

ORTSGEMEINDE OBERBACHHEIM VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Fa. Metallbau Wieland“

Fassung für die
Hauptbeteiligungsverfahren
gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

**BEARBEITET IM PRIVATEN AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE OBERBACHHEIM**

Stand: 18. Okt. 2024
Projekt-Nr.: 12 760

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	5
1	ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	5
2	BESTANDSSITUATION	6
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	7
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
5	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	19
6	ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	19
7	IMMISSIONSSCHUTZ	22
8	BODENORDNUNG	24
9	DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE, GEOLOGIE UND BERGBAU	25
10	LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	25
	10.1 Gesetzliche Vorgaben	25
	10.2 Bestandserhebung und Bewertung	26
	10.3 Artenschutzrechtliche Belange	30
	10.4 Schutzgebiete und Biotope	31
	10.5 Bauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	32
	10.6 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen	32
	10.7 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	33
	10.8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	35
II	UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB	40
1	EINLEITUNG	40
2	ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	40
2	KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE	41
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	43

18. Oktober 2024



3.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	43
3.2	Flächennutzungsplan	44
3.3	Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben	45
4	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	46
5	BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	49
5.1	Naturräumliche Gliederung	49
5.2	Lage und Relief	50
5.3	Geologie und Böden	50
5.4	Wasserhaushalt	50
5.5	Klima	50
5.6	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	51
5.7	Landschaftsbild und Erholung	53
6	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)	54
7	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENZIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)	54
7.1	Schutzgut Fläche	54
7.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	54
7.3	Schutzgut Boden	56
7.4	Schutzgut Wasser	58
7.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	59
7.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	61
7.7	Schutzgut Landschaft	62
7.8	Natura2000 - Verträglichkeitsvorprüfung	62
7.9	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	63
7.10	Schutzgut Sachwerte	64
7.11	Schutzgut kulturelles Erbe	64
7.12	Wechselwirkungen	65
7.13	Summationswirkungen	65

8	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN	65
9	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN	66
10	ALTERNATIVENPRÜFUNG	67
11	ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	68
12	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	68
13	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	69
14	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	70
15	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	71



I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Ortsgemeinde Oberbachheim sieht die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB vor. Hintergrund ist ein baulicher Erweiterungsbedarf für die örtlich, in direkter Nachbarschaft zum vorgesehenen Plangebiet, ansässige Firma Metallbau Wieland.

Die geplante Erweiterung dient der Zukunftssicherung des seit 1979 bestehenden Familienbetriebes und ist zwingend erforderlich um auf dem Markt wettbewerbsfähig zu bleiben und dient darüber hinaus der Sicherung von Arbeitsplätzen. Bei der Erweiterung handelt es sich im Wesentlichen um die Errichtung eines Gebäudekörpers. Geplant ist der Neubau einer Lager- und Betriebshalle von ca. 32 x 17 Meter, die zum Lagern von Rohmaterial sowie Fertigteilen verwendet werden soll. Darüber hinaus sollen in dem neuen Gebäudekomplex Sozial- und Aufenthaltsräume, ein Büro und eine Betriebsleiterwohnung entstehen. Das Gebäude soll mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Versorgung der neuen Räumlichkeiten erfolgt über die nördlich vorbeiführende Waldstraße (K 72).

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 12.04.2021 einen Grundsatzbeschluss gefasst und der beabsichtigten Baumaßnahme zur Erweiterung des Gewerbegebietes zugestimmt.

Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren und der Durchführung einer Plan-Umweltprüfung (Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 (4) und § 2a BauGB).

Dem Bebauungsplan wurde das aktuelle amtliche Liegenschaftskataster (ALKIS-Daten) zu Grunde gelegt. Hierbei sind die Ergebnisse aus einem in der Gemeinde in den letzten Jahren durchgeführten Flurbereinigungsverfahren umgesetzt worden. Insofern kann es sein, dass bei einzelnen in der Begründung verwendeten Kartenwerken (z.B. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan) noch nicht das aktuelle Kataster als optische Grundlage in Erscheinung tritt. Mitunter kann es auch sein, dass an einigen Stellen von den alten und neuen Flurstücken gesprochen wird. So wurden innerhalb des eingriffsrelevanten Hauptplangebietes die Flurstücksnummern 13/1, 13/2, 13/3 und 12/3 tlw. (Wegeparzelle) im Rahmen des neuen Katasters zu den Flurstücken 121/1, 121/2 und 130/2 (Wegeparzelle) (jeweils Flur 22) geändert.



Abb.: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes (unmaßstäbliche Darstellung; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)

2 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.500 m² und liegt im Südosten der Ortsgemeinde Oberbachheim. Das Plangebiet stellt sich im Bestand als Grünland in Form einer mäßig artenreichen Mähwiese dar. Die Wiesenflächen verlaufen weiter Richtung Osten südlich der Kreisstraße sowie Richtung Süden. Entlang des südlichen Randes des Plangebiets verläuft der Erlenbach, ein Gewässer III. Ordnung. Dort ist auch ein Feldgehölz bzw. eine Baumgruppe vorhanden. Nördlich des Plangebiets verläuft die K 72. Am Straßenrand verläuft eine Obstbaumreihe im Norden des Plangebietes, zudem stehen dort eine Bank und ein Stromkasten. Richtung Westen grenzen Hof- und Lagerflächen des Metallbaubetriebs an. Im westlichen Bereich des Plangebiets sind bereits Materialien des Betriebs gelagert, in diesem Bereich wurde die Fläche geschottert.

Im Umfeld des Plangebiets, in Richtung Süden und Osten, befinden sich Ackerflächen und Grünland. Richtung Norden befindet sich die bebaute Siedlungslage von Oberbachheim. Westlich der in Rede stehenden Fläche sind südlich der Siedlungsbebauung Weideflächen im Bereich des Erlenbaches angelegt.

Die Bestandssituation im Plangebiet wird anhand des Luftbildes ersichtlich. Es wird ergänzend auf die noch detailliertere Beschreibung im landespflegerischen Teil der Begründung und den Biotop- und Nutzungstypenplan verwiesen.

18. Oktober 2024



Abb.: Luftbild des Plangebietes

(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich, eigene Bearbeitung)

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Der Regionale Raumordnungsplan beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Der regionale Raumordnungsplan vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibungen) und enthält Ziele und Grundsätze, die gemäß § 1 (4) BauGB in der Bauleitplanung sowie in den Fachplanungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Der aktuelle und relevante Regionale Raumordnungsplan stammt aus dem Jahr 2017.

Die Ortsgemeinde Oberbachheim gehört dem Rhein-Lahn-Kreis an und liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Nastätten. Gemäß Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt Oberbachheim im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Die Ortsgemeinde Oberbachheim wird keinem zentralen Ort zugeordnet; das nächsterreichbare (kooperierende) Mittelzentrum ist die Stadt Nastätten.

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

18. Oktober 2024

Die vorliegende Planung dient der Erweiterung eines im direkten Umfeld bereits bestehenden Gewerbebetriebes. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Ein entsprechender Bedarf ist durch den Vorhabenträger nachweislich gegeben.

Im gültigen Regionalen Raumordnungsplan ist zudem zu erkennen, dass das Planungsgebiet der Ortsgemeinde Oberbachheim von einem großräumig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund überlagert wird. Dies wird in der Karte durch eine grüne, schraffierte Linie verdeutlicht.



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP, eigene Bearbeitung)

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG der jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Das bedeutet, Vorbehaltsgebiete sind solche Flächen, für die noch nicht abschließend eine bestimmte Nutzung gesichert ist, aber bei der Abwägung ein besonderes Gewicht erhalten soll.

Bei der geplanten Erweiterung handelt es sich um die Errichtung eines Gebäudekörpers mit der Funktion zur Lagerung von Rohmaterial sowie Fertigteilen und anderen Nebenfunktionen wie beispielsweise Sozial- und Aufenthaltsräume, Büronutzung und einer Betriebsleiterwohnung. Aus räumlicher Sicht entsteht der Neubau direkt neben dem alten Baukörper des Unternehmens. Es

18. Oktober 2024

besteht ein enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen dem neuen und dem alten Gebäude. Es liegt daher eine Standortgebundenheit vor. Einerseits dient die Erweiterung der Zukunftssicherung des bestehenden Familienbetriebs und ist zwingend erforderlich, um auf dem Markt wettbewerbsfähig zu bleiben. Andererseits trägt das Neubauprojekt zusätzlich zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

Des Weiteren berücksichtigt die Planung durch die randliche Eingrünung, die Entwicklung der extensiv genutzten Wiese und dem Erhalt der Obstbaumreihe die Belange des Naturschutzes. Darüber hinaus existiert auch eine externe Ausgleichsfläche zur Bilanzierung des Eingriffs in die Natur und das Biotop. Zudem ist die Größe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sehr klein im Vergleich zu der verbleibenden Fläche für das Vorbehaltsgebiet, weshalb unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Ordnungsbereiche A bis C nicht von negativen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird daher der geplanten gewerblichen Erweiterung der planerische Vorrang gegenüber dem genannten Vorbehaltsgebiet eingeräumt.

Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen widerspricht die vorgesehene Planung im Rahmen der Eigenentwicklung und der Sicherung des erreichten Entwicklungsstandes nicht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten

Die planungsrelevanten Flurstücke sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (vorhandene Grünflächen).

Eine Anpassung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Nastätten im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist daher erforderlich. Dieses ist für die 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten vorgesehen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst und die Unterlagen werden für das Antragsverfahren gemäß § 20 LPIG ausgearbeitet.



