dazu gilt:

Die Grundfläche für Gebäude darf maximal 10.000 qm betragen.

*(Hinweis: Sofern die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers von Dachflächen unterirdisch in Rigolen erfolgen soll, müssen die Gebäude über eine Dachbegrünung verfügen.)*

Baulich genutzte Freiflächen z.B. als Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und Lagerflächen sind über die Grundfläche der Gebäude hinaus bis zur Gesamtfläche baulicher Anlagen von maximal 19.000 qm nur mit nicht leitungsgebundener Ableitung und dezentraler Versickerung des Niederschlagswassers (z.B. Wasserdurchlässige Befestigung und/oder Mulden-Rigolen unmittelbar neben Zufahrten, Stellplätzen oder Lagerflächen) zulässig.

Gebäudehöhe:

- bis 16,0 m über Fertigfußboden unterstes Vollgeschoss
- maximal 415,0 m über NHN (Geländehöhe ca. 398 – 400 m ü. NHN)

Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Anlagen können als Ausnahme um bis zu 5,0 m zugelassen werden.

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

Stellplätze und deren Zufahrten nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei gilt:

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder an der Zufahrt von der Landesstraße sind bauliche Anlagen nur in der Form und Höhe zulässig, die keine Sichthindernisse für auf die Landesstraße ausfahrende Fahrzeuge darstellen.

Innerhalb der Bauverbotszone entlang der Landesstraßen L 265 und L 266 sind die Vorgaben des § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) von Rheinland-Pfalz zu beachten (siehe Hinweise).

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen mit der Umgrenzung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen davon sind Regenrückhalteeinrichtungen. Unterirdische Anlagen oder oberirdische Anlagen zur Regenrückhaltung und -versickerung in Erdbauweise sind zulässig.

Die privaten Grünflächen sind standortgerecht zu begrünen und extensiv zu pflegen. Gehölze dürfen nur für erforderliche technische Anlagen (Regenrückhaltung und -versickerung), Ver- und Entsorgungsleitungen sowie aus Gründen der Sicherheit und Verkehrssicherungspflicht entfernt werden.

Rodungen oder Zurückschneiden von Gehölzen sind nur zwischen Spätherbst und sehrzeitigem Frühjahr außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (1.3.-30.09.) zulässig. Das gilt auch für die flächigen Besenginsterbestände.

Die Baufeldräumung (Rodung von Gehölzen und Gebüsch) ist zum Schutz der Haselmaus nur im Monat Oktober zulässig. Die Baufeldräumung kann über den Oktober hinaus bis Ende Februar ausgedehnt werden, wenn im Oktober die Strauchschicht (als potentiell Habitat der Haselmaus) komplett entfernt wird. In der Zwischenzeit muss in diesem Fall sämtliches Schnittgut vom Baufeld entfernt werden (um der Haselmaus und auch anderen Tieren (z.B. Igel) keine Möglichkeiten zur Besiedlung der Schnittguthaufen zu geben).

*Hinweis: Die Fortpflanzungszeit der Haselmaus (Mai bis September) ist zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen, und die Winterruhezeit (Ende Oktober bis April) hat noch nicht begonnen.*

Im Rahmen der Baufeldräumung ist eine Vergrämung von potenziell vorkommenden Waldeidechsen durchzuführen. Das Abschieben des Oberbodens darf nur abschnittsweise und kleinflächig jeweils in Richtung der angrenzenden Waldbereiche erfolgen. Vor derartigen Eingriffen in den Boden bzw. die Bodenoberfläche muss auf der betroffenen Fläche unmittelbar vor dem Abschieben ein hohes Störpotenzial durch Vibration/ Lärm (etwa durch den Einsatz eines Kompressors oder eines Baggers) mit einer Dauer von mindestens 15 Minuten erzeugt werden.

*Hinweis: Reptilien weichen dieser Störung aus und fliehen auf Nachbarflächen.*

Als Ausgleichsmaßnahme für die erfolgten Fällung von 7 Gehölzen mit potenziellen Bruthöhlen/Quartiermöglichkeiten (Halb-/Höhlenbrüter und Fledermausquartiere) sind 35 Vogelnistkästen an geeigneten Standorten/Bäumen im Umfeld anzubringen.

Für den Ersatz der wegfallenden Halbhöhlen/Höhlen/Baumhöhlen sind zwei Typen von Nistkästen zu verwenden:

20 x Höhlenbrüter, klein (Bsp.: Schwegler Nisthöhle 3SV Ø "oval" z.B. für Feldsperling, Haussperling)

15 x Halbhöhlenbrüter (Bsp.: Schwegler Halbhöhle 2H z.B. für Hausrotschwanz, Kohlmeise)

Als Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen Tiergruppe Fledermäuse sind adäquate Ersatzmaßnahmen (z.B. dauerhafter Schutz umliegender Habitatbäume in Kombination mit Installation von geeigneten Ersatzquartieren z.B. seminaturlicher Fledermaushöhlen FH1500©) durchzuführen. Dazu sind 7 seminaturliche Fledermaushöhlen FH1500© (s.o.) sowie zusätzlich 7 Fledermaus-Flachkästen unmittelbar angrenzend an das Plangebiet (Entfernung maximal 150 m) an geeigneten Standorten/Bäumen im Umfeld anzubringen.

Die fachgerechte Umsetzung oder Betreuung der angeführten Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen muss durch eine fachlich ausgewiesene Person/ ökologische Baubegleitung erfolgen.

*Hinweise: Die Umsetzung der Maßnahmen (35 Vogelnistkästen, 7 seminaturliche Fledermaushöhlen sowie zusätzlich 7 Fledermaus-Flachkästen) ist im Frühjahr 2024 bis Ende März erfolgt.*

## **5. 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. § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz

#### § 22 Bauverbot an öffentlichen Straßen

(1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen

1. Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m und an Kreisstraßen in einer Entfernung bis 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden sollen, mit Ausnahme landwirtschaftlicher Aussiedlungen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Für die Berechnung der Entfernung bleiben Radwege und Parkplätze außer Betracht. Bei geplanten Straßen gilt das Verbot vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen.

(2) Absatz 1 gilt nicht, soweit ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 9 BauGB) entspricht, der zumindest die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast, bei Ortsdurchfahrten in der Baulast der Gemeinden der für die freie Strecke zuständigen Straßenbaubehörde, zustande gekommen ist. Satz 1 gilt entsprechend für Bauvorhaben auf Grundstücken, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch Satzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen sind, wenn die Satzung unter der in Satz 1 genannten Mitwirkung zustande gekommen ist.

(3) Hebt ein Verbot nach Absatz 1 die bauliche Nutzung eines Grundstückes, der keine sonstigen öffentlich-rechtlichen Beschränkungen entgegenstehen, ganz oder teilweise auf, so kann der Eigentümer insoweit eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, als seine Vorbereitungen zur baulichen Nutzung des Grundstückes in dem bisher zulässigen Umfang für ihn an Wert verlieren oder eine wesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Zur Entschädigung ist der Träger der Straßenbaulast verpflichtet. Kommt eine Einigung nicht zustande, so setzt die Enteignungsbehörde die Entschädigung fest. Im Übrigen gilt das Landesenteignungsgesetz.

(4) Im Falle des Absatzes 1 Satz 4 entsteht der Anspruch nach Absatz 3 erst, wenn der Plan rechtskräftig festgestellt oder genehmigt oder mit der Ausführung begonnen worden ist, spätestens jedoch nach Ablauf von vier Jahren, nachdem das Verbot in Kraft getreten ist.

(5) Die für die Genehmigung der baulichen Anlage zuständige Behörde kann mit Zustimmung der Straßenbaubehörde Ausnahmen von Absatz 1 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichung fordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

## **2. Maßnahmen zum Artenschutz**

Neben den Festsetzungen unter B.4. 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.

## **3. 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.

## **4. Hinweise für die Planung**

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

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.

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) vier 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 zudem der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte rechtzeitig (4 Wochen vorher) mitzuteilen unter erdgeschichte@gdke.rlp.de oder Tel. 0261/6675-3032.

## 5. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

### Auswahl heimischer Gehölzarten

#### ***Bäume I. Ordnung***

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea

#### ***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 Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa

Es dürfen grundsätzlich nur standortgerechte, einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.

## D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

**Anerkannt:**

Zweckverband Oberraden / Linkenbach

.....

.....

.....

.....

**Ausgefertigt:**

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

Zweckverband Oberraden / Linkenbach

.....

.....

.....

.....



Bebauungsplan  
**„Auf der Heide“ - Teil 1**  
(südlich der L 266)

**Zweckverband Oberraden / Linkenbach**  
Verbandsgemeinde Rengsdorf - Waldbreitbach  
Kreis Neuwied  
Rheinland-Pfalz

## II. Begründung

in der Fassung für  
die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

## A. Planungsanlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinden Oberraden (Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach) und Linkenbach (Verbandsgemeinde Puderbach) haben sich zu einem Zweckverband zusammengeschlossen, um im Bereich um die Verbindung der beiden Landesstraßen L 265 und L 266 ein neues Gewerbegebiet zu entwickeln.

Im Rahmen von umfangreichen Vorplanungen ist ein gemeindeübergreifendes Gewerbegebiet nördlich und südlich der L 266 sowie östlich der L 265 geplant.

Dazu gab es bereits 2020 folgende Planungsüberlegungen.

(Planungsbüro WeSt, 10.09.2020):

---

*Die Ortsgemeinden Oberraden und Linkenbach beabsichtigen an ihrer gemeinsamen Gemarkungsgrenze die Ausweisung gewerblicher Bauflächen. Die zur gewerblichen Siedlungsentwicklung angedachten Flächen liegen unmittelbar südlich der Bundesautobahn BAB bzw. der ICE-Strecke Köln-Frankfurt. Sie schließen westlich unmittelbar an die Gemarkungsgrenze der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend an. Die „Gierender-Höhe“, die durch das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel gekennzeichnet ist, liegt unmittelbar westlich. An der östlichen Grenze befindet sich die Kreismülldeponie Linkenbach des Landkreises Neuwied.*

*Im Bereich Gewerbe hat sich vor Jahren im Rahmen einer Standortverlagerung ein überregional tätiger Betrieb der Holzbe- und -verarbeitung angesiedelt. Darüber hinaus befinden sich im Bereich der Gierender-Höhe kleinteilige Gewerbebetriebe sowie eine Ansammlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben. Der ansässige Gewerbebetrieb hat gegenüber den am Zweckverband beteiligten Ortsgemeinden die Absicht nach einer Erweiterung seines Betriebsstandortes geäußert. Gemäß den betrieblichen Vorstellungen sollen hierzu die im Einmündungsbereich der Landesstraßen L 265/L 266 bzw. südlich der L 266 gelegenen Flächen herangezogen werden.*

*Darüber hinaus streben die Ortsgemeinden die Bereitstellung von gewerblich-industriellen Flächen insbesondere für kleinere und mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe an. Bereits in den beiden wirksamen Flächennutzungsplänen der Verbandsgemeinden Puderbach und Rengsdorf sind ein Teil der zur Überplanung anstehenden Flächen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit wird bereits in dieser Planungsebene der planerische Wille nach Erhaltung und Entwicklung des Gewerbebestandes zum Ausdruck gebracht.*

*Unter Berücksichtigung der gewerblichen Entwicklung in den benachbarten Gemeinden im Einzugsbereich der Auffahrt zur BAB 3 hat sich bereits ein regional bedeutsamer gewerblicher Standort herauskristallisiert. Hierfür ist in erster Linie die verkehrsgünstige Lage unmittelbar an der BAB 3 mit direktem Zugang sowie der B 256 verantwortlich. Durch die gemeinsame zusammengefasste Bauleitplanung soll ein Ausgleich der verschiedenen Belange bzw. der gemeindlichen Interessen erreicht werden. Auf diese Weise soll eine nachhaltige und verträgliche Siedlungsentwicklung angestrebt werden.*

*Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen geschaffen werden. Derzeit sind die zur Überplanung anstehenden Flächen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zu zuordnen. Die Privilegierungstatbestände des § 35 BauGB für die angestrebte Betriebsenerweiterung*

liegen nicht vor, so dass Baurecht lediglich über einen Bebauungsplan erlangt werden kann.

Durch die Erweiterung werden seitens des Planungszweckverbandes insbesondere die Erhaltung und Entwicklung des Gewerbestandortes angestrebt. Eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung ist die Bereitstellung eines ausreichenden Flächenangebotes für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art.

Zur Begründung des städtebaulichen Erfordernisses werden insbesondere folgende städtebauliche Gründe angeführt:

- die nachhaltige Stärkung des vorhandenen Standortes und somit eine weitere Attraktivitätssteigerung des Gewerbestandortes im Bereich des BAB-Anschlusses „Neuwied,
- Umsetzung des Leitbildes der Verbandsgemeinden Rengsdorf und Puderbach, wonach der Bereich als ein Schwerpunkt der Gewerbeansiedlung in den vorgenannten
- Verbandsgemeinden erhalten und weiter ausgebaut werden soll,
- Konzentration von künftigen Ansiedlungen in einem gewerblich-industriell geprägten Bereich,
- die Erhaltung und zusätzliche Schaffung von Arbeitsplätzen,
- aktive“ Wirtschaftsförderung sowie
- Schaffung und Erhaltung von Wirtschaftskraft vor Ort.

Neben den verkehrlichen Standortvorteilen und den definierten Planungszielen bestehen aus fachplanerischer Sicht jedoch Restriktionen und Klärungsbedarfe für die Umsetzung der angedachten Gewerbeentwicklung.

In diesem Zusammenhang ist zum einen das bestehende Wasserschutzgebiet (Schutzzone III des mit Rechtsverordnung vom 14.07.1989 zugunsten der Verbandsgemeinde Rengsdorf ausgewiesenen Wasserschutzgebiets für die Quelle Gierend) im westlichen Teil des Plangebiets zu nennen. Dies hat insbesondere für die Verbandsgemeinde Rengsdorf eine hohe Bedeutung im Hinblick auf die Sicherstellung einer ausreichenden Wasserversorgung.

Des Weiteren bestehen derzeit seitens des Landesbetriebs Mobilität Cochem-Koblenz planerische Überlegungen im Hinblick auf die künftige Bundesstraße B 256. Hierzu ist u.a. eine Trassenführung angedacht, die unter Ausnutzung der Trassen der L 265/ L 266 östlich um die „Gierender Höhe“ mit einem unmittelbaren Anschluss in Höhe des Kreisverkehrs südlich der BAB 3 bestehen könnte. Hinreichend konkrete Planungen bzw. eine baurechtlich abgesicherte Trassenführung liegen zum derzeitigen Zeitpunkt jedoch nicht vor. Hieraus resultiert die Planungsaufgabe, durch eine entsprechende Gebietsabgrenzung die angedachte Ortsumgehung im Bereich der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend zu berücksichtigen.

Hinzu kommen weitere umweltrelevante Aspekte wie etwa der Eingriff in Waldflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen, die Berücksichtigung der Anforderungen an die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB insbesondere für die in den Ortsgemeinden Oberraden und Oberhonnefeld-Gierend lebende Bevölkerung.

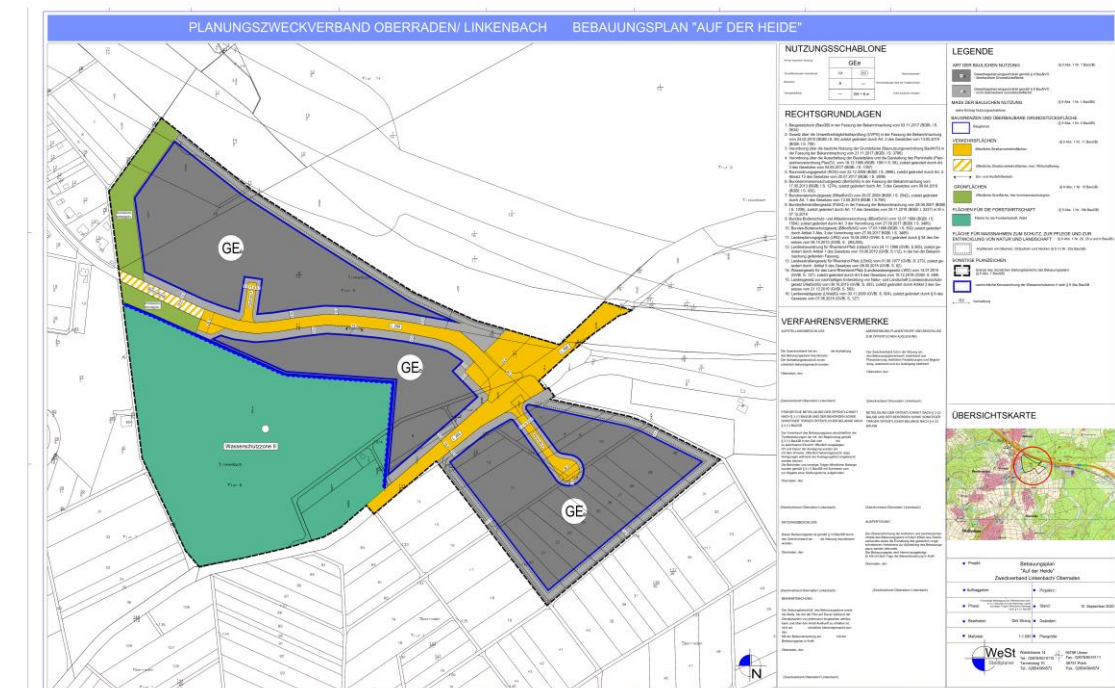
Ein wesentlicher Klärungsbedarf besteht darüber hinaus für die Herbeiführung einer gesicherten Erschließung i.S. des § 30 BauGB. Neben der verkehrsmäßigen Erschließung betrifft dies auch die Einrichtungen und Anlagen der technischen Infrastruktur.

So müssen die grundlegenden Voraussetzungen der Ver- und Entsorgung erfüllt oder technisch erfüllbar sein. Dies betrifft die Wasserversorgung mit der Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge, die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sowohl für das Schmutz- als auch das Niederschlagswasser sowie die Versorgung mit Strom und Breitbandanschluss. Gerade im Hinblick auf die Umsetzung eines Niederschlagswasserkonzeptes ergibt sich ein erheblicher Handlungsbedarf. So hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens auf die problematische Situation im topographisch bewegtem Gelände, die Leistungsfähigkeit der für die Ableitung der Niederschlagswasser in Frage kommenden Vorfluter sowie die Gefährdung durch Sturzregen hingewiesen.

Unter Berücksichtigung des dargestellten Sachverhalts ergeben sich im Hinblick auf die Gewährleistung einer sach- und fachgerechte Abwägungsentscheidung mehrere Klärungsbedarfe. Vor diesem Hintergrund hat der Planungszweckverband zunächst die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren auf der Grundlage „vereinfachter“ Planungsunterlagen beschlossen.

Auf dieser Grundlage soll der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die allgemeinen Ziele und Zwecke dargelegt und das für die weiteren Entscheidungen notwendige abwägungsmaterial zur Verfügung gestellt werden.

Unter Einbeziehung der Erkenntnisse aus diesen Beteiligungsschritten werden dann die weiteren Planungsparameter definiert und die weitere Vorgehensweise festgelegt. Hierzu gehört auch, dass notwendige Fachplanungen und –gutachten erst nach der Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten erstellt werden sollen.



Da auf Ebene des Flächennutzungsplanes nur in der Verbandsgemeinde Puderbach sowie auch nur südlich der Landesstraße L 266 gewerbliche Bauflächen dargestellt sind (siehe Kapitel B. b)), zudem auch nur dort seitens des Eigentümers des Großteils des Plangebietes ein dringender Bedarf nach Baurecht und zeitnaher gewerblicher Nutzung der verfügbaren Flächen besteht, hat der gegründete Zweckverband entschieden, das weitere Aufstellungsverfahren in Teilbauungspläne aufzuteilen und zunächst vorrangig den vorliegenden Bebauungsplan „Auf der Heide“ - Teil 1 (südlich der L 266) fortzuführen. Dabei spielt weiterhin die unmittelbar angrenzende Trinkwasserschutzzone III des Brunnens in Gierend eine entscheidende Rolle und bestimmt entlang deren Grenze die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, der die Trinkwasserschutzzone III nicht überlagern bzw. überplanen darf.

Für die Teilfläche des Flurstücks 7/5, Flur 9, Gemarkung Linkenbach, die sich im Eigentum des in der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend ansässigen Holzwerks befindet, von diesem dringend als zusätzliche Betriebsfläche benötigt wird und nicht innerhalb der Trinkwasserschutzzone liegt, sowie für angrenzende und ebenfalls außerhalb der Trinkwasserschutzzone liegende Flurstücksteile im bisherigen Eigentum der Ortsgemeinden Linkenbach (Flurstück 12/4, Flur 9, Gemarkung Linkenbach) und Oberraden (Flurstücke 5 und 113/2, Flur 1 Gemarkung Oberraden) soll ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden. Der zulässige Nutzungs- und Festsetzungsrahmen soll speziell auf die Bedürfnisse des Holzwerks als einzigem künftigen Nutzer abgestimmt werden und dabei sowohl den Belangen des Arten-, Natur- und Schallschutzes als auch einer funktionsgerechten Erschließung Rechnung tragen.

## **B. Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **a) Landesentwicklungsprogramm und Regionaler Raumordnungsplan**

#### **LEP IV**

##### Entwicklung der Gemeinden / Eigenentwicklung und besondere Funktionen

###### Ziele und Grundsätze

G 26 Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

G 27 Gemeinden können durch die Regionalplanung besondere Funktionen als Ziel der Raumordnung in den Bereichen Wohnen (W), Gewerbe (G), Freizeit/Erholung (F/E) sowie Land- und Forstwirtschaft (L) zugewiesen werden.

G 28 Zur Konkretisierung der besonderen Funktion Wohnen bzw. Gewerbe können in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Siedlungserweiterung ausgewiesen werden.

#### Begründung/Erläuterung zu G 26

Jede Gemeinde trägt die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Für die Gestaltung der Eigenentwicklung sollen auch bürgerschaftliche Beteiligungsformen genutzt werden.

Der Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen, welcher mit der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, soll nachfolgende Kriterien berücksichtigen:

- der Bedarf der ortsansässigen Betriebe
- der Bedarf für die Neuansiedlung von Betrieben mit besonderen örtlichen Standortvoraussetzungen sowie von Betrieben und Einrichtungen, die zur Sicherung oder Verbesserung der örtlichen Versorgungsstruktur erforderlich sind.

#### Interkommunale Zusammenarbeit

##### Ziele und Grundsätze

Z 45 In den ländlichen Räumen – insbesondere in den Räumen ohne eine hohe Zentrenreichtbarkeit – ist die Daseinsvorsorge in den zentralen Orten (insb. Mittelzentren) zu sichern und weiterzuentwickeln. Dazu sind diesen zentralen Orten innerhalb der Mittelbereiche des ländlichen Raums zu intensiver Zusammenarbeit verpflichtet, um dies in einer möglichen Funktionsteilung zu erreichen (Kooperationsgebot). Auch für weitere Aufgabenbereiche von überörtlicher Bedeutung können interkommunal abgestimmte Handlungskonzepte erarbeitet werden.

#### Nachhaltige Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen

##### Arbeiten und Gewerbe

##### Ziele und Grundsätze

G 52 Das bestehende Angebot an Gewerbe und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.

Bei der vorliegenden Planung geht es vorrangig darum, einem bereits ansässigen Unternehmen Erweiterungsflächen für eine wirtschaftliche und zukunftsfähige Betriebsentwicklung bauleitplanerisch zu ermöglichen und dabei auf die Belange der Trinkwasserversorgung und des Trinkwasserschutzes Rücksicht zu nehmen. Die Belange der Landesplanung stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen, zumal der Standort bereits überwiegend im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist, wie nachfolgend ausgeführt.

#### **RROP Mittelrhein-Westerwald 2017**

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sind an dem vorgesehenen Standort keine Gewerbeflächen ausgewiesen. Es sind auch keine Vorrangflächen dargestellt. Der geplante Gewerbestandort gehört jedoch zu einem großräumigen Vorranggebiet für Erholung und Tourismus, das an dieser Stelle allerdings in hohem Maße durch Verkehrslärm (ICE-Trassen, Bundesautobahn BAB 3, Landesstraßen) sowie sonstige Nutzungen im Umfeld (Gewerbegebiete, Kreis-Mülldeponie) vorbelastet und beeinträchtigt ist. Hinzu kommt, dass es im Einwirkungsbereich des Plangebietes außer

den Straßen keine besonderen Wege oder Einrichtungen für Erholung und Tourismus gibt.



/// Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach als vorbereitender Bauleitplanung (siehe nachfolgendes Kapitel B. b)) wurden auch die Belange der Raumordnung sowie des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald auf diese Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung einbezogen, angemessen berücksichtigt und sind daher für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mehr entscheidend.

Dass die Teilflächen innerhalb der Ortsgemeinde Oberraden mit einem Anteil von etwa 14 % des festgesetzten Gewerbegebietes im bisherigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach bzw. vormals Verbandsgemeinde Rengsdorf nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, ist in der Summe nicht relevant. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Folge des Zusammenschlusses der ehemaligen Verbandsgemeinden Rengsdorf und Waldbreitbach sollen die nunmehr vorgesehenen Gewerbeflächen auch auf dieser Planungsebene ausgewiesen und dargestellt werden.

## b) Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Auf der Heide“ – Teil 1 (südlich der L 266) befindet sich überwiegend in der Ortsgemeinde Linkenbach. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach sind an diesem Standort ungeachtet der Anforderungen des Trinkwasserschutzes und der teilweisen Lage in der Trinkwasserschutzzone III bereits gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan als Teil 1 der Gesamtplanung kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden.

Das für einen kleinen Teilbereich (ca. 14 %) des festgesetzten Gewerbegebietes, der sich in der Ortsgemeinde Oberraden befindet, im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach (noch) keine Ausweisung von gewerblichen Bauflächen erfolgt ist, ist gemäß den vorgenannten Ausführungen unter a) letztlich nicht entscheidend.

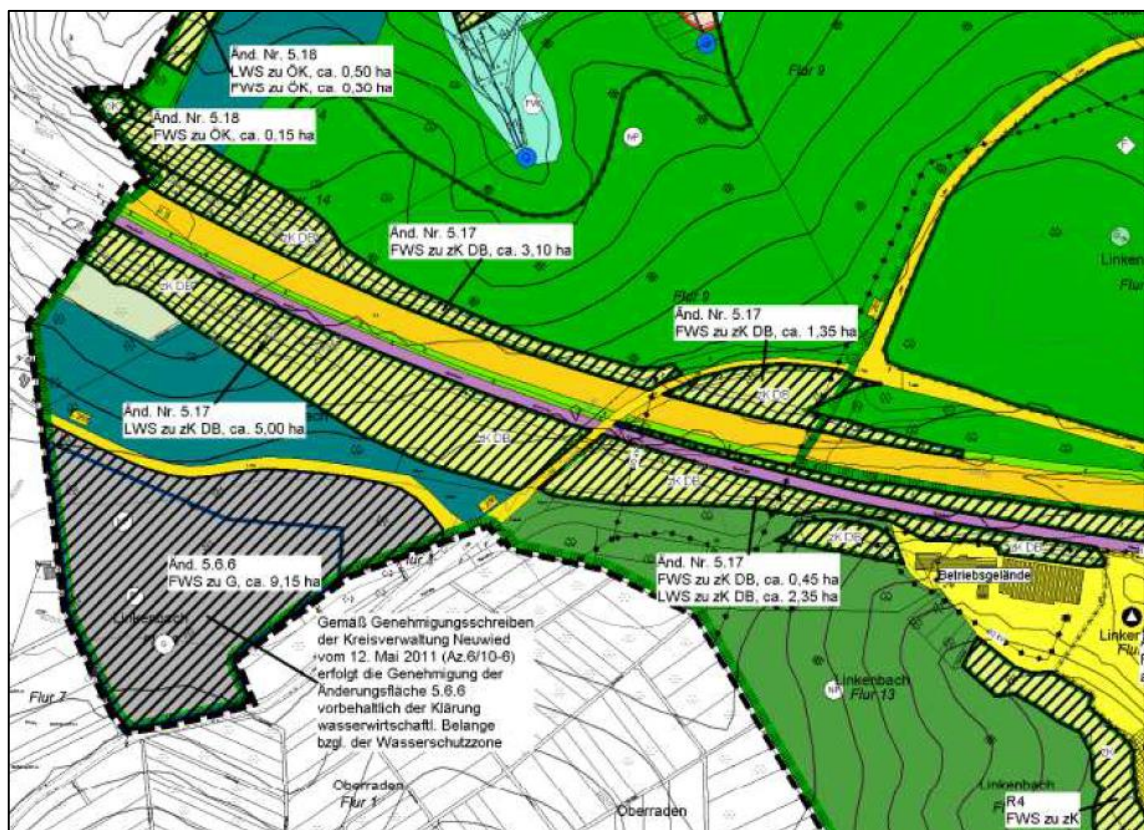


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach



## C. Erläuterung der Planung

### Abgrenzung des Geltungsbereichs - Planzeichnung

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches richtet sich im Süden nach der Grenze der Trinkwasserschutzzone III des Brunnens in Gierend, die nicht überplant werden darf.