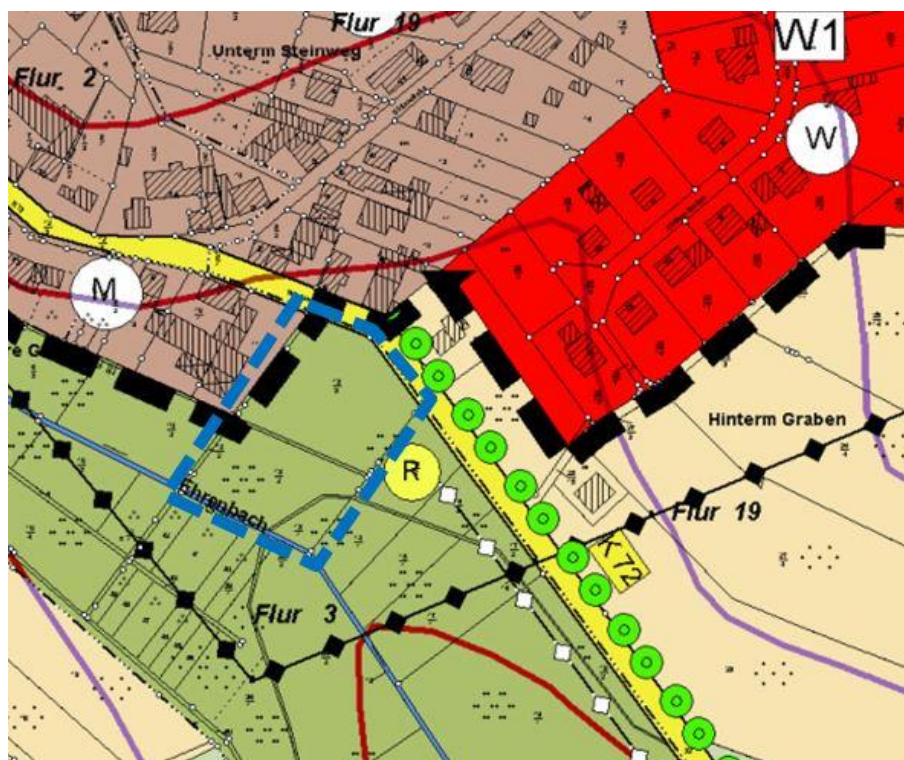


Abb.: Auszug aus der Plankarte zur wirksamen 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten, Teilgebiet Oberbachheim (Lage Plangebiet blau umrandet)

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000 Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) nicht in räumlich relevanter Nähe zu einem solchen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mittelrheingebiet“ liegt in über 2,4 km Entfernung in Richtung Nordwesten bei Dachsenhausen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind daher nicht zu erwarten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ liegt in über 2,2 km Entfernung in südwestlicher Richtung jenseits der Ortsgemeinde Winterwerb. Die Siedlungslagen von Dachsenhausen und Winterwerb befinden sich in deutlich geringerer Entfernung zum Schutzgebiet.

Andere Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden ebenfalls nicht berührt. Dies beinhaltet auch Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete. Ferner weist das Planänderungsgebiet keine im Sinne des § 30 BNatSchG oder gemäß § 15 LNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. Kartierte Biotope liegen im Plangebiet nicht vor.

4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan wird als Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Grundlage der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Bestandteil der Bauleitplanung ist. Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans sind wiederum Überlegungen aus einer architektonischen Vorplanung. Hierzu werden nachfolgend Auszüge aus der Architekturplanung vom Nov. 2023 wiedergegeben, die das Vorhaben darstellen:

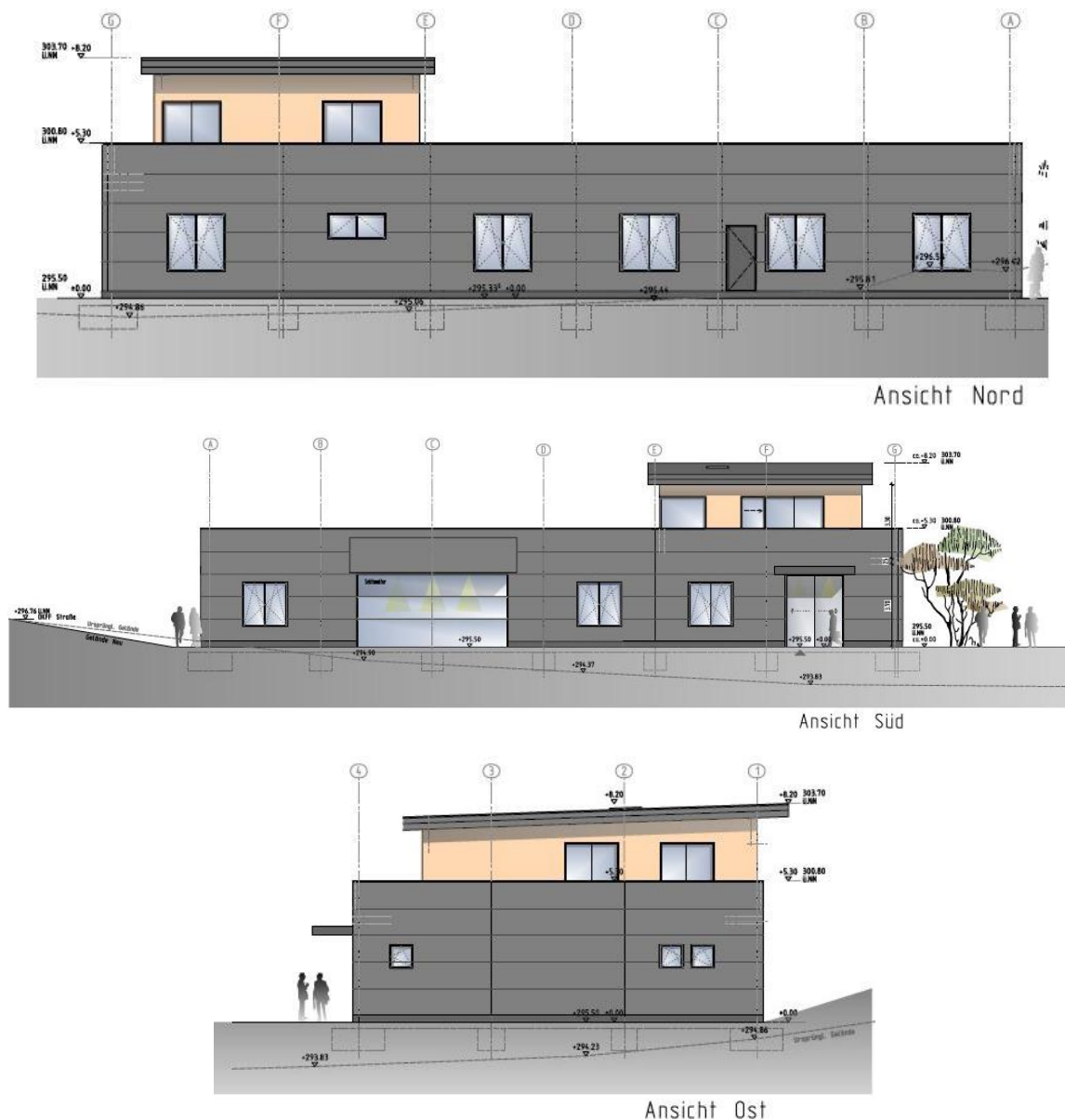


Abb.: Architektonisches Vorhaben (beispielhafte Darstellung) Ansichten Nord, Süd und Ost
(Quelle: Architekturbüro PlanWerkstatt Müller, Nastätten, Nov. 2023 (unmaßstäbliche Darstellung))

18. Oktober 2024

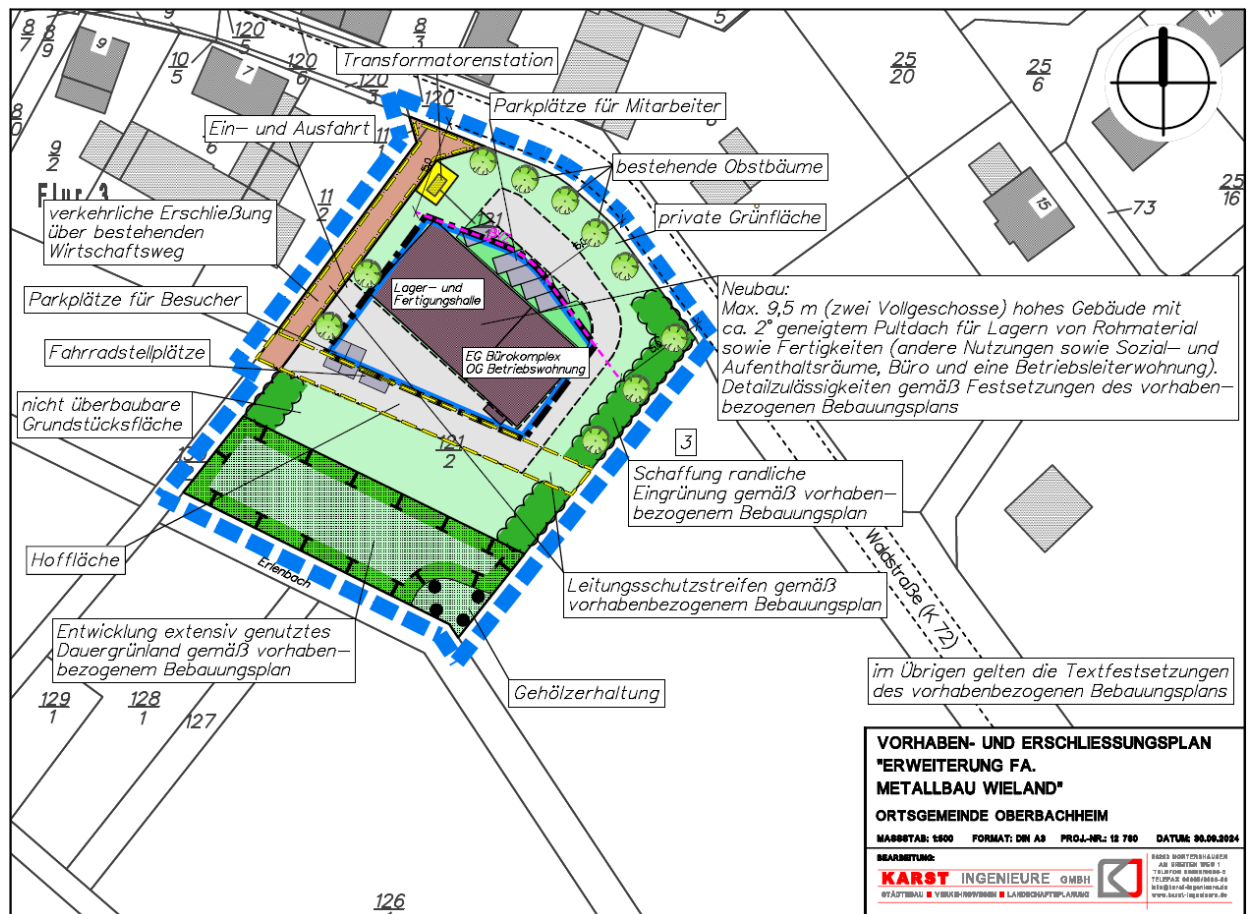


Abb.: Vorhaben- und Erschließungsplan (unmaßstäblich)

Die städtebauliche Plankonzeption sieht die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen mittig im Plangebiet auf den Flurstücken 121/1 und 121/2 (früher mit Nummer 13/1, 13/2 und 13/3) vor. Die Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt über den westlich vorhandenen und vorbeiführenden Wirtschaftsweg 130/2 (früher mit Nummer 12/3).

Die äußere verkehrliche Erschließung kann über den bestehenden Straßenverlauf der „Waldstraße“ (K 72) erfolgen. Richtung Nordwesten besteht ein Anschluss an die L 333, Richtung Süden mündet die K 72 in die K 73. Damit ist das Plangebiet an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Entlang des südlichen Randes des Plangebiets verläuft der Erlenbach, ein Gewässer III. Ordnung. Dort ist auch Feldgehölz bzw. eine Baumgruppe vorhanden. Nördlich des Plangebiets verläuft die K 72. Am Straßenrand verläuft dort eine Obstbaumreihe im Norden des Plangebietes, zudem stehen dort eine Bank und ein Stromkasten.

Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, die auf den Grundstücksflächen vorgesehenen Vorhaben entsprechend Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb einer im Durchführungsvertrag festgelegten zeitlichen Frist zu realisieren. Für außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegende Ausgleichsflächen werden entsprechende dingliche Sicherungen im Grundbuch nachgewiesen oder sie werden vertraglich gesichert.

18. Oktober 2024

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden weiter unten im Detail erläutert und begründet. Es sei hierauf verwiesen.

Die Plankonzeption des Bebauungsplans auf Grundlage der Planungsabsichten des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

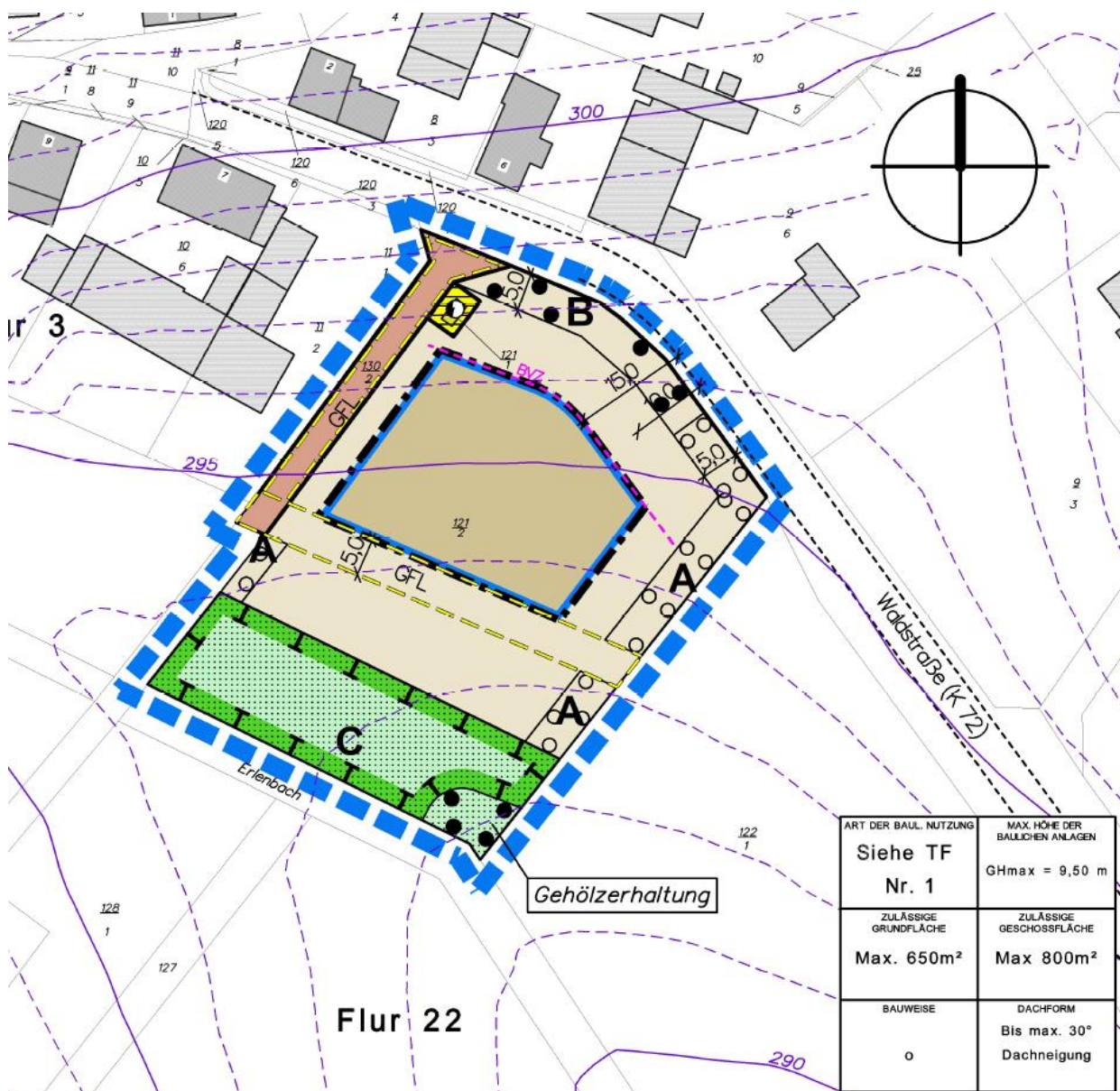


Abb.: Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (unmaßstäblich)

Die planungsrechtlichen Zulässigkeiten im Plangebiet werden ausschließlich zur Vorhabensdefinition nach § 12 BauGB getroffen. Es wird entsprechend kein Baugebietstyp nach BauNVO festgesetzt.

18. Oktober 2024

Im Plangebiet ist nach Textfestsetzungsziffer 1 nur ein gewerblich und für Betriebszwecke genutztes Hauptgebäude einer Metallbaufirma zulässig. Zulässig ist ein Gebäude mit maximal 32 x 17 m zulässiger Grundfläche, primär zur Lagerung, Ver- und Bearbeitung von Rohmaterialien und Fertigteilen. Darüber hin-aus sind in dem Gebäude Sozial- und Aufenthaltsräume, Sanitäranlagen, ein Büro und eine Betriebsleiterwohnung zulässig. Die Nutzung erneuerbarer Energien (insbesondere Solar- und Photovoltaikanlagen) sind auf und am Gebäude uneingeschränkt zulässig.

Die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche darf den Störgrad eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO nicht überschreiten. Demnach darf die Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ebenfalls sind den Hauptnutzungen dienende untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

Das gewerblich genutzte Hauptgebäude ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (innerhalb der festgesetzten Baugrenzen). Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grün- und Bepflanzungsflächen (mit Ausnahme von Einfriedungen). Zulässigkeiten innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone von 15 m zur K 72 sind bei Zustimmung/Genehmigung durch den Straßenbaulastträger gegeben.

Im Hinblick auf die Zulässigkeitsregelung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt keine Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) nach BauNVO, vielmehr erfolgt vorhabenorientiert die Festsetzung absoluter Grund- bzw. Geschossflächen im Bebauungsplan. Unter Berücksichtigung der geplanten und erforderlichen Grundflächen des Gebäudes wird festgesetzt, dass die Größe der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen (d.h. Hochbauten) maximal 650 m² beträgt. Die zulässige Grundfläche aller versiegelten und befestigten Flächen auf dem Grundstück wird mit maximal 1.400 m² festgesetzt. Die Größe der zulässigen Geschossfläche wird auf maximal 800 m² für bauliche Anlagen (Hochbauten) festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse des Gebäudes darf maximal zwei (II) Vollgeschosse betragen.

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

First- bzw. Gebäudehöhe: max. 9,5 m

- Traufhöhen zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)

und dem unteren Maßbezugspunkt.

Als unterer Maßbezugspunkt wird eine NHN-Höhe von 295,50 m festgesetzt.

Es wird des Weiteren die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Damit ist geregelt, dass Grenzabstände zu nachbarlichen Grundstücksgrenzen gemäß Landesbauordnung einzuhalten sind.

Für die Zuwegung:

Zur Erschließung des zukünftigen Baugrundstücks wird im zeichnerisch festgesetzten Wirtschaftsweg auf dem Wegelurstück 130/2 (vor der Flurbereinigung Nr. 12/3), Flur 22 Gemarkung

Oberbachheim zu Gunsten der Flurstücke 121/2 und 121/1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Hinweis: Es bedarf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Eintragung einer Baulast oder einer vergleichbaren Regelung zur Sicherung der Grundstückerschließung. Einzelheiten sind im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Für die Sicherung von Bestandsleitungen:

Durch das Plangebiet verläuft eine Bestandsleitung (Außengebietswasserkanal von West nach West). Hierzu wird ein 2 x 2,5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Nastätten und der Ortsgemeinde Oberbachheim festgesetzt.

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Leitungsschutzstreifens ist eine Bepflanzung und eine Überbauung mit Hochbauten im Abstand von 2,5 m beidseits der Leitungstrasse unzulässig. Zulässig ist hier eine Nutzung als Grün- und unbebaute Freiflächen sowie eine Nutzung als befestigte Hof- und Parkplatzflächen, die jedoch eine Zugangsmöglichkeit an die Bestandsleitung ermöglicht zu Reparatur- und Unterhaltungszwecke. Abweichungen hiervon sind nur unter Zustimmung durch den Begünstigten Rechteinhaber zulässig.

Berücksichtigung von Umweltbelangen (Überblick)

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Umwelt und zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt, dass im Ordnungsbereich A eine randliche Eingrünung anzupflanzen ist. Es wurden hierzu bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Es ist an entsprechender Stelle ein 2-reihiger Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. In der Festsetzung werden im Detail Pflanzabstände vorgegeben und Aussagen zur Pflanzarten getroffen.

Im Ordnungsbereich B soll die Obstbaumreihe erhalten werden. Ein Rückschnitt oder eine Entnahme ist aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht sowie der allgemeinen Baumpflege zulässig.

Am südlichen Plangebietsrand ist der Ordnungsbereich C als landespflegerische Kompensationsfläche vorgesehen. Die Fläche dient nicht nur dem anteiligen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, sondern stellt auch eine Pufferfläche zum Erlenbach als Gewässer III. Ordnung dar. Im Ordnungsbereich C ist eine extensive Wiesennutzung zu entwickeln und zu pflegen. Die Wiese ist als Extensivwiese durch zweischürige, jährliche Mahd zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zur Aushagerung der vorhandenen Wiesenfläche ist in den ersten zwei Jahren jeweils eine dreimalige Mahd durchzuführen. Ab dem dritten Jahr sind die Flächen ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd ist dabei nicht vor Anfang Juli vorzunehmen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Mineralische und sonstige organische Düngung ist untersagt. Zusätzlich ist die bachbegleitende, linienförmig verlaufende Hochstaudenflur entlang des Erlenbachs dauerhaft zu pflegen und durch Aushagerung in ihrer Artenvielfalt weiterzuentwickeln. Die bachbegleitenden Gehölze sind zu erhalten.

Externe Kompensationsfläche – Ordnungsbereich D

In der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sowie die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB) abzuarbeiten. Im Zuge dessen wurde der Bedarf für eine zusätzliche Ausgleichsfläche ermittelt. Da der Ausgleich in Gänze nicht innerhalb

18. Oktober 2024



des Hauptplangebiets erbracht werden kann, wird eine zusätzliche plangebietsexterne Ausgleichsfläche erforderlich. Diese wird in einem sonstigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche liegt ca. 1 km vom Plangebiet entfernt. Für den Ausgleich werden das Grundstück Flur 22, Flurstück 193, Gemarkung Oberbachheim herangezogen.