Außer den für eine Linksabbiegespur erforderlichen Flächen der Straßenparzelle 11/10, Flur 9, Gemarkung Linkenbach, die mit in den Geltungsbereich aufgenommen sind, folgt die Abgrenzung im Norden der Flurstücksgrenze des Flurstücks 7/5, Flur 9, Gemarkung Linkenbach, das sich bereits im Eigentum des Unternehmens befindet, welches dort zusätzliche Betriebsflächen nutzen möchte, die innerhalb der Trinkwasserschutzzone nicht zur Verfügung stehen und auf Grund des absoluten Vorrangs des Trinkwasserschutzes für eine gewerbliche bzw. bauliche Nutzung nicht in Betracht kommen.

In der Gemarkung Linkenbach, Flur 9 kommt noch eine Teilfläche der Wegeparzelle 12/4 hinzu, die ebenfalls nicht innerhalb der Wasserschutzzone III liegen und seitens der Ortsgemeinde Linkenbach als Eigentümer für die geplante Nutzung veräußert werden soll.

In der Gemarkung Oberraden, Flur 1 sind das Flurstück 113/2 und die außerhalb der Wasserschutzzone III gelegene Teilfläche des Flurstücks 5 einbezogen. Eigentümer ist die Ortsgemeinde Oberraden, die diese Flächen ebenfalls veräußern und für die Gewerbenutzung bereitstellen kann.

Für das betroffene Unternehmen ist eine optimale Ausnutzung der verfügbaren Flächen entscheidend, da auf Grund der Trinkwasserschutzzone, der Bundesstraße B 256 und der Landesstraße L 265 eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes in der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend nicht möglich ist und die nunmehr als Gewerbegebiet vorgesehenen Flächen, die sich überwiegend schon im Eigentum des Unternehmens befinden, räumlich so gelegen und über das klassifizierte Straßennetz erschlossen sind, dass sie sich sinnvoll und zweckmäßig als zusätzliches Betriebsgelände nutzen lassen.

Neben den Gewerbeflächen und der Verkehrsfläche als Anbindung an die Landesstraße, sind zudem private Grünflächen festgesetzt, die zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie als Leitungstrasse u.a. für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung dienen, dabei gleichzeitig einen angemessenen Abstand zwischen dem neuen Gewerbegebiet und den westlich gelegenen Wohnhäusern in Gierenderhöhe schaffen. Die Leitungstrasse ist mit entsprechenden Rechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB versehen.

Der Bereich zwischen dem neuen Gewerbegebiet und der Ortslage von Gierenderhöhe soll zudem zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen und ist mit dem Planzeichen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umgrenzt.

Auf den Gewerbeflächen bestimmen Baugrenzen den als 20 m - Bauverbotszone einzuhaltenden Abstand zum Fahrbahnrand der Landesstraßen sowie einen Abstand von 3 m zu den Grünflächen und Grenzen des Geltungsbereiches.

Nachrichtlich dargestellt sind Inhalte bzw. Informationen der Fachplanungen zur Erschließung sowie der als naturschutzrechtlicher Ausgleich vorgesehene gestufte Waldrand außerhalb des Geltungsbereiches, der über eine Baulast gesichert werden soll. Teil des gestuften Waldrandes dienen gleichzeitig den Sicherheitsanforderungen des Forstes bezogen auf die Nachbarschaft von Gewerbegebäuden und Wald. Mit dem gestuften Waldrand, bei dem alle sicherheitsrelevanten „Risiko-Bäume“ frühzeitig im Rahmen der forstlichen Nutzung entnommen werden, wird den forstlichen Belangen Rechnung getragen. Der betroffene Wald befindet sich in gleichem Eigentum wie die neuen Gewerbeflächen. Damit ist die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen möglich. Unbeteiligte Dritte sind nicht betroffen.

### Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 25.790 qm
Verkehrsflächen (für Linksabbiegespur auf der Landstraße)	ca. 1.115 qm
Gewerbegebiet	ca. 19.000 qm
Grünflächen	ca. 5.675 qm

### Textliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird der geplanten Verwendung entsprechend als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Das bestehende Betriebsgelände des Unternehmens, das diese Flächen nutzen möchte, ist im Bebauungsplan der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt.

Zulässig sind dementsprechend Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie 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, sollen nur als Ausnahme und nur im Teilbereich GE-1 zugelassen werden, wenn deren Verträglichkeit mit einwirkendem Verkehrslärm und Gewerbeemissionen im Baugenehmigungsverfahren geprüft und ggf. über entsprechende Schutzvorkehrungen sichergestellt wird. Damit soll ermöglicht werden, dass das Gelände auch nachts kontinuierlich vor Ort überwacht werden kann.

Die weiteren in § 8 Abs. 2 sowie Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden ebenso wie Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie und Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. der zulässigen Nutzungen und somit ausgeschlossen. Der Standort ist für solche Nutzungen nicht vorgesehen, sondern soll abseits von bestehenden Wohnsiedlungen einer „reinen“ Gewerbenutzung vorbehalten bleiben.

Die Verträglichkeit mit den nächstgelegenen Wohnhäusern im Oberhonnefeld-Gierender Ortsteil Gierenderhöhe wird mittels gutachterlich ermittelter Emissions- und Zusatzkontingente nach DIN 45691 geregelt und bestimmt. Das Schalltechnische Prognosegutachten vom 12.03.2024, in dem die Kontingente ermittelt wurden und die Ermittlungsmethoden erläutert sind, ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten Bebauung unter besonderer Berücksichtigung des Umgangs mit Niederschlagswasser festgesetzt. Die Gesamtfläche baulicher Anlagen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbeflächen mit den Kennzeichnungen GE-1 und GE-2 darf maximal 19.000 qm betragen. Das entspricht etwa der gesamten festgesetzten Gewerbefläche. Bezogen auf das Grundstück einschließlich Grünflächen sind das rund 77 % und bleibt damit in dem Rahmen einer GRZ von 0,8 des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Gewerbegebiet. Diese Form der Festsetzung wurde bewusst gewählt, um den nicht baulich nutzbaren Anteil des Grundstücks von mindestens 20 % räumlich bestimmen und als private Grünfläche von gewerblichen Nutzungen (außer zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie als Leitungen), insbesondere zur Wohnbebauung in Gierenderhöhe hin, freizuhalten.

Um die Größe der Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die damit verbundenen Umweltauswirkungen zu minimieren, wird die Grundfläche für Gebäude mit leitungsgebundener Ableitung des Niederschlagswassers auf maximal 10.000 qm begrenzt. Überschreitungen dieser Grundfläche durch Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und Lagerflächen mit nicht leitungsgebundener Ableitung und dezentraler Versickerung des Niederschlagswassers (z.B. Wasserdurchlässige Befestigung und/oder Mulden-Rigolen unmittelbar neben Zufahrten, Stellplätzen oder Lagerflächen) sind bis zum Gesamtwert von 19.000 qm zulässig.

Die Kapazitäten und der Flächenbedarf für die Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden so deutlich minimiert.

Der am neuen Standort geplanten sowie auf dem bestehenden Betriebsgelände in der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend vorhandenen Bebauung entsprechend wird die Gebäudehöhe auf bis zu 16,0 m über Fertigfußboden unterstes Vollgeschoss, jedoch maximal bis 415,0 m über NHN bei einer Geländehöhe von etwa 398 – 400 m ü. NHN festgesetzt. Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Anlagen können als Ausnahme um bis zu 5,0 m zugelassen werden.

Stellplätze und deren Zufahrten nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei sind selbstverständlich die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder an der Zufahrt von der Landesstraße sowie die Vorgaben des § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) von Rheinland-Pfalz zur Bauverbotszone entlang der Landesstraßen L 265 und L 266 zu beachten.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen mit der Umgrenzung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ keine baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen sind Regenrückhalteeinrichtungen. Unterirdische Anlagen oder oberirdische Anlagen zur Regenrückhaltung und -versickerung in Erdbauweise sind zulässig. Die Grünfläche soll damit das gewünschte Erscheinungsbild behalten und gleichzeitig einen angemessenen begrünenden Abstand zwischen dem neuen Gewerbe und der Wohnbebauung in Gierenderhöhe gewährleisten. Dazu sind die Flächen standortgerecht zu begrünen und extensiv zu pflegen. Gehölze dürfen nur für erforderliche technische Anlagen (Regenrückhaltung und -versickerung), Ver- und Entsorgungsleitungen sowie aus Gründen der Sicherheit und Verkehrssicherungspflicht entfernt werden.

Zum Arten- und Tierschutz dürfen Rodungen oder Zurückschneiden von Gehölzen nur zwischen Spätherbst und sehrzeitigem Frühjahr außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (1.3.-30.09.) erfolgen. Das gilt auch für die flächigen Besenginsterbestände. Die Baufeldräumung (Rodung von Gehölzen und Gebüsch) ist zum Schutz der Haselmaus nur im Monat Oktober zulässig. Die Baufeldräumung kann über den Oktober hinaus bis Ende Februar ausgedehnt werden, wenn im Oktober die Strauchschicht (als potentielles Habitat der Haselmaus) komplett entfernt wird. In der Zwischenzeit muss in diesem Fall sämtliches Schnittgut vom Baufeld entfernt werden (um der Haselmaus und auch anderen Tieren (z.B. Igel) keine Möglichkeiten zur Besiedlung der Schnittguthaufen zu geben). Die Fortpflanzungszeit der Haselmaus (Mai bis September) ist zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen, und die Winterruhezeit (Ende Oktober bis April) hat noch nicht begonnen.

Ebenfalls zum Artenschutz ist im Rahmen der Baufeldräumung eine Vergrämung von potenziell vorkommenden Waldeidechsen durchzuführen. Das Abschieben des Oberbodens darf nur abschnittsweise und kleinflächig jeweils in Richtung der angrenzenden Waldbereiche erfolgen. Vor derartigen Eingriffen in den Boden bzw. die Bodenoberfläche muss auf der betroffenen Fläche unmittelbar vor dem Abschieben ein hohes Störpotenzial durch Vibration/ Lärm (etwa durch den Einsatz eines Kompressors oder eines Baggers) mit einer Dauer von mindestens 15 Minuten erzeugt werden. Reptilien weichen dieser Störung aus und fliehen auf Nachbarflächen.

Als Ausgleichsmaßnahme für die erfolgten Fällung von 7 Gehölzen mit potenziellen Bruthöhlen/Quartiermöglichkeiten (Halb-/Höhlenbrüter und Fledermausquartiere) sind 35 Vogelnistkästen an geeigneten Standorten/Bäumen im Umfeld anzubringen.

Die Maßnahmen zum Artenschutz sind in Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 15.01.2024 sowie dem Nachtrag dazu vom 18.02.2024 des Büros für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel erläutert. Diese Gutachterlichen Bewertungen sind dem Bauungsplan als Anlage beigefügt.

### Verkehrerschließung

Die Zufahrt zu den neuen Gewerbeflächen südlich der L 266 soll über einen unmittelbaren Anschluss an die Landesstraße mit Linksabbiegespur in Fahrtrichtung Westen / Gierenderhöhe erfolgen. Dazu wurde bereits die nachfolgende Fachplanung erstellt.

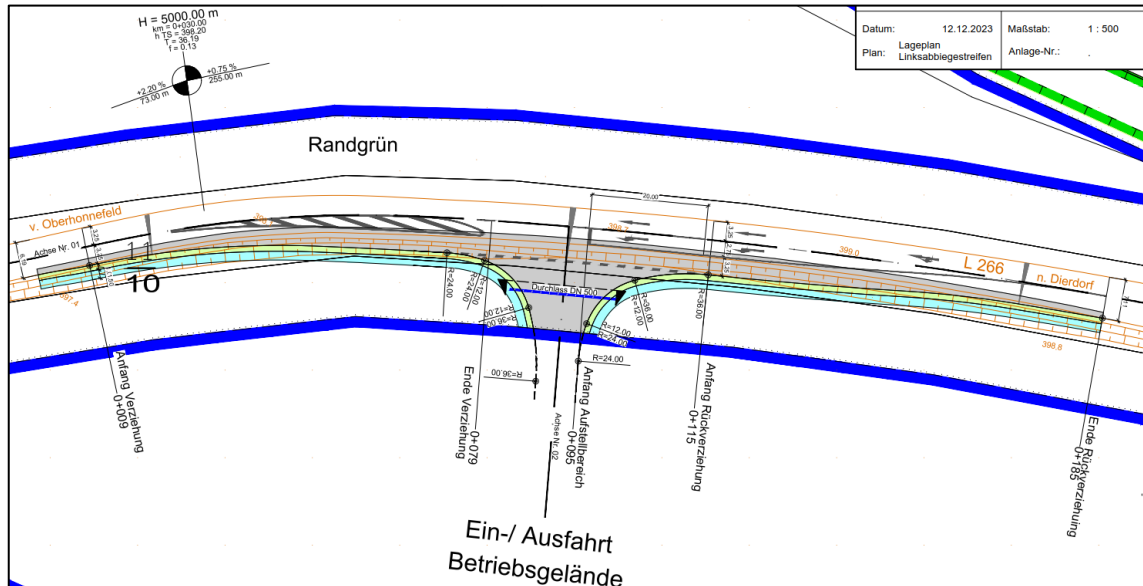


Abb. 5: Auszug aus dem Lageplan / Fahrbahnaufweitung für die Linksabbiegespur (Planungsbüro Dittrich, 12.12.2023)

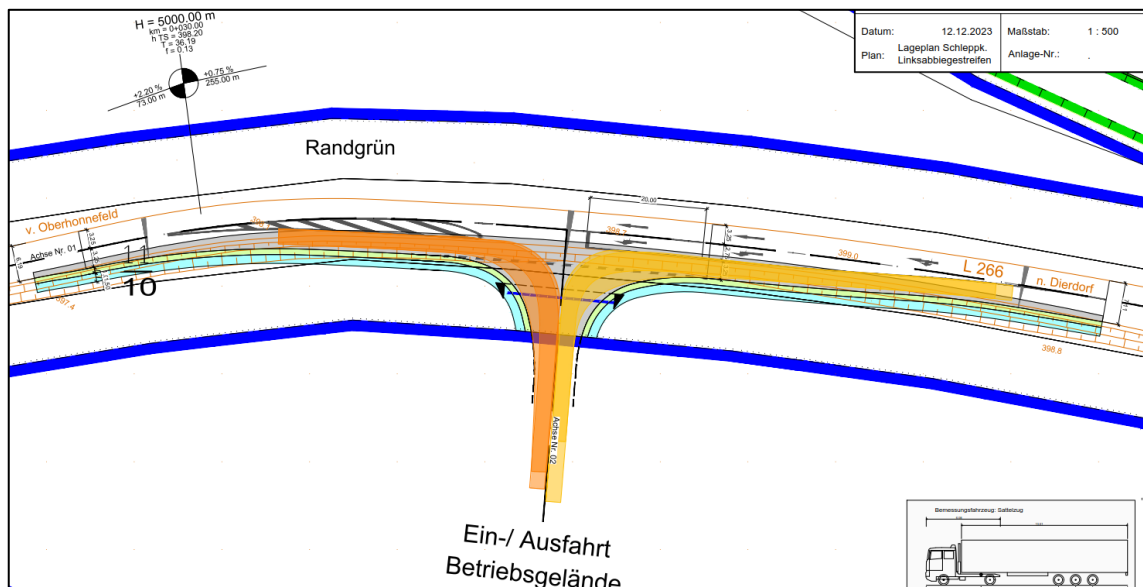


Abb. 6: Auszug aus dem Lageplan / Schleppekurven (Planungsbüro Dittrich, 12.12.2023)

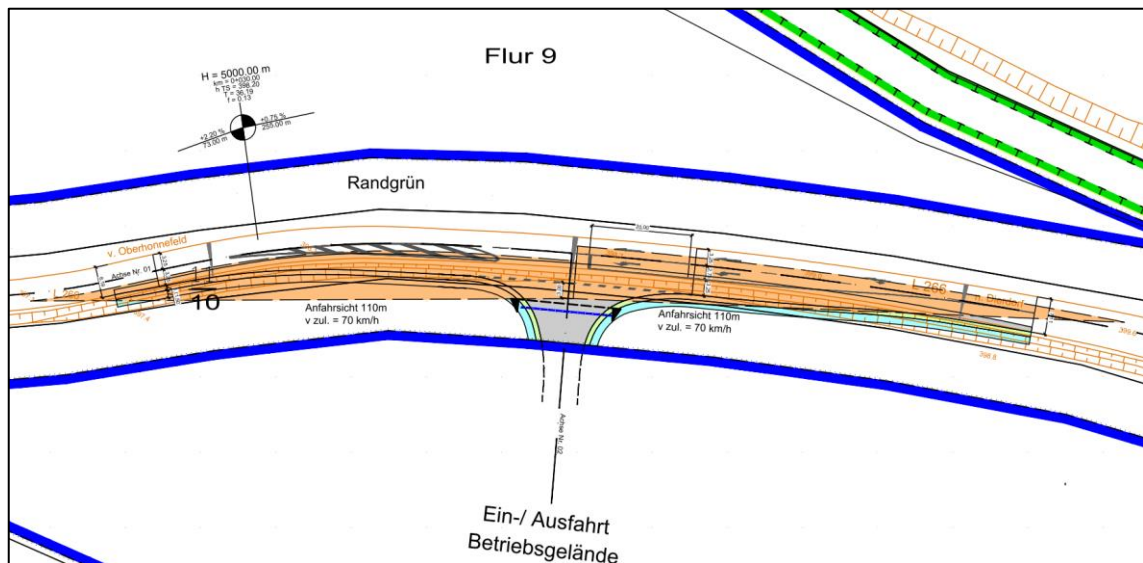


Abb. 7: Auszug aus dem Lageplan / Sichtfelder  
(Planungsbüro Dittrich, 12.12.2023)

Die Fachplanung sieht auf einer Länge von etwa 185 m eine Aufweitung des südlichen Fahrbahnrandes um bis zu 3,50 m vor. Die beiden durchgängigen Fahrspuren sind dabei mit 3,25 m und die Abbiegespur mit 2,75 m Breite vorgesehen. Die Abbiegespur in voller Breite soll 20 m lang sein. Die übrige Länge der Baumaßnahme entfällt auf die erforderlichen Anpassungen an den beidseitig weiterführenden Bestand. Die Radien-Folge der Zu- bzw. Ausfahrt beträgt 24/12/36 m.

### Abwasserbeseitigung, Trink- und Löschwasserversorgung

Da sich das Plangebiet überwiegend im Hoheitsbereich der Ortsgemeinde Linkenbach in der Verbandsgemeinde Puderbach befindet, sind grundsätzlich die Verbandsgemeindewerke Puderbach für die Abwasserentsorgung zuständig. Es bestehen jedoch keinerlei Anschlussmöglichkeiten an das Kanalnetz der Verbandsgemeindewerke Puderbach und es sind auch keine speziellen Anlagen geplant.

Anschlussmöglichkeiten bestehen allenfalls an das Kanalnetz der Verbandsgemeindewerke Rengsdorf-Waldbreitbach, welches nach derzeitigem Stand jedoch keine freien Kapazitäten bietet. Zudem gibt es bislang keine einvernehmlichen und vertraglichen Abstimmungen, dass die Abwasserentsorgung seitens der Verbandsgemeindewerke Rengsdorf-Waldbreitbach übernommen wird.

Ungeachtet dessen gibt es seitens des Grundstückseigentümers als künftigen Nutzer konzeptionelle Planungen für die Abwasserbeseitigung. Diese sehen nach Stand März 2024 vor, dass Niederschlagswasser von baulich genutzten Flächen grundsätzlich innerhalb des Planungsgebietes verbleibt und, sofern es nicht als Brauch- oder Löschwasser verwendet werden kann, im Boden versickert. Für Gebäude, bei denen eine leitungsgebundene Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen muss, ist geplant, mittels Dachbegrünung den Abfluss zu drosseln und das über die Begrünung als unbelastet zu bewertende Niederschlagswasser unterirdisch in Rigolen zu versickern. Für solche Rigolen können alle Freiflächen genutzt werden, auch unterhalb von Fahr- und

Lagerflächen. Die Fahr- und Lagerflächen sind wie auf dem bestehenden Betriebsgelände in der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend so herzurichten, dass das auftretende Niederschlagswasser unmittelbar auf der jeweiligen Fläche und in angrenzenden Mulden-Rigolen über die belebte Bodenzone versickert. Eine Versickerung außerhalb des Plangebietes insbesondere innerhalb der Trinkwasserschutzzone ist nicht möglich und nicht zulässig. Im Rahmen der Baugenehmigung ist für die Errichtung der Entwässerungsanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Für das Schmutzwasser stehen voraussichtlich nur begrenzte Einleitmengen von 2 l/s zur Verfügung, die derzeit durch den bestehenden Betrieb in der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend nicht ausgeschöpft werden. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal könnte im Bereich Gierenderhöhe erfolgen. Alternativ käme ein Anschluss mittels einer betriebseigenen Leitung durch den Wald an das Entwässerungssystem des Betriebsstandortes in der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend in Betracht. Durch den Wald führt bereits eine Leitungstrasse der Telekom, die auch für die Schmutzwasserableitung genutzt werden könnte. Dabei sind selbstverständlich die besonderen Anforderungen des Trinkwasserschutzes zu beachten.

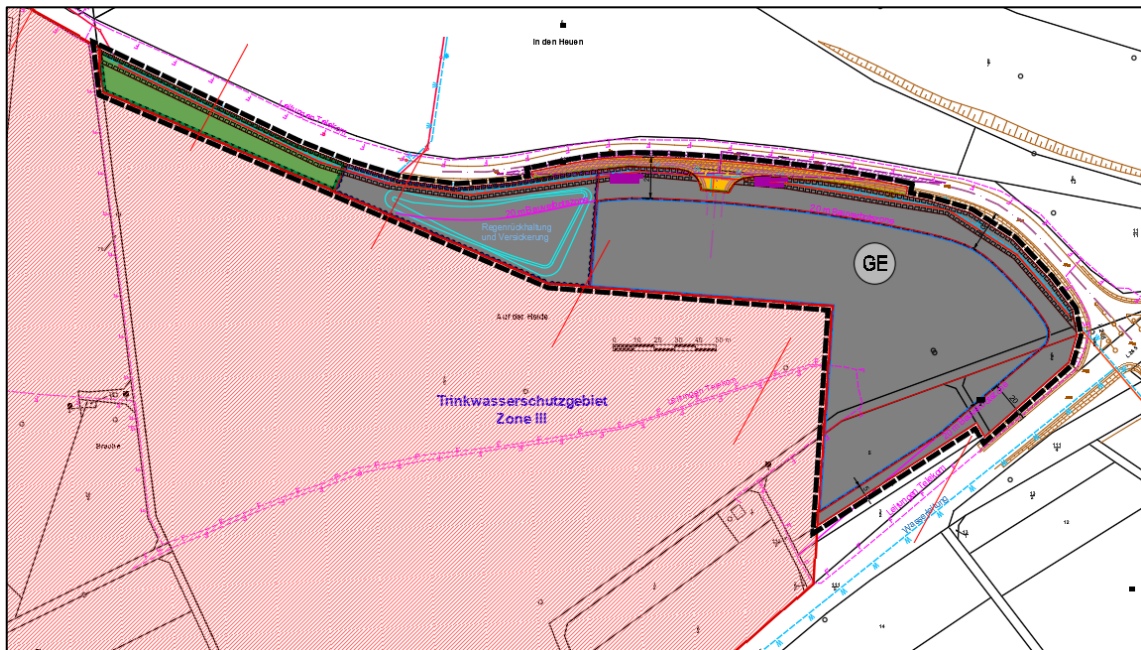
Die Leitungstrasse und ein Anschluss an das betriebliche Versorgungsnetz könnten auch für die Trinkwasserversorgung genutzt werden. Da nach derzeitigen Informationen die Versorgungskapazitäten für Trinkwasser ebenfalls weitgehend ausgeschöpft sind, wird es je nach Brandschutzanforderungen erforderlich sein, eine entsprechende Löschwasserbevorratung auf dem Grundstück zu betreiben. Um die Löschwassermenge anzulegen, könnte auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser genutzt werden.

Abschließende Nachweise zur Abwasserbeseitigung sowie zur Trink- und Löschwasserversorgung sind bedarfsbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Ggf. kann das Gewerbegrundstück nur eingeschränkt und so genutzt werden, wie es die Ver- und Entsorgung ermöglichen, z.B. als Lagerplatz, auf dem kein Schmutzwasser entsteht und kein Trinkwasser benötigt wird. Grundsätzlich ist eine gewerbliche Nutzung der dafür festgesetzten Flächen jedoch nicht in Frage gestellt.

Entlang der Landesstraße sind Leitungskorridore vorgesehen und von baulichen Nutzungen freizuhalten, mit denen weitere Gewerbeflächen in den Ortsgemeinden Linkenbach und Oberraden erschlossen werden könnten.

### Trinkwasserschutz

Die Angrenzung des Plangebietes bzw. Geltungsbereiches nach Süden erfolgt auf der Abgrenzung der Trinkwasserschutzzone III (rot schraffiert) des Brunnens Gierend der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach gemäß Darstellungen des Geoportals RLP. Die Karte wurde georeferenziert in die Zeichendatei übernommen und die Abgrenzungslinie nachgezeichnet. Die Trinkwasserschutzzone III darf nicht überplant werden.



**Abb. 8: Abgrenzung zur Trinkwasserschutzzone III**  
(Quelle Geoportal RLP)

### Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden in dem beigefügten Schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure sowie im Umweltbericht behandelt.

### Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes werden in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel sowie ebenfalls im Umweltbericht behandelt.

### Forstrechtliche Belange

Für die Rodung des Waldes ist eine forstrechtliche Genehmigung zur Änderung der Bodennutzung nach § 14 Landeswaldgesetz RLP erforderlich. Diese muss bis zur Bekanntmachung und Rechtskraft des Bebauungsplanes vorliegen. Statt einer Ersatzaufforstung ist nach derzeitigem Planungsstand eine Ersatzgeldzahlung vorgesehen.



## D. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO  
**DITTRICH**

Bahnhofstraße 1  
53577 Neustadt / Wied

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

[www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)  
[info@pd-dittrich.de](mailto:info@pd-dittrich.de)



**Anerkannt:**

Zweckverband Oberraden / Linkenbach  
.....  
.....

.....  
.....

Bebauungsplan  
**„Auf der Heide“ - Teil 1**  
(südlich der L 266)

**Zweckverband Oberraden / Linkenbach**  
Verbandsgemeinde Rengsdorf - Waldbreitbach  
Kreis Neuwied  
Rheinland-Pfalz

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

in der Fassung für  
die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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 Ortsgemeinden Oberraden (Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach) und Linkenbach (Verbandsgemeinde Puderbach) haben sich zu einem Zweckverband zusammengeschlossen, um im Bereich um die Verbindung der beiden Landesstraßen L 265 und L 266 ein neues Gewerbegebiet zu entwickeln. Im Rahmen von umfangreichen Vorplanungen ist ein gemeindeübergreifendes Gewerbegebiet nördlich und südlich der L 266 sowie östlich der L 265 geplant. Dazu gab es bereits 2020 erste Planungsüberlegungen.