Abb.: Lageübersicht der Ausgleichsfläche im sonstigen Geltungsbereich

(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich, eigene Bearbeitung)

$\frac{37}{1}$

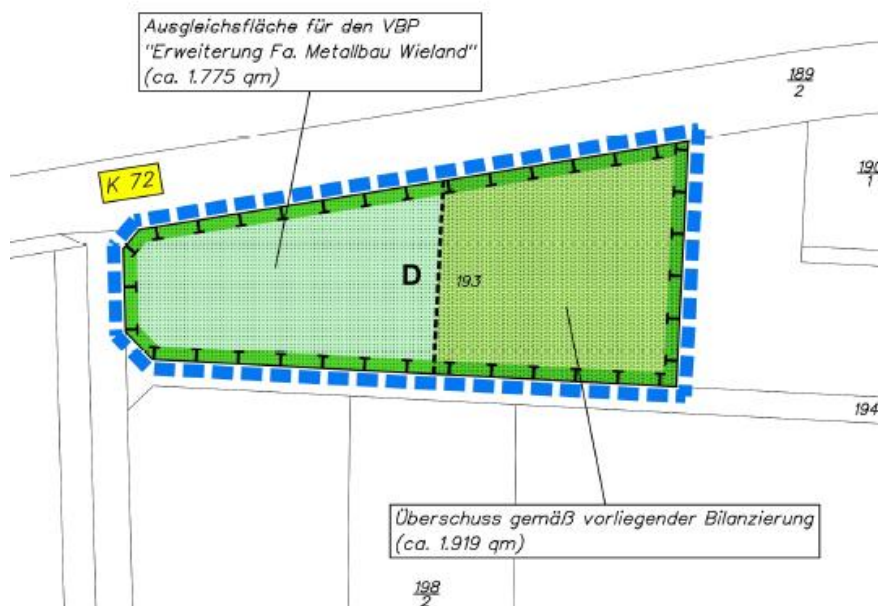


Abb.: Abgrenzung der Ausgleichsfläche im sonstigen Geltungsbereich des VBP's

18. Oktober 2024

Im Bestand handelt es sich um eine Ackerfläche. Im wirksamen FNP ist die Fläche als Grünlandfläche dargestellt. Die Fläche wird bislang laut LANIS nicht als Ausgleichsfläche verwendet. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Streuobstwiese vorgesehen und damit an die Wiesenflächen angeschlossen bzw. die erweitert, die östlich vorhanden sind.

Für den Ordnungsbereich D wird folgendes festgesetzt:

„Als externe Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb der Fläche eine Streuobstwiese mit unterlagerter Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind in einem Mindestabstand von 10 m zueinander mindestens 20 hochstämmige Obstbäume aus heimischen, standortgerechten Arten bzw. Wildobstsorten zu pflanzen. Die unterlagerte Wiese ist ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juni zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen.

Hinweise: Die Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Artenauswahl Streuobstarten: Apfel, Mirabelle, Kirsche, Pflaume, Birne.

Artenauswahl Wildobstarten: Wildbirne (Pyrus pyraster), Holzapfel (Malus sylvestris), Wildkirsche (Prunus avium).“

Weitergehende Hinweise und Empfehlungen finden sich in der Rubrik „Hinweise“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. So werden nachfolgende Hinweise und Empfehlungen aus Sicht des Artenschutzes gegeben:

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

Zur vorsorglichen Vermeidung der Beeinträchtigung von Bodenbrütern ist (ohne öko-logische Baubegleitung) das Abschieben des Oberbodens nur außerhalb der Vogel-brutzeit (Freimachung im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres) durchzuführen. Bei Entdecken gesetzlich geschützter Arten oder derer Fortpflanzungsstätten ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.

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

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Bei Entdeckung besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen von Baumaßnahmen ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen. In diesem Fall sind die Planungs- und Ausführungsprozesse ggf. im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere veranlasst werden.

Weitere Hinweise beziehen sich auf Aspekte des Baumschutzes, Bodenschutzes und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Zudem wird darauf hingewiesen, dass nur Gehölze gepflanzt werden dürfen und Saatgut ausgebracht werden darf, die aus dem Ursprungsgebiet 7 „Rheinisches Bergland“, Produktionsraum 4 „Westdeutsches Berg- und Hügelland“ stammen.

5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Hinblick auf weitergehende bauordnungsrechtlich-gestalterische Festsetzungen werden nur wenige solcher Festsetzungen getroffen, um die grundsätzlich garantierte Baufreiheit nicht über Gebühr einzuschränken und dem Hauptvorhaben eines gewerblich genutzten Gebäudes Rechnung zu tragen. Es wird festgesetzt, dass für Hauptgebäude Dächer mit einer Neigung bis max. 30° zulässig sind.

Garagen (auch Carports) und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei, da diese auch nicht die prägenden baulichen Anlagen im Plangebiet sind bzw. sein werden.

Auf Rechtsgrundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt, dass Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze mit offenporigen Belägen (z.B. Poren- und Rasenpflaster, großzügige Pflasterarten, Dränpflaster, etc.) zu befestigen sind, sofern sie nicht gewerblichen Zwecken dienen, die eine nicht wasserdurchlässige Ausbildung erfordern (insbesondere zum Grundwasserschutz). Durch die Festsetzung soll allgemeinen wasserwirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen Rechnung getragen werden. Durch die Maßnahme wird dazu beigetragen, dass Oberflächenwasser nicht zu schnell abfließt.

Auf Rechtsgrundlage des § 9 (4) i. V. m. §88 (1) Ziff. 3 und (6) LBauO wird geregelt, dass Werbeanlagen nur bis zu einer max. Höhe von 6,0 m über dem unteren Maßbezugspunkt von 295,50 m ü. NHN zulässig sind. Sie dürfen, wenn in Verbindung mit Gebäuden angebracht, die tatsächliche First-/Gebäudehöhe nicht überschreiten. Beleuchtungen an bzw. in Werbeanlagen sind nicht zulässig. Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Orts- und Landschaftsbild durch Werbeanlagen nicht über Gebühr potentiell beeinträchtigt wird.

6 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Waldstraße K72 und im Weiteren über den vorhandenen, asphaltierten Wirtschaftsweg des Flurstücks 130/2 (früher mit Nummer 12/3 bezeichnet) an der westlichen Seite des Grundstücks. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufgenommen. Dieses führt aus:

„Zur Erschließung des zukünftigen Baugrundstücks wird im bauplanungsrechtlich zeichnerisch festgesetzten Bereich auf dem Wegeflurstück 130/2 (teilweise), Flur 22 Gemarkung Oberbachheim zu Gunsten der Flurstücke 121/2 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.“

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt für Eigentümer, Bewohner, Anlieger und Ver- und Entsorger der genannten Baugrundstücke im Plangebiet.

Hinweis: Es bedarf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Eintragung einer Baulast oder einer vergleichbaren Regelung zur Sicherung der Grundstückserschließung. Einzelheiten sind im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren festzulegen.“

Die notwendigen plangebietsinternen Erschließungsmaßnahmen auf privatem Grund und Boden bzw. Grundstückszufahrten sowie die Anbindung an die öffentlichen Erschließungseinrichtungen kann der Vorhabenträger sicherstellen, d.h. diese liegen in seinem Zuständigkeitsbereich.



Hinsichtlich freizuhaltender Sichtbereiche im Einmündungsbereich zur K 72 ist anzumerken, dass sich im Bestand in diesem Bereich bereits mehrere ältere Obstbäume befinden. Dies könnte zu einer Sichtbehinderung führen, wenn man vom Plangebiet aus auf die Gemeindestraße 'Waldstraße' nach rechts einbiegen möchte. Allerdings erfolgt bereits derzeit die Nutzung des Wirtschaftsweges als Ein- und Ausfahrt zu Gebäude- und Hofflächen der bestehenden Fa. Metallbau Wieland auf den westlich des Plangebietes anschließenden Flächen. Aus naturschutzrechtlichen Gründen sind die vorhandenen Obstbäume an der nördlichen Seite des Planungsgebiets zu erhalten.

Der Landesbetrieb Mobilität (LBM) Diez hat in einer ergänzenden Stellungnahme vom 22.05.2024 folgenden Sachverhalt mitgeteilt, den es weiterhin zu berücksichtigen gilt (kursiver Text):

„[...] Hinsichtlich der von uns geforderten und einzuhaltenden Sichtweiten wurde aufgrund der örtlichen Gegebenheiten einvernehmlich festgehalten, dass

- 1. der vorhandene Baumbestand am Ortsausgang zur Verbesserung der Sichtverhältnisse aufgestockt wird und*
- 2. für die bessere Einsehbarkeit von dem Wirtschaftsweg in die Kreisstraße ein beheizter Verkehrsspiegel angebracht wird. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Straßenmeisterei abzustimmen.*

Darüber hinaus wurde vor Ort festgestellt, dass der vorhandene Einmündungsbereich Wirtschaftsweg/Kreisstraße ausreichend dimensioniert und befestigt ist, so dass die von uns im Rahmen der Bauleitplanung geforderte Ausbauplanung entbehrlich ist.“ (E-Mail vom 22.05.2024, LMB Diez)

Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der Bauverbotszone

Im Bereich der Bauverbotszone (15 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der K 72) sind im Fall von Abgrabungen und Aufschüttungen diese mit gesonderten Planunterlagen (Lageplan im Maßstab 1:250, Querprofile) dem Landesbetrieb Mobilität Diez (LBM Diez) zur Genehmigung vorzulegen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Leitungerschließung der Verbandsgemeindewerke Nastätten (Wasser, Abwasser) ist mit diesem Versorgungsträger abzustimmen. Ein Anschluss des Plangebietes an einen Schmutzwasserkanal und eine Wasserleitung sowie einer Löschwasserversorgung ist vom Vorhabenträger sicherzustellen. Die Versorgung mit Trinkwasser ist derzeit sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h zum Grundsatz sicherzustellen. Anforderungen zum weiteren Objektschutz sind durch den Vorhabenträger selbst zu veranlassen. Einzelheiten sind im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren zu regeln und diesem vorbehalten.

Ableitung Abwässer / Gebietsentwässerung

Das Gebiet entwässert im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen. Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten. Hierzu sollen ausreichend dimensionierte Zisternen / Tanks innerhalb der neu entstehenden Hofflächen unterirdisch verbaut werden.

Es ist für eine ordnungsgemäße Ableitung der anfällenden Abwässer in die Gemeindekanalisation zu sorgen. Dem Straßengelände – insbesondere den offenen Gräben – dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden. Die bestehenden

Entwässerungseinrichtungen im Zuge der K72 dürfen ohne vorherige Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger nicht verändert werden.