Da auf Ebene des Flächennutzungsplanes nur in der Verbandsgemeinde Puderbach sowie auch nur südlich der Landesstraße L 266 gewerbliche Bauflächen dargestellt sind (siehe Kapitel B. b)), zudem auch nur dort seitens des Eigentümer des Großteil des Plangebietes ein dringender Bedarf nach Baurecht und zeitnaher gewerblicher Nutzung der verfügbaren Flächen besteht, hat der gegründete Zweckverband entschieden, das weiter Aufstellungsverfahren in Teilbauungspläne aufzuteilen und zunächst vorrangig den vorliegenden Bebauungsplan „Auf der Heide“- Teil 1 (südlich der L 266) fortzuführen. Dabei spielt weiterhin die unmittelbar angrenzende Trinkwasserschutzzone III des Brunnens in Gierend eine entscheidende Rolle und bestimmt entlang deren Grenze die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, der die Trinkwasserschutzzone III nicht überlagern bzw. überplanen darf.

Für die Teilfläche des Flurstücks 7/5, Flur 9, Gemarkung Linkenbach, die sich im Eigentum des in der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend ansässigen Holzwerks befindet, von diesem dringend als zusätzliche Betriebsfläche benötigt wird und nicht innerhalb der Trinkwasserschutzzone liegt, sowie für angrenzende und ebenfalls außerhalb der Trinkwasserschutzzone liegende Flurstücksteile im bisherigen Eigentum der Ortsgemeinden Linkenbach (Flurstück 12/4, Flur 9, Gemarkung Linkenbach) und Oberraden (Flurstücke 5 und 113/2, Flur 1 Gemarkung Oberraden) soll ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden. Der zulässige Nutzungs- und Festsetzungsrahmen soll speziell auf die Bedürfnisse des Holzwerks als einzigem künftigen Nutzer abgestimmt werden und dabei sowohl den Belangen des Arten-, Natur- und Schallschutzes als auch einer funktionsgerechten Erschließung Rechnung tragen.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 25.790 qm
Verkehrsflächen (für Linksabbiegespur auf der Landestraße)	ca. 1.115 qm
Gewerbegebiet	ca. 19.000 qm
Grünflächen	ca. 5.675 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-, Natur- und Schallschutzes werden in der Planung berücksichtigt.

### b) Schutzgebiete

#### FFH-Gebiete

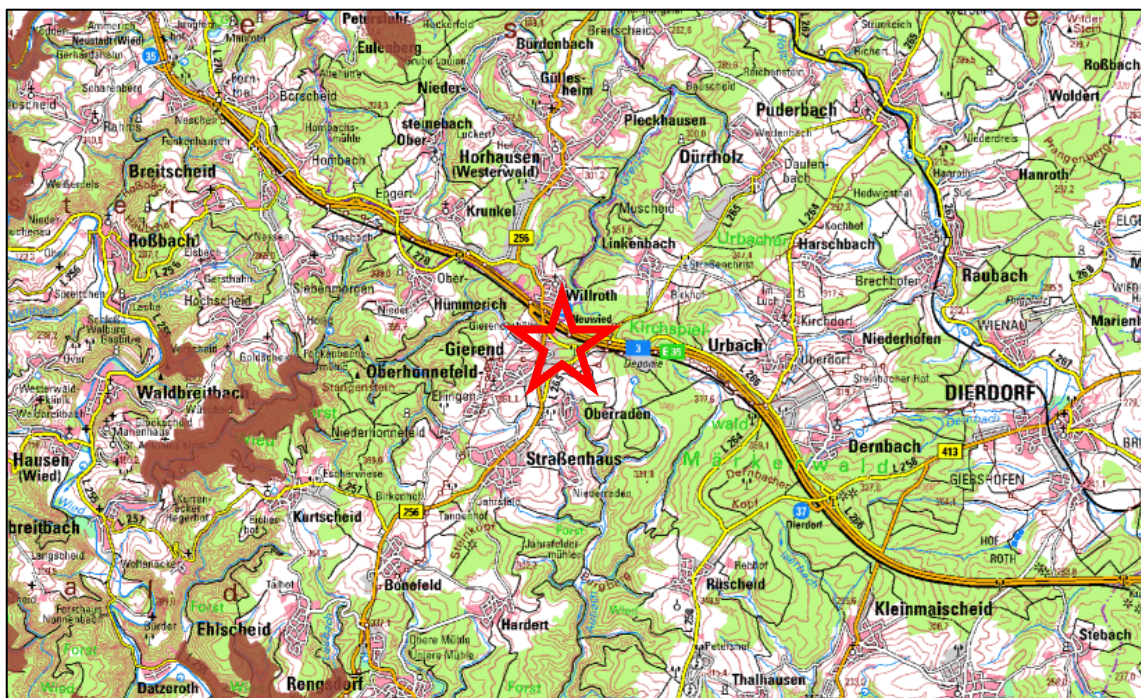


Abb. 9: Natura 2000 Gebiete (Quelle LANIS RLP)

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen. Das nächstgelegene Schutzgebiet (DE-5410-302, FFH-7000-016,

Felsentäler der Wied) befindet sich etwa 4,5 km südwestlich im Fockenbachtal. Eine funktionale Verbindung ist auf Grund der großen Distanz und der unterschiedlichen Lebensräume nicht zu erwarten.

### Naturschutz-Gebiete

Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen.

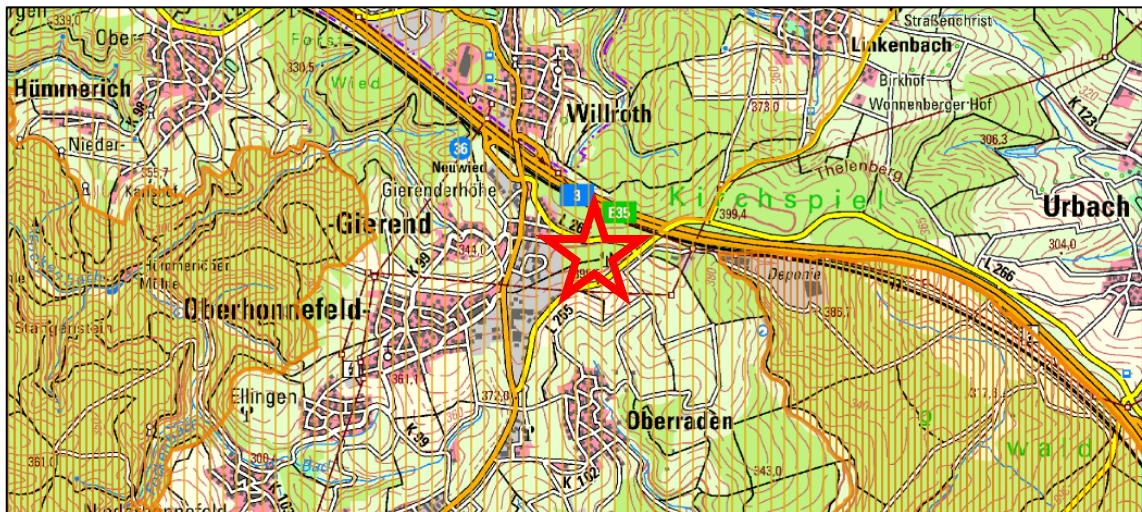


Abb. 10: nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Rhein-Westerwald, jedoch nicht innerhalb einer Kernzone. Kartierte Biotope sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

### Geschützte oder kartierte Biotope

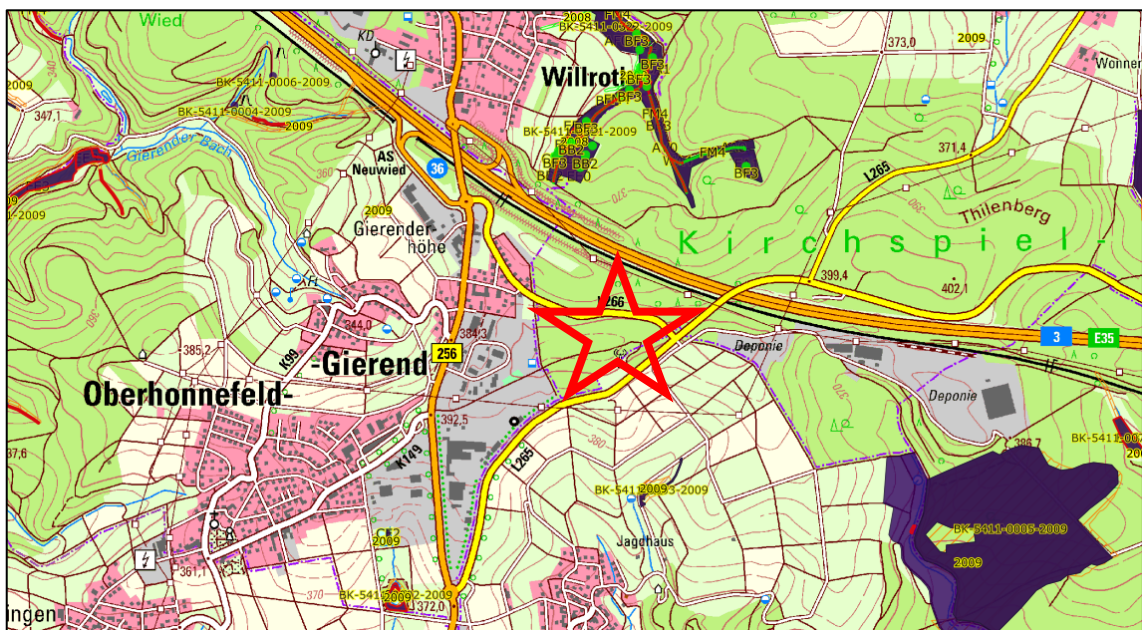


Abb. 11: Biotopkataster (Quelle LANIS RLP)

### 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

---

#### Schutzgut Mensch

Für den Menschen hat das Plangebiet derzeit eine Bedeutung als Wald bzw. für die Forstwirtschaft. Rad- und Wanderwege sind von der Planung nicht betroffen.

Grundsätzlich ist das Plangebiet durch Verkehr, insbesondere Lärm belastet. Dieser geht sowohl von den beiden vorbeiführenden Landesstraßen als auch von der nördlichen ICE-Trasse und der Bundesautobahn BAB 3 aus.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes werden sich der derzeitige Zustand und die forstliche Nutzung nicht verändern.

#### Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz

In der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung des Büros für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel sind folgende Informationen und Bewertungen aufgeführt:

---

##### *Lebensraumstrukturen (Biotop-/ Habitatstrukturen)*

*Aktuell finden sich auf dem zentralen und nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes Pionierarten der Kahlschlagflächen, insbesondere flächige Bestände von Besenginster (*Cytisus scoparius*) und Birkenjungwuchs (*Betula pendula*). Partiiell und meist tepichartig eingestreut finden sich Brom- und Himbeerbestände (*Rubus spec.*), Straußgras (*Agrostis spec.*), Fingerhut (*Digitalis purpurea*) und Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*). Die Fläche war ehemals vermutlich mit Fichten bestanden und im Rahmen der Rodung wurde der Oberboden z.T. abgeschoben, so dass es zur Dominanz des Besenginsters (Rohbodenpionier) kommt. Mittig des Untersuchungsgebiets finden sich eine Schotterfläche sowie darin mündende ebenfalls geschotterte Zuwegungen. Im Süden der Fläche, die L 265 säumend findet sich ein Streifen mit Laubgehölzen. Dabei handelt es sich überwiegend um junge bis mittelalte Pioniergehölze, insbesondere Weide (*Salix spec.*), Birke (*Betula pendula*), Eiche (*Quercus spec.*), Kirsche (*Prunus avium*) und Zitterpappel (*Populus tremula*). Eingestreut finden sich in diesen Bestand insbesondere einzelne ältere Gehölze von Eiche und Kirsche. Diese erreichen z.T. Brusthöhendurchmesser von 40-100 cm und sind z.T. mehrstämmig ausgebildet. Im Norden, Osten und Süden grenzen Verkehrswege an das Untersuchungsgebiet an. Im Westen grenzen flächig aufkommende Pionierwaldflächen (insbesondere Birke und Fichte) sowie im Bereich der L 265 ein Offenlandbereich an das Gebiet.*

Das Vorkommen von artenschutzfachlich relevanten Pflanzenarten (besonders/ streng geschützt) kann im Plangebiet vermutlich ausgeschlossen werden.

Die im Plangebiet vorherrschenden Lebensraumstrukturen bzw. Biotoptypen – hier flächiges Vorherrschen von Pioniergehölzen der Kahlschlagflächen wie Besenginster und Birke - sind in der vorliegenden Ausprägung ökologisch als von geringer bis mittlerer Wertigkeit zu klassifizieren (Einstufung sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch). Der im Süden vorhandene Gehölzbereich mit eingestreuten älteren Bäumen ist aufgrund der Strukturvielfalt und des Angebots an Quartiermöglichkeiten für die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse als von mittlerer bis hoher Wertigkeit zu klassifizieren (Einstufung sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Die überwiegende Zahl der Gehölze entlang der Landesstraße 265 zeigen aufgrund des jungen bis mittleren Alters kaum Nist-/ Unterkunfts- bzw. Nahrungsmöglichkeiten für Höhlenbrüter/ -bewohner oder Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Die einzelnen älteren Gehölze (Eiche und Kirsche) weisen dagegen aufgrund vorliegender Sonderstrukturen Quartiermöglichkeiten für Höhlenbrüter bzw. Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf. Sämtliche Gehölze vor Ort stellen Lebensraumpotenzial für Freibrüter dar. Hinweis auf Freibrüter konnten im Rahmen der Begehung (die allerdings im Winterhalbjahr stattfand) jedoch nicht ermittelt werden (keine (Alt-)Nester, Reste von Federn, Schalen o.ä.). Fließ- oder Stillgewässer konnten im Rahmen der Begehungen im Plangebiet nicht ermittelt werden.