Außengebietswasser / Starkregen

Die Plangebietsfläche befindet sich aus topographischer Sicht niedriger gelegen als die umliegende Siedlungsbebauung. Potenziell eindringendes Außengebietswasser wird somit zunächst von der Bestandsbebauung, Hausgärten sowie der bestehenden Kanalisation zurückgehalten bzw. abgeleitet. Es ist davon auszugehen, dass gewöhnliche Regenereignisse schadlos abgeführt werden können. Bei zunehmendem Starkregen dient die vorhandene Erschließungsstraße (die bestehende Gemeindestraße ‚Waldstraße‘) zunächst als maßgebende Abflusslenkung der Wassermassen. Weiterhin gilt es grundsätzlich zu berücksichtigen, dass jegliche Gebäude – auch außerhalb von Überschwemmungs- bzw. Risikogebieten – bei Starkregenereignissen gefährdet sein können. Daher sind bauliche Schutzmaßnahmen allgemein empfehlenswert.

Diesbezüglich sei auf folgenden Abschnitt aus dem Leitfaden Starkregen hingewiesen: „[...] Nach DWA-M 119 (2016) ist eine verantwortungsvolle Überflutungsvorsorge eine Gemeinschaftsaufgabe der beteiligten kommunalen Akteure (insbesondere Entwässerungsbetrieb, Tiefbauamt, Grünflächenamt, Straßenbaulastträger, Stadtplanungsamt) sowie der Grundstückseigentümer. [...] In den Grenzen des Bemessungsregens sind vor allem öffentliche Entwässerungssysteme (kommunale Verantwortlichkeit und Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung und Rückstausicherung der Grundstücksentwässerung nach DIN 1986100) entscheidend, während bei seltenen Ereignissen ein vorübergehender Einstau des Wassers auf Verkehrs- und Freiflächen (und eine schadensfreie Ableitung im Straßenraum, kommunale Aufgabe) notwendig werden. Um auch bei außergewöhnlichen Starkregenfällen die Schäden zu begrenzen, ist ein gezielter Objektschutz im privaten und öffentlichen Bereich unverzichtbar. Hier ist vor allem die Eigenverantwortung der Grundstückseigentümer entscheidend.

Verantwortlichkeiten, Zuständigkeiten und Einflüsse der verschiedenen Systeme hängen also von der Stärke des Regens ab. [...]“

Ausgehend von einem außergewöhnlichen Starkregen (d.h. SRI 7, 1 Std., entspricht in RLP einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m²) in der Stunde und wird laut Deutschem Wetterdienst als extreme Unwetterwarnung angekündigt) wird gemäß kartografischer Darstellung im Wasserpotal.rlp lediglich der südliche Teilbereich (OB C; d.h. Nahbereich zum Erlbach) potenziell überflutet. Dies gilt ebenso für ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (d.h. SRI 10, 4 Std., entspricht in RLP einer Regenmenge von ca. 112 - 136 mm in 4 Stunden); siehe nachfolgende Abb.).

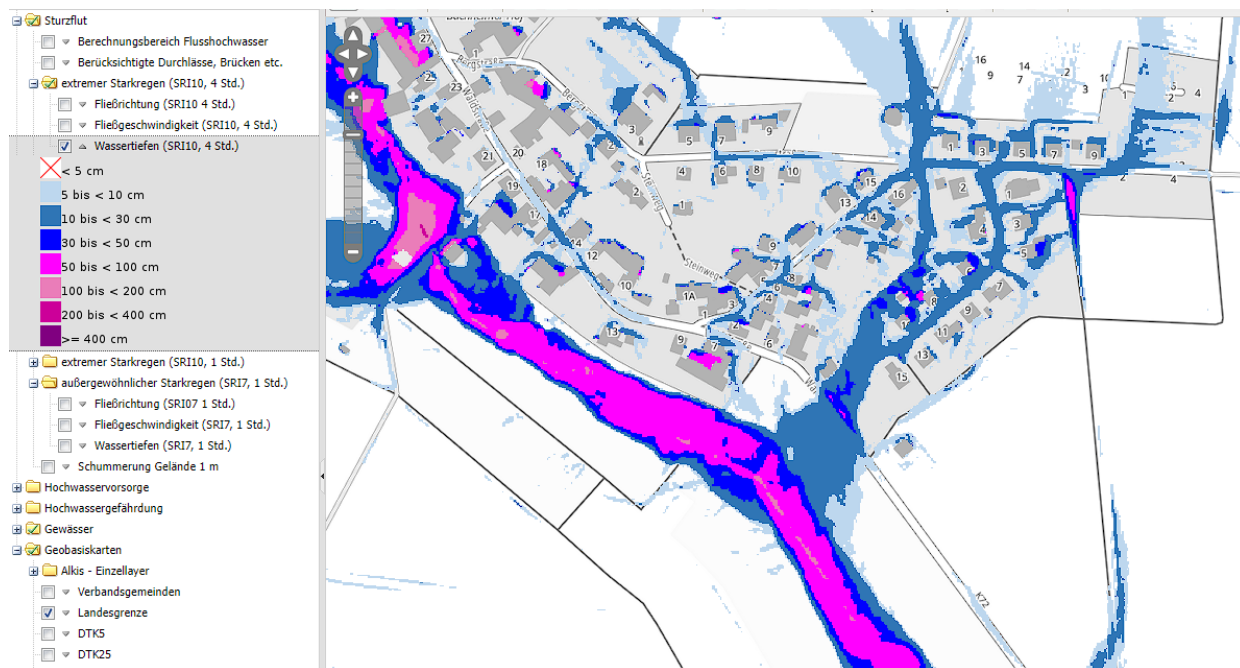


Abb.: Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte bei SRI 10, 4 Std.
(Quelle: Wasserportal.rlp, letzter Abruf: 26.09.2024)

Dennoch wurde vorsorglich der nachfolgende Hinweis in die Planurkunde aufgenommen:

Starkregenvorsorge: Neubauten sollten möglichst in einer an Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z. B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Es sollten gegebenenfalls Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Stromversorgung

Ferner ist die baurechtlich relevante Erschließung mit Elektrizität vom Vorhabenträger mit dem zuständigen Versorgungsträger (Süwag/Syna) abzuklären. Die Ortsgemeinde geht davon aus, dass die Erschließung in diesem Bereich unproblematisch ist.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Bewertungen zum Verkehrsschall:

Durch den Vorh. Bebauungsplan wird einerseits Baurecht für eine Erweiterung eines gewerblichen Betriebes geschaffen. Andererseits wird über die Textfestsetzungen der Störgrad eines Mischgebietes festgelegt. Zur Bewertung von Verkehrsschall, der von der K 72 auf das Plangebiet einwirkt, werden daher auch die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 zu Grunde gelegt.

18. Oktober 2024

Schallschutz Kreisstraße K 72 - Bewertungen bezüglich Straßenverkehrslärm:

Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 12 m (Entfernung zur nächstgelegenen Baugrenzen) die Kreisstraße K 72. Seitens der KARST INGENIEURE GMBH wurde eine überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 vorgenommen, um immissionsschutztechnische Aspekte präziser bewerten zu können (siehe Anhang). In der Schallprognose für „lange gerade Straßen und die Lage des Immissionsortes über Straßenniveau“ wurden folgende wesentliche Rahmenparameter berücksichtigt:

- DTV-Wert aus Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebes für Mobilität RLP 2015: DTV-Wert 346 KFZ/24 h, Schwerlastanteil 6 %
- Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur Straße von circa 12 m (Emissionsband Straßenmitte)
- gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h
- zur Bewertung wurden entsprechend des Gebietstyps sowie der Umgebungsstruktur die Orientierungswerte eines Mischgebietes mit 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) nachts herangezogen (siehe Ausführungen im ersten Absatz des Kapitels)

Als Ergebnis der Berechnung ist festzuhalten, dass eine maximale Abweichung vom Tages- und Nachtorientierungswert von -4 dB(A) festzustellen ist. Genauer gesagt wurde eine Abweichung vom Tageswert um -4 dB(A) und vom Nachtwert um -4 dB(A) ermittelt. Die Lärmprognose ist dem Anhang dieser Begründung zur Einsicht beigefügt.

Zu der vorliegend durchgeführten Lärmprognose ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass das allgemeine Verkehrswachstum nur noch sehr gering bis sinkend ausfällt und daher der Prognosefaktor mit 1,0 angesetzt worden ist. In vielen Bereichen sind bereits seit Jahren Verkehrsabnahmen zu verzeichnen. Vorstehende Aussagen gehen aus langjährigen Auswertungen von Langzeitzählstellen anderenorts hervor und werden unter anderem erfahrungsgemäß in derzeit durchgeführten verkehrsplanerischen Begleituntersuchungen von der VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik in Koblenz entsprechend berücksichtigt. Aufgrund dessen wird auf eine allgemeine Verkehrsprognose auf einen bestimmten Planungshorizont hinaus verzichtet (beispielhaft ¹). Vielmehr werden die verkehrlichen Auswirkungen des Planungsvorhabens in die Verkehrsprognose integriert. In Anlehnung an den zuvor erläuterten Ausführungen entspricht der zu berücksichtigende Faktor für die Verkehrsprognose im Jahr 2035 1,0, das heißt der DTV-Wert für 2035 ändert sich grundsätzlich nicht zur Ist-Situation bzw. zum Kartierungszeitpunkt von 2015.

Aufgrund keiner ermittelten Überschreitung der Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht, besteht kein Erfordernis zur Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

Bewertungen zum Gewerbeschall:

Auf dem westlich benachbarten Flurstück 11/2 wurde bereits im Jahr 2016 eine betriebliche Erweiterung beantragt. In diesem Zusammenhang wurde ein Immissionsschutzgutachten eingeholt. Um jedoch eine hinreichende Planungssicherheit zu gewährleisten, gab der Vorhabenträger ein zusätzliches Schallgutachten in Auftrag. Dieses ist auf den 21.03.2024 datiert und fasst im Ergebnis Folgendes zusammen (kursiver Text):

¹ Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Bebauungsplan „Industriegebiet westliche Erweiterung“ in der Ortsgemeinde Weinsheim, VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Koblenz, Juni 2020;
Verkehrsplanerische Stellungnahme, vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ in der Stadt Nassau, VERTEC - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Koblenz, Februar 2020

18. Oktober 2024



„Die Firma Wieland beabsichtigt, auf einem Grundstück südöstlich ihrer Betriebsstätte an der Waldstraße ein Lagergebäude mit Verwaltungsräumen und Betreiberwohnung zu errichten. Hierzu soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Fa. Metallbau Wieland“ aufgestellt und ein schalltechnischer Nachweis über die Unbedenklichkeit des Vorhabens erstellt werden. Grundlage für die Untersuchung war die „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm).

Bei der Beurteilung wurde zuerst die Erweiterung, für die der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstellt werden soll, betrachtet und diese dann mit dem vorhandenen Betrieb überlagert. Folgende Ergebnisse wurden an der umliegenden Bebauung ermittelt:

Tabelle 8 – Beurteilungspegel Erweiterung

IO	Bezeichnung IO	Nutzungseinstufung	Immissionsrichtwerte in dB(A)		Beurteilungspegel in dB(A)	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht
01	Waldstraße 7	MI	60	45	51	-
02	Birkenstraße 2	MI	60	45	49	-
03	Waldstraße 6	MI	60	45	51	-
04	Parzelle 25/20	WA	55	40	42	-

Tabelle 9 – Beurteilungspegel Erweiterung + Bestand

IO	Bezeichnung IO	Nutzungseinstufung	Immissionsrichtwerte in dB(A)		Beurteilungspegel in dB(A)	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht
01	Waldstraße 7	MI	60	45	58	-
02	Birkenstraße 2	MI	60	45	54	-
03	Waldstraße 6	MI	60	45	58	-
04	Parzelle 25/20	WA	55	40	48	-

Die Ergebnisse zeigen, dass durch die Erweiterung aber auch mit Überlagerung des Bestandes die Richtwerte nicht überschritten werden. Im Detail sind die zugrunde gelegte Nutzung in den Abschnitten 3.3.1 und 3.3.2 beschrieben.

Wird diese Nutzung eingehalten stehen dem Vorhaben aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken entgegen.“ (Schallgutachten, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard-Buchholz, 21.03.2024, S. 32 f.)

Das Schallgutachten ist den Planunterlagen als separate Anlage beigelegt und kann somit vollumfänglich eingesehen werden.

8 BODENORDNUNG

Die von der Projektplanung betroffenen Flächen befinden sich nachweislich im Besitz des Vorhabenträgers. Ein Bodenordnungsverfahren nach den Bestimmungen des BauGB ist daher nicht erforderlich.

18. Oktober 2024

9 DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE, GEOLOGIE UND BERGBAU

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

Es wird auf den Hinweis zum Denkmalschutz in der Planurkunde verwiesen.

Geologie und Bergbau

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 14.02.2024 wird darauf hingewiesen, dass das in Rede stehende Plangebiet im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Wilhelmine“ liegt. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Weiterhin wurde seitens der Behörde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb der Erlenbachbaue liegt. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Bach- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.

Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten. Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG):

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter: <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf den LGB-Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter: <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zu finden.

10 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

10.1 Gesetzliche Vorgaben

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten ist gem. § 18 BNatSchG, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sowie die Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB) zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen

18. Oktober 2024



Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

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

10.2 Bestandserhebung und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung in der Ortsgemeinde Oberbachheim. Die äußere verkehrliche Erschließung kann über den bestehenden Straßenverlauf der „Waldstraße“ (K 72) erfolgen. Richtung Nordwesten besteht ein Anschluss an die L 333, Richtung Süden mündet die K 72 in die K 73. Angrenzend befindet sich der Handwerksbetrieb „Metallbau Wieland“.

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als Grünland in Form einer mäßig artenreichen Mähwiese dar. Die Wiesenflächen verlaufen weiter Richtung Osten südlich der Kreisstraße sowie Richtung Süden. Entlang des südlichen Randes des Plangebiets verläuft der Erlenbach, ein Gewässer III. Ordnung. Dort ist auch Feldgehölz bzw. eine Baumgruppe vorhanden.

Nördlich des Plangebiets verläuft die K 72. Am Straßenrand verläuft eine Obstbaumreihe im Norden des Plangebietes, zudem stehen dort eine Bank und ein Stromkasten.

Richtung Westen grenzen Hof- und Lagerflächen des Metallbaubetriebs an. Im westlichen Bereich des Plangebiets sind bereits Materialien des Betriebs gelagert, in diesem Bereich wurde die Fläche geschottert.

Im Umfeld des Plangebiets, in Richtung Süden und Osten, befinden sich Ackerflächen und Grünland. Richtung Norden befindet sich die Ortslage von Oberbachheim. Westlich der in Rede stehenden Fläche sind südlich der Siedlungsbebauung Weideflächen im Bereich des Erlenbaches angelegt.



Abb.: Blick ins Plangebiet Richtung Norden (eigene Aufnahmen)



Abb.: Blick ins Plangebiet Richtung Süden (eigene Aufnahmen)

18. Oktober 2024



Abb.: Blick ins Plangebiet Richtung Westen (eigene Aufnahmen)



Abb.: Blick ins Plangebiet Richtung Osten (eigene Aufnahmen)

18. Oktober 2024



Abb.: Blick ins Plangebiet Richtung Südwesten (eigene Aufnahmen)



Abb.: Erlenbach am südlichen Rande des Plangebiets (eigene Aufnahmen)

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) und nicht in räumlich relevanter Nähe zu einem solchen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mittelrheingebiet“ liegt in über 2,4 km Entfernung in Richtung Nordwesten bei Dachsenhausen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind daher nicht zu erwarten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ liegt in über 2,2 km Entfernung in südwestlicher Richtung jenseits der Ortsgemeinde Winterwerb. Die Siedlungslagen von Dachsenhausen und Winterweb befinden sich in deutlich geringerer Entfernung zum Schutzgebiet.

18. Oktober 2024

Andere Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden ebenfalls nicht berührt. Dies beinhaltet auch Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete. Ferner weist das Planänderungsgebiet keine im Sinne des § 30 BNatSchG oder gemäß § 15 LNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. Kartierte Biotope liegen im Plangebiet nicht vor.

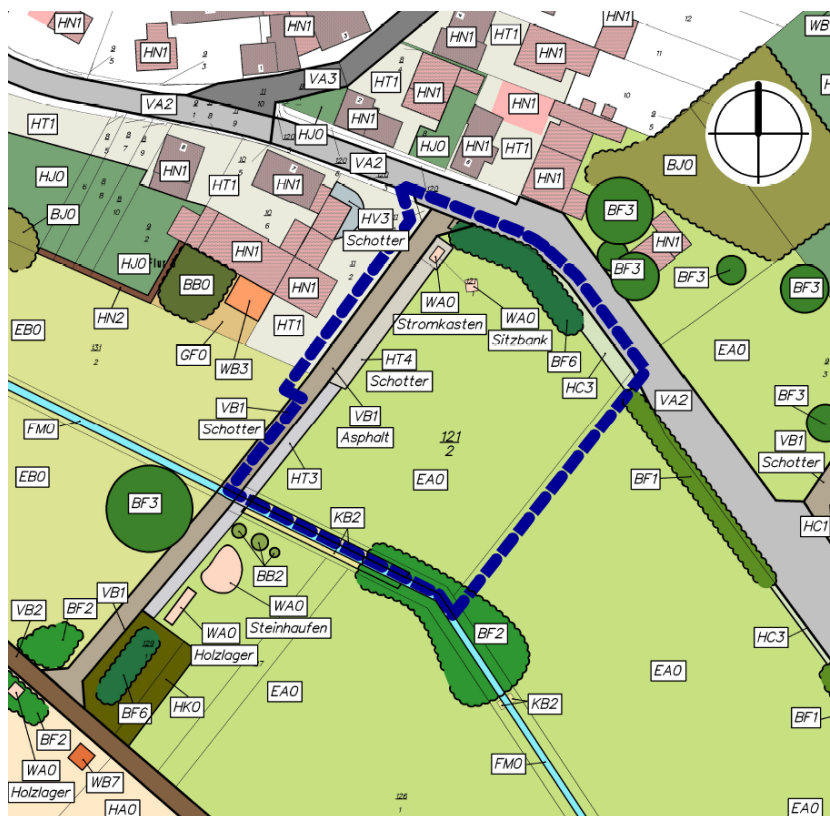


Abb.: Ausschnitt aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan (unmaßstäblich)

10.3 Artenschutzrechtliche Belange

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

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Erkenntnisse aus der Vorortbegehung zeigen, dass innerhalb des Plangebietes keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz oder § 15 LNatSchG pauschal geschützten Biotope im Plangebiet und dessen Umgebung vorhanden sind.

18. Oktober 2024

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an die bestehende Siedlungsbebauung von Oberbachheim. Am südlichen Plangebietsrand verläuft der Erlenbach.

Die Wiesenfläche als Offenland hat eine Bedeutung als Nahrungsraum für Offenlandarten. Auch die im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen Obstbäume und weiteren Gehölze bieten Nahrungsraum, Nist- und Versteckmöglichkeiten.

Dem Portal Artenanalyse (Abfrage 06.09.2022) sind im Umkreis (1000 m) des Plangebiets mehrere Hinweise auf das Vorkommen der Haselmaus zu entnehmen. Da keine Eingriffe in Gehölzbestände vorgenommen werden, sind negative Auswirkungen auf potentiell vorkommende Individuen dieser Art durch die Planung jedoch nicht zu erwarten.

Gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage 06.09.2022) lässt sich bezüglich Reptilien und Amphibien kein Hinweis zum Vorkommen im Umkreis von 1000 m des Plangebiets entnehmen.

Das Vorkommen von Fledermäusen aufgrund der Offenlandfläche als Nahrungshabitat ist möglich.

Das Plangebiet kann von verschiedenen Vogelarten besiedelt sein. Insbesondere zu nennen sind Arten des Offenlandes. Aufgrund der Offenlandflächen wird eine Bauzeitenbeschränkung vorgesehen werden, so dass ein Abschieben des Oberbodens außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt.

Ein Vorkommen der bodenbrütenden Feldlerche als gefährdete Art ist vorliegend aufgrund der Siedlungsnähe und der Vertikalstrukturen nicht im Bereich des Plangebietes und näheren Planungsumfeld zu erwarten. Auch die Tiefenlage des Plangebietes spricht gegen ein potentielles Vorkommen.

Feldvogelarten könnten vom Vorhaben durch den Verlust des Lebensraumes oder durch Tötung bei der Baufeldfreimachung betroffen sein.

Nachteilige Auswirkungen auf weitere Vogelarten sind durch einen Wegfall von Nahrungshabitaten und durch bauzeitliche Störungen möglich.

Offenlandflächen haben eine Bedeutung als Jagdrevier z.B. für Greifvögel (z.B. für den Rotmilan und andere Raubvögel).

10.4 Schutzgebiete und Biotope

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Nachfolgend werden in tabellarischer Auflistung alle abgefragten Schutzgebiete aufgelistet:

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope gemäß § 30 BNatSchG:	nicht betroffen
Kartierte Biotope gemäß § 15 LNatSchG:	nicht betroffen
Biotopkomplexe:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen

18. Oktober 2024

Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Gewässer 3. Ordnung:	Erlenbach (tangiert)

Der Erlenbach ist ein Gewässer III. Ordnung, welcher im Südwesten des Plangebiets verläuft. Er wird von der Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Es stehen dem in Rede stehenden Bebauungsplan keine umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben entgegen.