Abb. 12: Schlagflur im zentralen Bereich der Plangebietes



Abb. 13: Baumbestand am östlichen Rand der Plangebietes

#### Vögel

Im Rahmen der Begehungen konnten aufgrund des unbelaubten Zustandes die Gehölzstrukturen im Hinblick auf aktuelle Nester bzw. Altnester und somit auf artenschutzfachlich relevante Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht werden. Die im Plangebiet (südlicher Teilbereich entlang der L 265) vorliegenden Gehölzstrukturen stellen potenzielle Nahrungs- und auch adäquate Bruthabitate für Vogel-Freibrüter dar. Dort sind generell häufige Vogelarten wie beispielsweise Amseln, Meisen, Elstern etc. zu erwarten. Diese können den betrachteten Bereich als Nahrungs- und auch als Bruthabitat nutzen. Aufgrund der räumlichen Lage und der qualitativen Biotopausstattung des Plangebietes im vorhandenen Landschaftsausschnitt werden diese als mögliche Brut- oder Nahrungshabitate bei diesen Arten jedoch generell nicht als essentiell für das Vorkommen im Gebiet eingestuft. Für einige potenziell vorkommende Arten, insbesondere für den Feldschwirl und den Baumpieper könnte es zu Lebensraumverlusten kommen.

Der Feldschwirl lebt in offenem bis halboffenem Gelände mit ausgeprägter Krautschicht. Bevorzugte Lebensräume sind Großseggensümpfe, extensiv genutzte Feuchtwiesen, Hochstaudenflächen, Brachen und Brombeergebüsche. Daneben kommt er auch auf Lichtungen und an Waldrändern vor, die stark verkrautet sind.

Der Baumpieper lebt in offenen bis halboffenen Landschaften mit nicht zu dichter Krautschicht. Wichtig sind einzelne locker stehende Bäume oder Sträucher, die als Singwarten genutzt werden. Bevorzugt werden sonnenexponierte Waldränder und Lichtungen sowie frühe Sukzessionsstadien des Waldes wie im vorliegenden Fall. Da der Baumpieper häufig instabile Biotope wie Windwürfe, Kahlschläge und Aufforstungsflächen besiedelt, ist die Brutplatztreue gering ausgeprägt. Weil es sich beim Nest des



Baumpiepers um wechselnde Lebensstätten handelt, liegt bei einer Entnahme des Nests außerhalb der Brutzeit kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor. Durch eine Bauzeitenbeschränkung (Mitte April – Mitte Juli) kann eine Tötung oder Verletzung von Individuen ausgeschlossen werden.

Weiterhin kann es zur Verkleinerung von Nahrungshabitaten für Greifvögel wie Habicht, Sperber, Wespenbussard, Mäusebussard, Rot- und Schwarzmilan, Baum- und Turmfalke und die Schleiereule kommen. Diese Arten können in unterschiedlicher Intensität auch Kahlschlagflächen sowie die daran angrenzenden Gehölzstrukturen als Jagd-/ Nahrungshabitate nutzen. Aufgrund der ökologischen Ausprägung der vorliegenden Biotoptypen und der relativ geringen Flächengröße des Plangebietes (bezogen auf die Ansprüche der angeführten Vogelarten), wegen der umgebenden Lebensraumstrukturen im Umfeld des Plangebietes sowie unter Beachtung der bereits vorhandenen Störwirkungen (L 266, L 265, BAB 3, ICE-Bahnstrecke) werden diese aber als mögliche Nahrungs- bzw. Jagdhabitate dieser Arten nicht als essentiell für das Vorkommen eingestuft. Ausweichmöglichkeiten auf benachbarte bzw. umgebende Flächen sind für alle oben angeführten Arten in hohem Umfang gegeben. Größere Horste, wie sie von Greifvögeln genutzt werden, konnten im Plangebiet nicht beobachtet werden. Auch Gewölle (Greifvögel, Eulen) waren im Untersuchungsgebiet nicht auffindbar.

Die älteren Einzelgehölze in dem Gehölzstreifen im südlichen Plangebiet stellen aufgrund der vorliegenden Sonderstrukturen Nist- bzw. Quartiermöglichkeiten für (Halb-) Höhlenbrüter dar (vgl. hierzu auch die Ausführungen zu der Tiergruppe Fledermäuse). Hinweise auf eine aktuelle Quartiernutzung der Baumhöhlen, Astabbrüche usw. durch Vögel konnten im Rahmen der Begehung nicht ermittelt werden (keine Kotspuren, Reste von Schalen oder Federn usw. erkennbar). Die Festsetzung der älteren Einzelgehölze als Bestand im Rahmen des Bebauungsplanes wird empfohlen.

Die angeführten Vogelarten legen ihre Nester in der Regel jährlich neu an und verlassen oftmals ihr Brutgebiet im Herbst. Der Baubeginn bzw. die Baufeldräumung (inkl. der vom Besenginster bestandenen Flächen) 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. Für Nistbrüter bestehen Ausweichmöglichkeiten auf Strukturen in benachbarten Flächen (angrenzende Waldflächen im unmittelbaren Umfeld). Populationen dieser Vogelarten sind nicht in ihrem Bestand bedroht. Die Verlagerung von Lebensstätten - hier im Sinne von Nahrungshabitaten - von potenziell vorkommenden Vogelarten ist möglich, da die angrenzenden Bereiche für Vogelarten entweder eine vergleichbare Eignung aufweisen (Waldgebiete, Gehölzflächen, Pionierwaldflächen) oder Ausweichmöglichkeiten auf benachbarte, vergleichbare Biotoptypen im räumlichen Zusammenhang für diese Arten gegeben sind. Mögliche Populationen dieser Vogelarten sind durch das Planungsvorhaben nicht in ihrem Bestand bedroht.

#### Fledermäuse und weitere Säugetiere

Quartiermöglichkeiten für Populationen von Fledermäusen finden sich im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, wo einzelne ältere Gehölze mit Quartierpotenzialen für Fledermausarten (Sonderstrukturen wie Baumhöhlen, durch Astabbrüche

entstandene Mulmhöhlen und Spalten) vorhanden sind. Aufgrund seiner qualitativen Biotopausstattung und der räumlichen Lage zwischen den vorhandenen Verkehrswegen (L 266, L 265, BAB 3, ICE-Bahnstrecke) kommt dem Plangebiet grundsätzlich aber nur eine geringe bis mittlere Bedeutung als Nahrungsraum für die Tiergruppe zu.

Für die angeführten Arten Luchs und Wildkatze finden sich im Plangebiet keine geeigneten Habitate, hinzu kommt der hohe Verinselungsgrad aufgrund der vorhandenen Verkehrswege. Negative Wirkungen auf diese Arten können daher ebenfalls ausgeschlossen werden. Die (aufkommenden) pionierwaldartigen Gehölzbestände im Untersuchungsgebiet (Besenginster, Birke und Himbeere/Brombeere) sowie die westlich unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzenden (bereits älteren), gehölzbetonten Flächen mit jungen bis mittelalten Pionierwald- bzw. Mischwaldbeständen stellen ein geeignetes Haselmaushabitat dar. Hinweise auf die Art konnten im Rahmen der beiden Begehungen nicht erbracht werden. Im Rahmen der beiden Termine wurde jeweils nach Sekundärnachweisen zur Haselmaus wie z.B. Kugelnestern oder Fraßspuren an im Gelände vorgefundenen Früchten gesucht.

#### Amphibien und Reptilien

Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet bietet keine geeigneten Laichhabitate für Amphibien. Konkrete Vorkommen oder Hinweise auf Pionierarten, welche temporäre Wasserpfützen oder wassergefüllte Fahrspuren zur Reproduktion nutzen, sind im Untersuchungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Aufgrund des weitgehenden Fehlens von Kleinstrukturen sind auch keine wertgebenden Landhabitate für die Tiergruppe betroffen. Im Plangebiet liegen aufgrund der vorliegenden Biotop- und Habitatstrukturen nur bedingt geeignete Lebensraumstrukturen für Reptilien vor. Reptilienarten benötigen neben sonnenexponierten Bereichen insbesondere auch Versteckmöglichkeiten wie Waldrandstrukturen, Fels und/ oder Mauerwerk, Lesesteinhäufen o.ä.. Lediglich die Waldeidechse könnte bei den vorliegenden Waldrandbereichen und gehölzbetonten Bereichen als Teilhabitat für die Art betroffen sein. Es befinden sich jedoch ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die Art in unmittelbarer Nähe.

#### Insekten

Im Plangebiet herrschen im nördlichen bzw. zentralen Bereich aufkommende Pionierarten der Kahlschlagflächen (insbesondere Besenginster und Birken) vor. Für die im Artenschutz relevanten stenöken Arten, die nur in einem sehr begrenzten Spektrum von Biotoptypen mit speziellen ökologischen Rahmenbedingungen (über-) lebensfähig sind, existieren in diesen Bereichen keine günstigen Lebensraummöglichkeiten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das fehlende Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Insektenarten. Hinweise auf ein Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten aus der Tiergruppe der Insekten konnten im Rahmen der Begehungen nicht ermittelt werden. Für die Tiergruppe der Insekten könnten lediglich die älteren Gehölze im Süden eine gewisse Bedeutung zukommen (Altholz für Käferarten). Generell sind aufgrund der vorliegenden Biotoptypen und der strukturellen Ausprägung im Plangebiet bis auf die älteren Gehölze im Süden des Untersuchungsgebietes keine geeigneten Habitate (z.B. Gewässer für Libellenarten, blütenreiche Wiesen für Falterarten) vorhanden.

---

Von der Planung sind folgende Biotoptypen betroffen:



Abb. 14: Biotoptypen (Luftbild-Quelle LANIS RLP)

- HH1 Straßenböschung, artenarm (ca. 850 qm), 7\*
- VB1 Feldweg, unbefestigt (ca. 600 qm), 9\*
- AH sonstige Wälder (ca. 3.300 qm), 8\*
- AT Schlagflur (ca. 18440 qm), 10\*
- BA1 Gehölze / Feldgehölze, mittlere Ausprägung (ca. 1.600 qm), 14\*
- EE1 Grünlandbrache, mäßig artenreich (ca. 1.000 qm), 13\*

\* Biotopwert gemäß Praxisleitfaden zur Eingriffsbewertung RLP

Die ohne Genehmigung angelegten Schotterflächen sind dabei nicht berücksichtigt.

### Schutzgut Boden und Wasser

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Bereich geologischer Schichten des Unterdevons. Die anstehenden Schichten des Unterdevons gehören zu den Unteren Siegener Schichten und bestehen weitgehend aus Tonschiefer, Bänderschiefer und Sandstein. Die Schiefer zerfallen bei der Verwitterung grobstückig und zuweilen plattig. Das Gestein ist meist stark verwittert. Es ist entfestigt bzw. zersetzt.

Nach der Bodenkarte RLP liegt das Plangebiet auf der jüngeren Terrasse, mit sandigem Lehm Boden, mittlerem Ertragspotenzial, bis 70 cm durchwurzelbarem Bodenraum und geringer Bodenfunktion sowie keiner bis sehr geringer Erosionsgefährdung.

Der Boden ist geprägt durch den vormaligen Fichtenbestand mit entsprechender Rohhumusbildung und eher sauren Standortbedingungen. Teilweise wurde der Boden abgetragen und durch befahrbare Schotterflächen ersetzt. Insgesamt ist der Boden durch die vormalige und bestehende Nutzung deutlich anthropogen geprägt.

Die Hydrogeologie des Westerwaldes und mittleren Rheinischen Schiefergebirges ist geprägt durch die paläozoischen Sedimentgesteine. Diese sind in der Regel intensiv gefaltet und als gering bis mäßig durchlässig zu bewerten. Stellenweise treten auch, in Abhängigkeit vom Grad der Klüftung des Gesteins, höhere Durchlässigkeiten auf. Wasserbewegungen innerhalb der Gesteine sind im Wesentlichen beschränkt auf offene Trennfugen (Klüfte) und damit stark richtungsabhängig. Bevorzugte Wegsamkeiten sind dabei tektonisch bedingt in der variszischen Streichrichtung (NE-SW) und den entsprechenden Querstörungen (NW-SE) zu finden.

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 mittleren Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung. Die unmittelbar angrenzende Trinkwasserschutzzone III der Quelle in Gierend bleibt von der Planung unberührt.

Eine Hydrogeologische Beurteilung von GBU Geologie Bau & Umweltconsulting aus Alfter enthält folgende Informationen:

---

*Die für eine Versickerung von Niederschlagswasser relevante Schicht bildet der verwitterte Fels. Dieser ist größtenteils aus grobstückig zerfallenem Schluff- und Tonstein in einer feinkörnigen Matrix ausgebildet. Das Gemisch hat ähnliche Eigenschaften wie ein Lockergestein. Unter einem geringmächtigen Mutterboden folgen die verwitterten Felsschichten. Es handelt sich in den oberen Bereichen vollständig verwitterten Fels, d.h. um Tone und Schluffe mit einer geringen Durchlässigkeit. Der Verwitterungsgrad nimmt nach unten hin ab, die tonig schluffige Matrix ist mit zunehmender Tiefe mit einem immer größer werdenden Anteil an Felsbruch durchsetzt und geht dann in reinen Felsbruch und schließlich festen Fels über. Die Durchlässigkeit nimmt mit abnehmenden Verwitterungsgrad zu. Die Mächtigkeit der Verwitterungsrinde an den untersuchten Punkten im B-Plangebiet ist nicht einheitlich. ... Bei den Mächtigkeiten der Verwitterungsrinde handelt es sich um die in den Untersuchungspunkten ermittelten Werte. Es ist nicht auszuschließen, dass an nicht untersuchten Stellen abweichende Mächtigkeiten vorliegen. Dies gilt insbesondere für Bereiche mit ggf. zusätzlichen aufgefüllten Böden.*

*Die Durchlässigkeit des Sickerraumes ist die wesentliche quantitative wie auch qualitative Voraussetzung für das Versickern von Niederschlagswasser. Zur Erkundung der Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes wurden sechs Versickerungsversuche in Baggerschurfen durchgeführt. Nach DIN 18130 sind die aufgeschlossenen anstehenden Bodenschichten der Schurfe 1-4 und 5-2 als durchlässig zu klassifizieren. Die beim Schurf 5-1 aufgeschlossene Bodenschicht ist als schwach durchlässig zu beurteilen. Die am Schurf 6 für den Versuch genutzten Bodenschichten sind als stark durchlässig zu charakterisieren.*

---

### Schutzgut Klima/Luft

Nach Umweltatlas RLP liegt die mittlere Jahrestemperatur bei warmen 8-8,5 ° C und einem Jahresniederschlag 800-900 mm.