10.5 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung

Aus fachlicher Sicht der Landespflege sollten zur Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft und zur Minimierung der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung folgende Ziele für die einzelnen Landschaftspotenziale verfolgt werden. Es handelt sich hierbei um bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung, also Zielvorstellungen aus rein fachlicher Sicht:

Bodenpotential

- Keine weitere Bodenversiegelung zum Erhalt der natürlichen bzw. naturnahen bodenökologischen Verhältnisse.
- Entsiegelung von Bestandsflächen, z.B. Straßen-/Wegeflächen oder Hofeinfahrten.

Wasserpotential

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet.
- Keine weitere Bodenversiegelung

Klimapotential

- Pflanzung von Gehölzen zur Schadstofffilterung und Erhalt vorhandener Gehölzbestände.

Arten- und Biotopotential

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

Landschaftsbild und Erholung

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

10.6 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Abweichungen des städtebaulichen Konzepts von den formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen sind darzulegen und zu begründen. Es sind Kompensationsmaßnahmen abzuleiten und umzusetzen, um Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild soweit als möglich zu reduzieren, so dass insgesamt eine umweltverträgliche Planung erreicht wird.

Jede Bebauung stellt eine Abweichung von landespflegerischen Zielvorstellungen dar.

18. Oktober 2024

Der Ortsgemeinderat hat sich zur Aufstellung des vorh. Bebauungsplans entschlossen, um die Erweiterungsabsichten eines ortsansässigen Gewerbebetriebes zu unterstützen.

Der Entwicklung der Baufläche wird daher der Vorrang vor den landespflegerischen Zielvorstellungen eingeräumt.

Im vorh. Bebauungsplan wird jedoch darauf geachtet, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch funktional geeignete Maßnahmen kompensiert und abgebaut werden können.

10.7 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

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

In den Textfestsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben. Eine Auflistung der für Pflanzmaßnahmen geeigneten Arten findet sich im Anhang dieser Begründung und der Bebauungsplanurkunde.

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotenziale (Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild/Erholung) gegenüber äußeren Eingriffen und der potenziellen Belastungsintensität durch die geplante Bebauung. Bei geringer Empfindlichkeit eines Potenzials gegenüber Eingriffen und einer geringen Belastung ergibt sich auch eine geringe Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben.

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Gebäuden und Erschließungsflächen

Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen und Herstellung des Planums.

Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

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

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.

Nutzungsextensivierung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen

Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915) und unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.

Bodenlockerung durch Pflanzung von Gehölzen.

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

Eingriff in den Boden ist als mittel-hoch zu bewerten.

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung. Die Kaltluft fließt jedoch gemäß der topographischen Situation vom Ort weg, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung; Gehölzpflanzungen zum Temperatenausgleich (Frischluffproduktionsflächen).

Verbesserung des Lokalklimas durch Gehölzpflanzungen (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperaturausgleich).

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

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

Jedoch nur vergleichsweise geringe Plangebietsfläche und zulässige Eingriffe betroffen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

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

Rückhaltung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet (zeitverzögerter Abfluss).

Befestigung der Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen.

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

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

Arten- und Biotoppotenzial:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung landwirtschaftlicher Nutzungsstrukturen mit vergleichsweise geringer bis mittlerer Wertigkeit. Die Eingriffe sind bei Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß.

Vorsehung einer zusätzlichen Ausgleichsfläche

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

Landschaftsbild/Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Das Landschaftsbild ist vorrangig durch die vorhandene Siedlungslage und die Ortsrandbebauung sowie die angrenzende Kreisstraße geprägt. Auch die in direkter Umgebung vorhandenen Gebäude und Nebengebäude prägen das engere Landschaftsbild.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung besitzen die Flächen keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Die bestehenden Wegeflächen können auch zukünftig von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen. Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung. Randliche Eingrünung des Plangebietes.

Bei Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie der festgesetzten randlichen Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren.

Eingriff in das Landschaftsbild und Erholungsfunktion ist gering.

10.8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan ist der Bau des Gebäudes im nördlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Der südliche Teil im Bereich des Gewässers III. Ordnung ist als Ausgleichsfläche geplant. Am nördlichen und östlichen Plangebietsrand ist eine randliche Eingrünung vorgesehen, dabei sollen die vorhandenen Obstbäume bestehen bleiben.

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

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

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

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

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

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

18. Oktober 2024



Integrierte Biotopbewertung

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

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Plangebietsgröße [m²]: 3.527
 nicht eingriffsrelevant:

Biotopwert vor dem Eingriff:

Code	Biototyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
VB1	Befestigter Feldweg (asphaltiert)	-	208	-
HT3	Lagerplatz, unversiegelt	3	80	240
HT4	Lagerplatz, versiegelt	-	115	-
HC3	Straßenrand/Bankette	3	85	255
BF2	Baumgruppe (mittlere Ausprägung)	15	42	630
BF6	Obstbaumreihe (mittlere Ausprägung)	15	196	2.940
EA0	Fettwiese, mäßig artenreich	15	2.776	41.640
WA0	Stromkasten	-	25	-
Summe Eingriff:			3.527	45.705

Biotopwert nach dem Eingriff:

Code	Biototyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
VB1	Befestigter Feldweg (asphaltiert)	-	208	-
WA0	Stromkasten	-	25	-
Baugrundstücksbezogen				
HN1/HT4	Versiegelung durch Hauptgebäude	-	650	-
HT2	Hofplatz	3	750	2.250
HJ1	Garten bzw. nicht überbaubare Fläche	7	906	6.342
OB A Randliche Eingrünung				
BD3	Gehölzstreifen	11	275	3.025
OB B - Erhalt der Obstbaumreihe				
BF6	Obstbaumreihe (mittlere Ausprägung)	15	196	2.940
OB C - Entwicklung extensiv genutzter Dauergrünlandbereiche				
EA1	Entwicklung einer Extensivwiese mit Pflege und Weiterentwicklung des Krautsaums und Erhalt der Gehölze	19	725	13.775
Summe:			3.527	28.332

Externer Kompensationsbedarf

Biotopwert vor Umsetzung der Planung	45.705
Biotopwert nach Umsetzung der Planung	28.332
Kompensationsdefizit:	17.373

18. Oktober 2024



Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 3.527 m².

Der Eingriff durch die spätere Realisierung der betrieblichen Erweiterung wird entsprechend der Wertigkeit der betroffenen Biotoptypen bewertet. Die Bestandsfläche stellt sich derzeit größtenteils als Grünland dar. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine Obstbaumreihe (BF6), welche mit 15 Punkten bewertet wird und zum Erhalt festgesetzt ist (OB B). Im Nordwesten befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches ein befestigter Wirtschaftsweg und ein Lagerplatz. Der Wirtschaftsweg ist asphaltiert und erhält daher 0 Punkte. Der Lagerplatz ist größtenteils versiegelt (HT4) und wird mit 0 Punkten bewertet. Lediglich ein kleiner Teil ist unversiegelt (HT3) und erhält 3 Biotopwertpunkte. Entlang der Gemeindestraße (Waldstraße) verläuft ein Bankett, welches gemäß Leitfaden mit 3 Punkten bewertet wird. Zudem befindet sich im nördlichen Bereich ein Stromkasten auf der Fläche, welcher ebenfalls mit 0 Punkten bewertet wird.

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich ein Teil einer Baumgruppe innerhalb des Geltungsbereiches. Durch die mittlere bis alte Ausprägung der Bäume wird die Baumgruppe mit 15 Punkten bewertet.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der Eingriffsflächen - auf Grundlage des Biotop- und Nutzungstypenplan - ein Biotopwert von 45.705 vor dem Eingriff.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung

Durch die vorliegende Planung wird Baurecht für die gewerbliche Betriebserweiterung geschaffen. Im Bebauungsplan wird die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (Hochbauten) auf max. 650 m² beschränkt. Die Fläche (HN1) wird aufgrund der Versiegelung mit 0 Punkten bewertet.

Die zusätzlich zulässige Grundfläche aller versiegelten und befestigten Flächen (HT2) beträgt 750 m² und wird mit 3 Punkten bewertet. Die verbleibende nicht überbaubare Grundstücksfläche (HJ1), die später faktisch als begrünte Freifläche anzulegen ist, wird mit 7 Punkten bewertet.

Als **interne Kompensationsmaßnahmen** ist in Ordnungsbereich A ein 2-reihiger Gehölzstreifen (BD3) zur randlichen Eingrünung festgesetzt. Dieser wird mit 11 Punkten bilanziert. Im angrenzenden Ordnungsbereich B sind die Obstbäume (BF6) zum Erhalt festgesetzt und werden wieder mit 15 Punkten bewertet.

Innerhalb des Ordnungsbereiches C ist die Entwicklung eines extensiv genutzten Dauergrünlandbereiches (EA1) festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches ist die bachbegleitende linienförmige Hochstaudenflur durch Aushagerung in ihrer Artenvielfalt weiterzuentwickeln und zu pflegen. Die bachbegleitenden Gehölze sind zu erhalten. Deshalb wird der Ordnungsbereich C mit 19 Punkten bewertet.

Durch die Planung ergibt sich insgesamt ein Biotopwert von 28.332 nach Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens.

Ergebnis der Bewertung

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor dem Eingriff (45.705 Biotopwertpunkte) und nach Umsetzung der Planung (28.332 Biotopwertpunkte) wird ersichtlich, dass sich ein Defizit von 17.373 Biotopwertpunkten ergibt, unter Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz.

18. Oktober 2024

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

Die Fläche zur externen Kompensation befindet sich westlich von Oberbachheim. Es handelt sich um das Flurstück 193 in der Flur 22 der Gemarkung Oberbachheims. Die Fläche ist 3.694 m² groß.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Kompensationsfläche

Flächengröße [m²]: 3.694

Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme:

Code	Biotoptyp	BW/m ²	Fläche[m ²]	BW
HA0	Acker	6	3.694	22.164
Summe Eingriff:			3.694	22.164

Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme:

Code	Biotoptyp	BW/m ²	Fläche[m ²]	BW
HK2	Streuobstwiese	15,8	3.694	58.365,2
Summe Eingriff:			3.694	58.365

Verbleibender Kompensationsbedarf nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme		22.164
Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme		58.365
Kompensationsdefizit:		-36.201

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Kompensationsmaßnahme

Die Fläche stellt sich derzeit als intensiv genutzter Acker (HA0) ohne artenreiche Segetalvegetation dar. Daher erhält die Fläche 6 Biotopwertpunkte.

Somit ergibt sich ein Biotopwert von 22.164 Punkten vor Umsetzung der Kompensationsmaßnahme.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahme

Im Zuge der Kompensation schreibt der Bebauungsplan im Ordnungsbereich D die Anlage einer Streuobstwiese (HK2) mit unterlagerter Extensivwiese vor. Da die Maßnahme auf einem Acker erfolgt, wird die Streuobstwiese gemäß dem Zielzustand mit 19 Punkten bewertet. Zur Berücksichtigung der Zeitverzögerung bis zur Erreichung des Zielzustands wird der Time-Lag Effekt in der Bilanzierung angewendet.