Der Gehölzbestand kann Luftschadstoffe binden, CO<sup>2</sup> speichern und klimatisch ausgleichend wirken, hat aber für das Umfeld und umliegende Siedlungsflächen keine besondere Bedeutung.

### Schutzgut Landschaft

Örtlich tritt das Plangebiet als Schlagflur mit überwiegend Ginster und Birke in Erscheinung, wie die Abbildungen zeigen. Auf Grund der umliegenden Gehölzbestände und der Topografie hat das Plangebiet keine relevante Fernwirkung bzw. landschaftliche Wirksamkeit.



Abb. 15: landschaftliche Einbindung

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

## Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Wechselwirkungen sind noch teilweise natürlichen Funktionsbeziehungen folgend. Der vormalige Fichtenbestand hat jedoch die Standortbedingungen so verändert, dass auf der Schlagflur vorrangig Ginster und Birken wachsen, die vergleichsweise wenigen Tierarten einen Lebensraum bieten. Regenwasser kann weiterhin versickern. Die Teilflächen in der Gemarkung Oberraden sind im Bereich der Gehölze weniger anthropogen überprägt, wobei die vormalige Grünlandnutzung ebenfalls stark in die Lebensräume für Pflanzen und Tiere eingegriffen hat.

## 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 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

Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst etwa 25.790 qm. Etwa 1.115 qm davon sind Verkehrsflächen für Linksabbiegespur auf der Landstraße. Das eigentliche Gewerbegebiet hat eine Größe von etwa 19.000 qm und ist vollständig baulich nutzbar. Die Gewerbegebietsfläche entspricht etwa 77 % des privaten Grundstücks im Geltungsbereich (ohne Straßenfläche). Die privaten Grünflächen sind etwa 5.675 qm groß (13 %). Betroffen sind ehemals mit Fichten bestandene Waldböden sowie in keinen Teilen vorhandene Straßenböschungen, Gehölz- und Wiesenflächen (in der Ortsgemeinde Oberraden). Das ein kleine Teilfläche ohne Genehmigung mit Schotter befestigt wurde, bleibt unberücksichtigt.

### Wasser

Grundsätzlich bleibt die Trinkwasserschutzzone III des Brunnens in Gierend von der Planung unberührt. Der innerhalb der Schutzzone vorgesehene gestufte Waldrand (außerhalb des Geltungsbereiches) hat auf den Trinkwasserschutz keine nachteiligen Auswirkungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und insbesondere die darin festgesetzten Gewerbeflächen richtet sich nach den Grenzen der Trinkwasserschutzzone. Gebäude müssen gemäß den festgesetzten Baugrenzen mindestens 3 m von der Trinkwasserschutzzone entfernt bleiben. Außerhalb der Trinkwasserschutzzone soll das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf den Gewerbe- oder privaten Grünflächen versickern. Anschlüssen an ein öffentliches Kanalnetz oder Ableitungsoptionen in ein Gewässer bestehen nicht. Um die Menge des zu versickernden

Niederschlagswassers zu minimieren, werden entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen (siehe Festsetzung Nr. 2).

#### 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. 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

Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO beschränkt sich die Nutzung und die damit verbundenen Emissionen auf nicht erheblich belästigende Betriebe. Anlagen und Nutzungen, die eine Immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz erfordern und mit entsprechenden Schadstoffbelastungen verbunden sein können, sind gemäß der üblichen Genehmigungspraxis in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nicht zulässig.

#### Lärm

Die schalltechnische Verträglichkeit mit im Umfeld vorhandenen schutzbedürftigen (Wohn)Nutzungen wird über die Festsetzung von Emissions- und Zusatzkontingenten nach DIN 45691 sichergestellt. Diese wurden von Graner + Partner Ingenieure gutachterlich ermittelt. Das Schalltechnische Prognosegutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

#### Erschütterungen

Planungsrelevante Erschütterungen sind ggf. außer bei der Ausführung von Baumaßnahmen bzw. Bauarbeiten nicht zu erwarten, die dann jedoch zeitlich begrenzt sind. Das bestehende Betriebsgelände in der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend und die dort praktizierten Tätigkeiten und Abläufe geben keine Hinweise auf zu erwartende Erschütterungen.

#### Licht

Besondere Lichtemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das Gelände wird nur soweit ausgeleuchtet, wie die für den ordnungsgemäßen und die Verkehrssicherungspflicht erforderlich ist. Das gilt insbesondere für Lagerflächen.

#### Wärme

Wärme entsteht im Wesentlichen durch Kfz-Verkehr sowie durch Heizungs- und Trocknungsanlagen. Klimarelevante Emissionen sind nicht zu erwarten.

#### Strahlung

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

### Verursachung von Belästigungen

Belästigungen entstehen in erster Linie durch die Anlieferung des Rohholzes und die Auslieferung von Holzprodukten. Diese erstrecken sich nicht nur auf das Betriebsgelände, sondern auch auf öffentliche Straßen. Auf dem Gelände können Belästigungen durch Verladetätigkeiten und die Holzbearbeitung mit entsprechenden Maschinen und Geräten entstehen.

### **Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Bauabfälle sind von den verursachenden Firmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Abfälle aus dem Betrieb werden von den für die Abfallbeseitigung beauftragten Unternehmen ordnungsgemäß entsorgt.

### **Risiken**

#### für die menschliche Gesundheit

Planungsrelevante Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten. Dazu trifft der Bebauungsplan entsprechenden Nutzungsbeschränkungen über Emissions- und Zusatzkontingente sowie einen angemessenen Abstand zwischen neuem Gewerbe und vorhandenem Wohnen. Zudem bleibt die Trinkwasserschutzzone unberührt. Schließlich lässt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nur nicht erheblich belästigende Betriebe zu. Anlagen und Nutzungen, die eine Immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz erfordern und mit entsprechenden Emissionen verbunden sein können, sind gemäß der üblichen Genehmigungspraxis in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nicht zulässig

#### für das kulturelle Erbe

Planungsrelevante Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

#### für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Planungsrelevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

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

Planungsrelevante Umweltauswirkungen sind auch unter Berücksichtigung des Umfeldes nicht zu erwarten. Die Auswirkungen der Teilflächen 2 und 3 nördlich der L 266 in der Ortsgemeinde Linkenbach und östlich der L 265 in der Ortsgemeinde Oberraden sind in den nachfolgend dafür aufzustellenden Bebauungsplänen zu bewerten und zu berücksichtigen.



### 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

Planungsrelevante Auswirkungen auf das Klima sind bei etwa 2 ha Gewerbefläche umgeben von Wald nicht zu erwarten. Um eine funktionsgerechte Entwässerung zu erleichtern, sollen alle Gebäude mit Dachbegrünung errichtet werden, auch wenn das nicht verbindlich festgesetzt ist.

Um Risiken durch Sturm und Windwurf für die neue Bebauung auszuschließen, soll der unmittelbar daran angrenzende Wald als gestufter Waldrand genutzt werden. Risiko-Bäume sind dabei frühzeitig zu entfernen.

Risiken durch Überflutungen sind an diesem Standort nicht zu erwarten. Es finden zwar topografiebedingt bei externen Regenereignissen oberflächliche Fließvorgänge statt, es kommt jedoch weder zu einem relevanten Abfluss aus dem Plangebiet noch zu einem relevanten Zufluss, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen. Wasser sammelt sich und fließt im Wesentlichen im Straßengraben der Landesstraße.

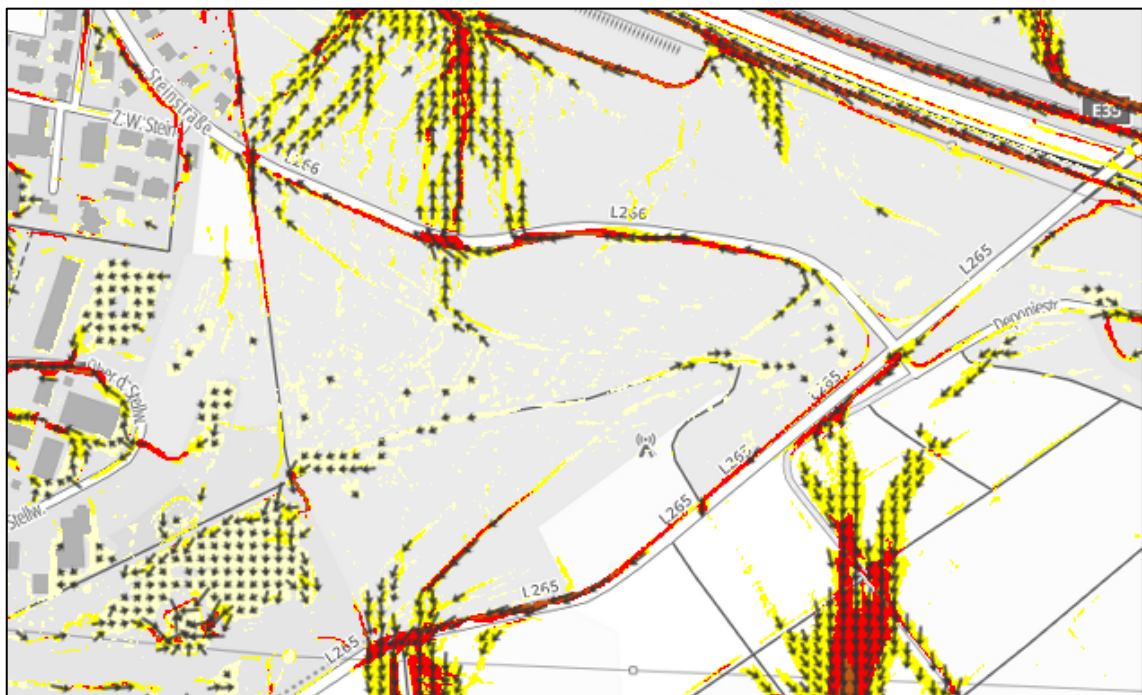


Abb. 16: Auszug aus der Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz

#### 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**

Potenzielle nachteilige Auswirkungen auf den Menschen können insbesondere durch Lärm bzw. Schall entstehen. Um diese zu minimieren und auf das zulässige Maß zu beschränken, setzt der Bebauungsplan gutachterlich ermittelte Emissions- und Zusatzkontingente fest. Diese sind in dem beigefügten Schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure erläutert. Darüber hinaus beschränkt sich die Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO auf nicht erheblich belästigende Betriebe.

###### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Zur Vermeidung von unnötigen Auswirkungen auf Tiere setzt der Bebauungsplan die vom Büro für Landschaftsökologie ermittelten und vorgeschlagenen Maßnahmen bezüglich der Abwicklung der Baumaßnahmen und erforderlicher Schutzvorkehrungen verbindlich fest. Dazu gehören auch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in Form der Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse.

###### **Schutzgüter Boden, Wasser**

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Boden wird das festgesetzte Gewerbegebiet auf die Flächen beschränkt, die baulich genutzt werden dürfen. Dafür ist eine vollständige Nutzung zugelassen. Die anderen Flächen sind als private Grünflächen weitgehend von baulichen Anlagen freizuhalten, außer Regenrückhaltung und -versickerung sowie Leitungen. Veränderungen des Bodens werden jedoch auch auf diesen Flächen stattfinden. Weitergehende Einschränkungen sind nicht vorgesehen, da die angrenzende Trinkwasserschutzzone sowie die beiden Landesstraße die Nutzbarkeit potenziell verfügbarer Flächen ohnehin stark einschränkt.

###### **Schutzgüter Klima/Luft**

Da die Nutzungsmöglichkeiten und die Ausdehnung der Gewerbeflächen ohnehin stark eingeschränkt sind und das betroffene Unternehmen vorrangig Lagerflächen für Rohholz benötigt, lassen sich keine besonderen Maßnahmen im Hinblick auf Klima und Luft treffen. Sofern die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers von Dachflächen unterirdisch in Rigolen erfolgen soll, müssen die Gebäude über eine Dachbegrünung verfügen. Diese Dachbegrünung hat neben Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie einer Regenrückhaltung auch klimatisch wirksame Effekte in der unmittelbaren Umgebung (Minderung von Schwankungen der Temperatur und Luftfeuchte). Hinzu kommt, dass in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

keine Betriebe mit besonderen genehmigungspflichtigen Emissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zulässig sind.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet besitzt an diesem Standort keine besondere landschaftliche Wirksamkeit. Es sind daher auch keine speziellen Maßnahmen zum Schutz der Landschaft vorgesehen und erforderlich.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

### **Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit**

Durch die gewerbliche Nutzung auf einer Fläche von etwa 19.000 qm gehen die dort vorhandenen Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie die anderen ökologischen Funktionen verloren. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Neuwied soll auf den übrigen privaten Flächen des Flurstücks 7/5 eine artenreiche gestufte Waldrandnutzung erfolgen. Dazu sind dominante Gräser, Kräuter oder Gehölze durch gezielte Pflegemaßnahmen zurück zu drängen und die Artenvielfalt ggf. durch Initialpflanzungen von standortgerechten autochthonen Gehölzarten zu steigern. Ein 3-5 m breiter Saum ist weitgehend Gehölzfrei zu halten. Die Umsetzung der Maßnahme wird über eine Baulast gesichert. Dabei werden auch die Maßnahmen bestimmt.

### **Eingriffs-Ausgleichs Bilanz**

Auf eine Bilanzierung nach Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Neuwied verzichtet.

Den 19.000 qm baulich nutzbarer Gewerbefläche, die als Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie mit ihren anderen ökologischen Funktionen verloren gehen, stehen etwa 29.000 qm ökologisch aufgewerteter gestufte Waldrand gegenüber. Diese Maßnahmen sind als Ausgleich und Kompensation der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft angemessen und ausreichend.

### **Überwachungsmaßnahmen**

Es sind keine speziellen bauleitplanerischen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Die Überwachung der baulichen Anlagen unterliegt grundsätzlich der Bauaufsicht des Landkreises Neuwied.

## 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

Grundsätzlich war bereits in den vergangenen Jahrzehnten eine Erweiterung des Betriebsgeländes des in der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend ansässigen Unternehmens in nördlicher Richtung auf die dortigen Waldflächen geplant. Das Unternehmen hat dazu schon vor Jahren die entsprechenden Flächen erworben. Zunächst schien die Lage in der Trinkwasserschutzzone einer Erweiterung des Betriebsgeländes nicht entgegen zu stehen, zumal auch ein Teil des bestehenden Betriebsgeländes in der gleichen Trinkwasserschutzzone liegt. Da dem Trinkwasserschutz jedoch eine zunehmende Bedeutung zukommt, steht eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung bei gleichzeitiger Gefährdung der Ergiebigkeit und Qualität der Quelle in Gierend nicht mehr zur Disposition. Das Plangebiet ist daher auf Flächen beschränkt, die strikt außerhalb der Trinkwasserschutzzone liegen.

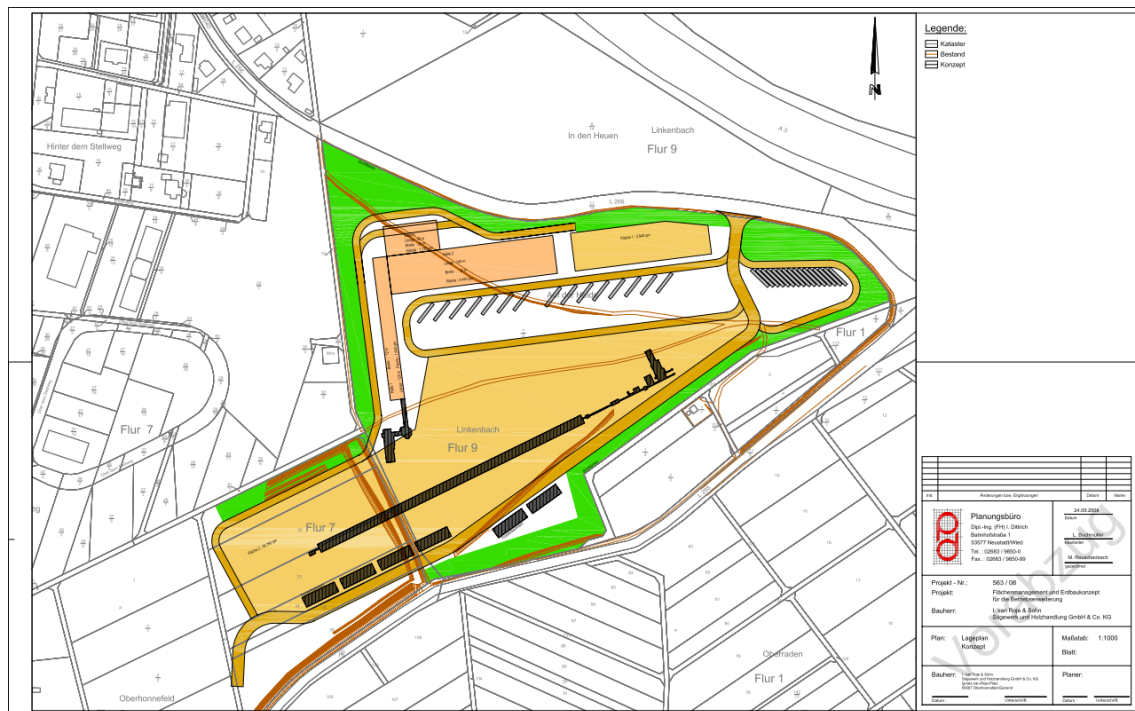


Abb. 17: Konzept zur Betriebserweiterung von 2008

In dem Konzept von 2008 war z.B. vorgesehen, das Areal des Flurstücks 7/5 in der Ortsgemeinde Linkenbach vollständig zu nutzen und dort u.a. eine neu Sägelinie, Produktionshallen, Trockenkammern und Lkw-Stellplätze anzulegen sowie das Gelände diese Nutzung angepasst zu verändern und zu modellieren. Es sollte eine durchgängige Nutzungseinheit mit dem vorhandenen Betriebsgelände entstehen. Dazu wurde bereits eine Planung erstellt, wie das Gelände verändert und auf einer Höhe von 402 m über NN eingeebnet werden sollte. Dazu wären massive Eingriffe in den Boden in der Trinkwasserschutzzone erforderlich gewesen, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.

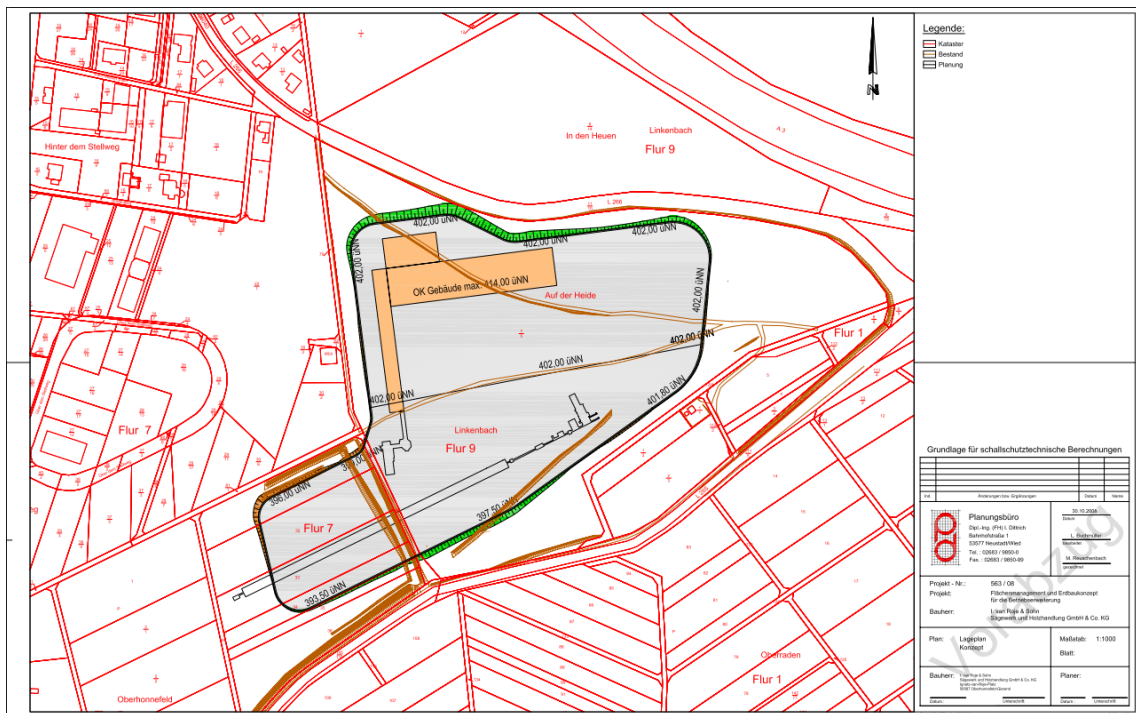


Abb. 18: Konzept zur Geländemodellierung von 2008

Nach weiteren Planungsüberlegungen, insbesondere auch zur Erforderlichkeit und Wirtschaftlichkeit der Planungen von 2008 wurde 2011 das Vorhaben deutlich reduziert und es sollte auf dem Flurstück 7/5 nur noch Lagerflächen für Holz entstehen.

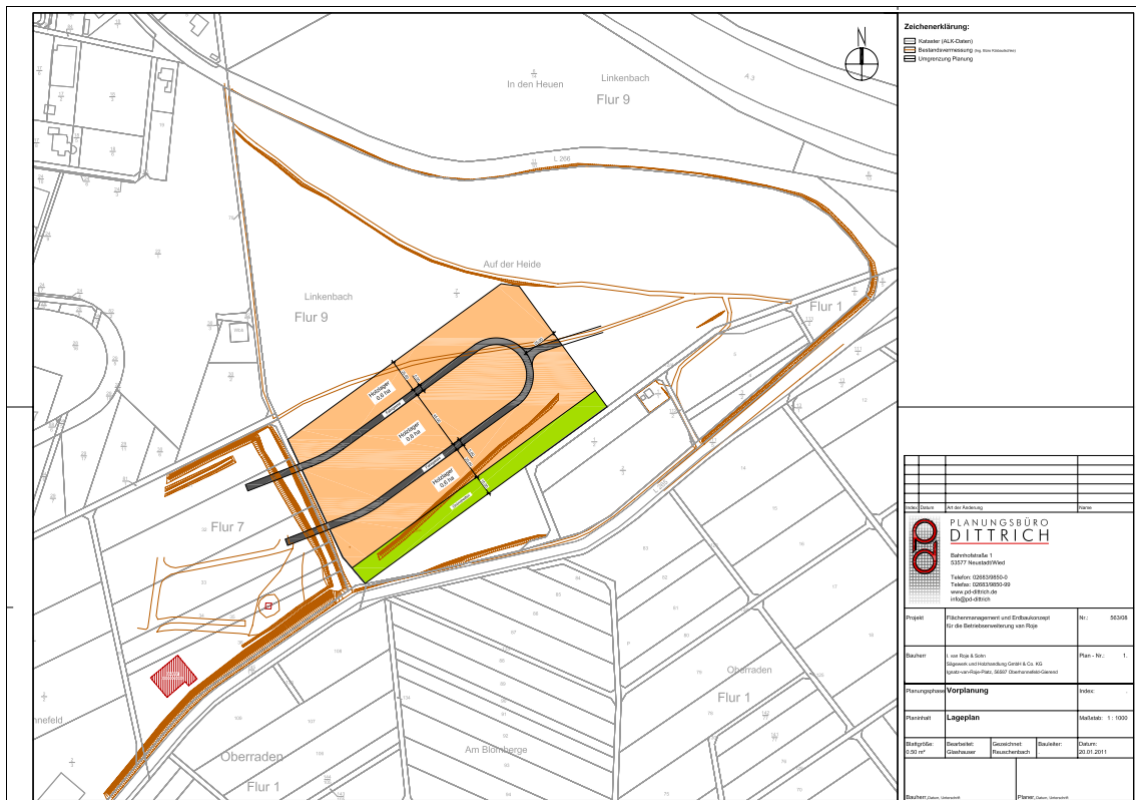


Abb. 19: Konzept für ein Holzlager von 2011

Im Jahr 2020 wurde dann zunächst das in der Begründung beschriebene Gesamtkonzept für ein interkommunales Gewerbegebiet der beiden Ortsgemeinden Linkenbach und Oberraden ausgearbeitet, das nunmehr mit dem vorliegenden Teil 1 (südlich der L 266) zeitnah fortgeführt werden soll, da es für diesen Teilbereich einen dringenden Nutzungsbedarf gibt und diese Flächen im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, somit auch auf Ebenen der vorbereitenden Bauleitplanung diese Nutzung schon vorgesehen ist.

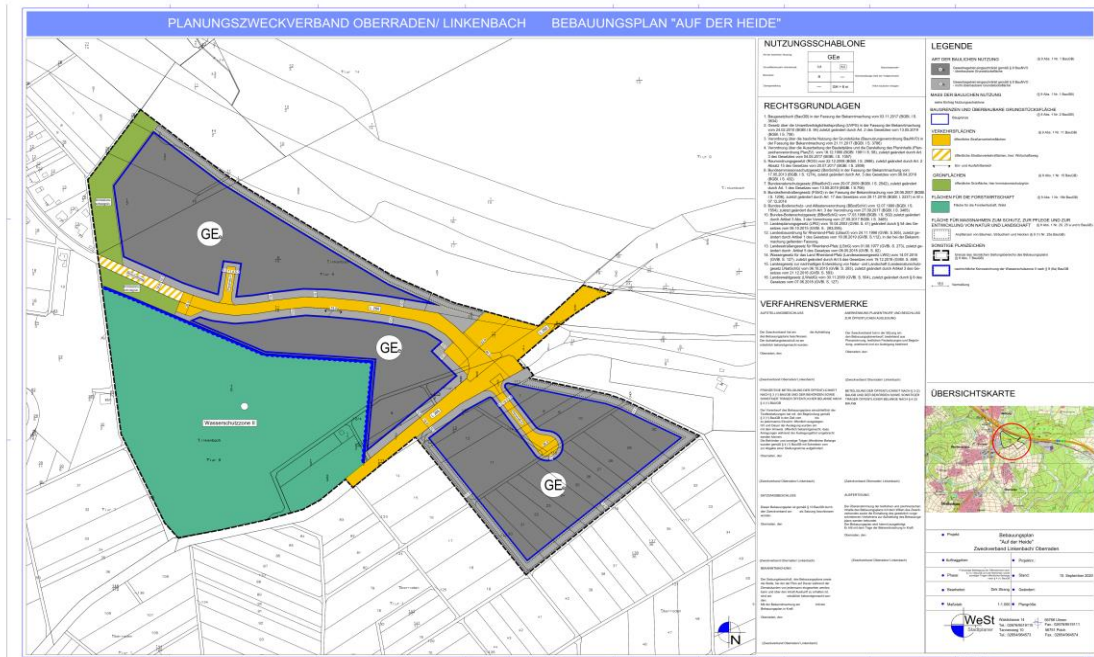


Abb. 20: Gesamtplanung von 2020

Für die beiden Teilbereich nördlich der L 266 und östlich der L 265 soll die Planung später in gesonderten Verfahren fortgeführt werden, wenn es konkretere Nutzungsinteressen gibt und die Rahmenbedingungen u.a. für die Abwassertechnische Erschließung geklärt sind. Für diese Teilflächen besteht derzeit kein akuter Handlungsbedarf.

## 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 den vorliegenden Gutachten und Fachplanungen.

### **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.

### **3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

...

### **4. Quellen**

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

- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
- Flächennutzungspläne der Verbandsgemeinden Rengsdorf – Waldbreitbach und Puderbach
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel vom 15.01.2024
- Nachtrag zur Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel vom 18.02.2024
- Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 12.03.2024
- ...

## C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk


Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO  
**DITTRICH**

Bahnhofstraße 1  
53577 Neustadt / Wied

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

[www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)  
[info@pd-dittrich.de](mailto:info@pd-dittrich.de)



**Anerkannt:**

Zweckverband Oberraden / Linkenbach  
.....  
.....

.....  
.....