Je nach Maßnahme und etwaigen Verzögerungen bei der Umsetzung kann es zu vorübergehenden Verlusten an Biodiversität und Ökosystemfunktionen kommen. Um solche zwischenzeitlichen Funktions- bzw. Wertverluste zu vermeiden, besteht die Möglichkeit, einen rechnerischen Faktor anzuwenden. Zur Festlegung, wie hoch die Aufschläge auf die Ausgleichsmaßnahmen sein müssen und ob der Time-Lag Effekt anzuwenden ist, hat jeweils unter Berücksichtigung der Ausgangszustände vor dem Eingriff zu erfolgen, da dieser für potenzielle zeitweilige Funktionsverluste entscheidend ist.

Im vorliegenden Fall betrifft der Eingriff überwiegend bestehendes Grünland. Die bestehende Obstbaumreihe im Nordosten wird hingegen zur Erhaltung festgesetzt. Somit tritt der oben benannte

18. Oktober 2024

Funktionsverlust in diesem Fall nicht auf. Die Anwendung des Time-Lag Effekts wird daher als nicht zwingend erforderlich erachtet. Um der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde (gemäß Stellungnahme des Rhein-Lahn-Kreises, vom 23.02.2024) entgegenzukommen, wird bei der externen Kompensationsmaßnahme ein Time-Lag von 1,2 statt 1,5 berücksichtigt. Somit wurde vorliegend gemäß Ratsbeschluss eine Kompromisslösung angestrebt.

Demnach werden die 19 Biotopwertpunkte durch den Faktor 1,2 dividiert und somit lediglich noch mit 15,8 Biotopwertpunkten berücksichtigt (d.h. $3.694 \text{ m}^2 \times 15,8 \text{ BWP} = 58.365,2 \text{ BWP}$).

Somit ergibt sich ein Biotopwert von 58.365 Punkten nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahme.

Ergebnis der Bewertung

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor Umsetzung der Maßnahme (22.164 Biotopwertpunkte) und nach Umsetzung der Maßnahme (58.365 Biotopwertpunkte) wird ersichtlich, dass sich ein **Überschuss von 36.201 Punkten** ergibt, unter Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz. Somit kann das zuvor ermittelte Kompensationsdefizit von 17.373 ausgeglichen werden und es verbleibt weiterhin ein **Kompensationsüberschuss von 18.828 Punkten** ($36.201 - 17.373 = 18.828$). Damit ist der Eingriff durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mehr als ausgeglichen.

Überschüssige bilanzierte Wertpunkte können zum Ausgleich für sonstige zukünftige Eingriffe der Ortsgemeinde verwendet werden. Die zum Ausgleich des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans benötigte Fläche wird wie folgt verortet (siehe untenstehende Abbildung). Es verbleibt somit ein Kompensationsüberschuss auf einer Teilfläche von 1.919 m^2 , die für künftig benötigte Ausgleiche verwendet werden kann.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) kann ein angestrebtes Ökokonto separat von der Plangeberin beantragt werden. Hierfür ist ggf. bei der UNB ein separater Antrag zu stellen.

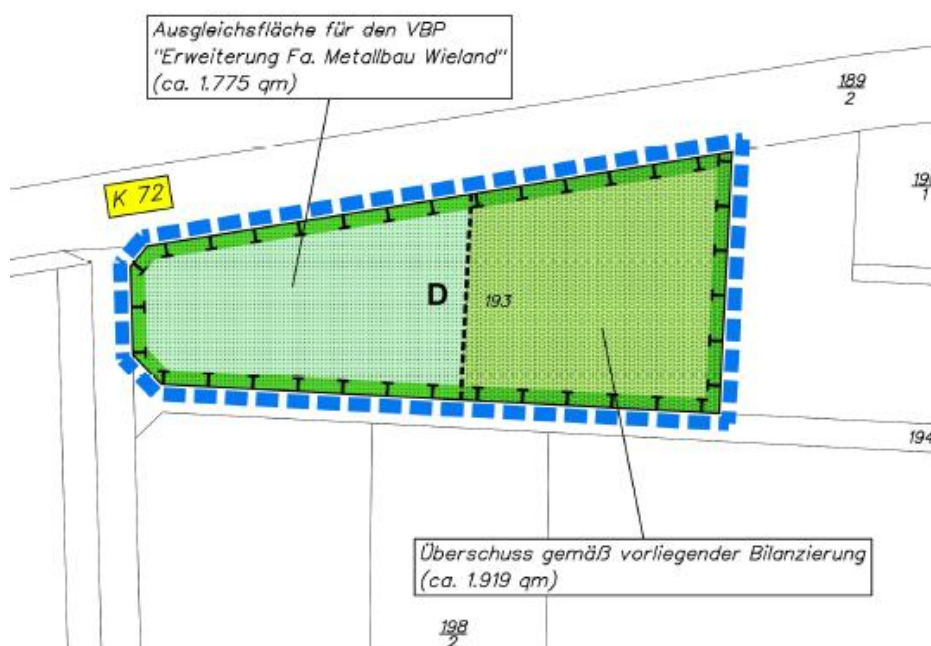


Abb.: Abgrenzung der Ausgleichsfläche im sonstigen Geltungsbereich des VBP's

18. Oktober 2024

II UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB

1 EINLEITUNG

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

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2 (4) BauGB fest, dass Erläuterungen möglicher Auswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf die Umwelt darzulegen sind und eine Prognose zur Erheblichkeit der Umweltwirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

Die Plan-Umweltprüfung ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht zu erfassen, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB ein. Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die 'zuständige' Behörde.

2 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Der Ortsgemeinderat Oberbachheim sieht die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Fa. Metallbau Wieland“ vor. Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortsgemeinde Oberbachheim, südlich an die Waldstraße / K 72 angrenzend.

Anlass für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein baulicher Erweiterungsbedarf für die örtlich, in direkter Nachbarschaft zum vorgesehenen Plangebiet, ansässige Firma Metallbau Wieland. Bei der Erweiterung handelt es sich um einen neuen Gebäudekörper, der primär zur Lagerung, Ver- und Bearbeitung von Rohmaterialien und Fertigteilen dienen soll. Darüber hinaus sollen in dem neuen Gebäudekomplex Sozial- und Aufenthaltsräume, Büro und eine Betriebsleiterwohnung entstehen. Das Gebäude soll mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Versorgung der neuen Räumlichkeiten erfolgt über die nördlich vorbeiführende Waldstraße (K 72) und einen hieran anschließenden Wirtschaftsweg. Die innere verkehrliche Erschließung und Versorgung der neuen Räumlichkeiten sollen über die privaten Verkehrsflächen des Plangebietes vorgenommen werden.

Die geplante Erweiterung dient der Zukunftssicherung des Familienbetriebes. Die vorliegende Planung dient somit der Standortsicherung sowie der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens. Des Weiteren gewährleistet das geplante Vorhaben den Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen an besagtem Standort.

Die maßgeblichen Flächen befinden sich aktuell im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Vorhaben ist nicht bereits nach §§ 30, 31 und 33-35 BauGB zulässig. Um eine bau- bzw. nutzungsreife Fläche zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die vorgesehene Planung entspricht den städtebaulichen Vorstellungen der Ortsgemeinde Oberbachheim. Ferner sind die Flurstücke im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der

18. Oktober 2024



Verbandsgemeinde Nastätten als Flächen für die Landwirtschaft (vorhandene Grünflächen) dargestellt.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Die räumliche Lage des Plangebietes wird in der nachfolgenden Übersichtskarte wiedergegeben.

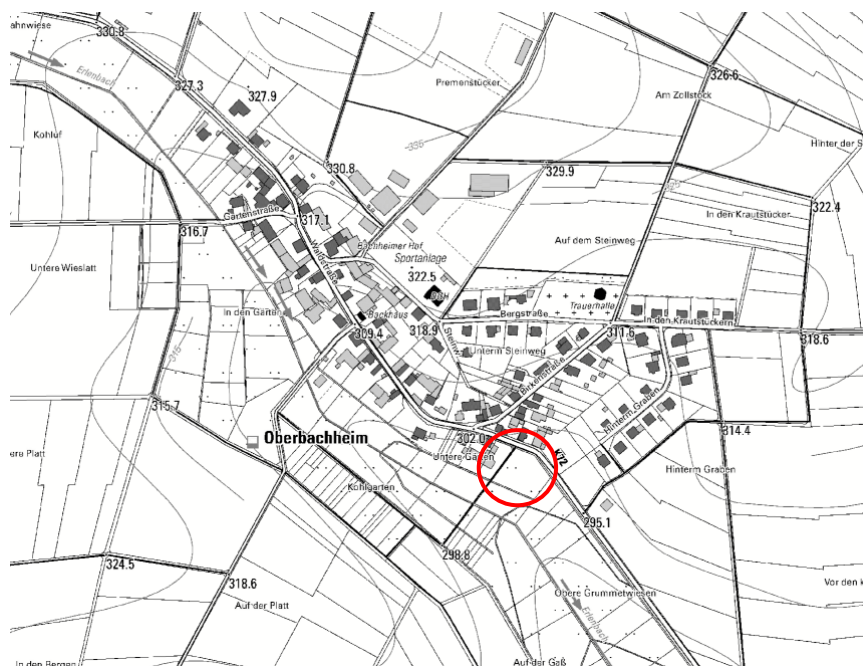


Abb.: Lageübersicht zur in Rede stehenden Planung mit nachträglich rot umkreisten Geltungsbereich (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, unmaßstäblich/verändert)

2 KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE

Das Plangebiet wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB der Baurechtschaffung für ein gewerblich und für Betriebszwecke genutztes Hauptgebäude der ortsansässigen Metallbaufirma dienen. Darüber hinaus werden auch die Aspekte der Erschließung und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und geregelt. Nachfolgend werden wesentliche Planungsinhalte in zusammengefasster Art und Weise dargelegt.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein gewerblich und für Betriebszwecke genutztes Hauptgebäude festgesetzt. Zulässig ist ein Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 32 x 17 m. Es dient primär zur Lagerung, Ver- und Bearbeitung von Rohmaterialien und Fertigteilen. Darüber hinaus sind in dem Gebäude Sozial- und Aufenthaltsräume, Sanitäranlagen, ein Büro und eine Betriebsleiterwohnung zulässig.

Die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche darf den Störgrad eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO nicht überschreiten. Demnach darf die Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ebenfalls sind den Hauptnutzungen dienende untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze zulässig.

Das gewerblich genutzte Hauptgebäude ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (innerhalb der festgesetzten Baugrenzen). Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grün- und Bepflanzungsflächen (mit Ausnahme von Einfriedungen). Zulässigkeiten innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone von 15 m zur K 72 sind bei Zustimmung/Genehmigung durch den Straßenbaulastträger gegeben.

Die Größe der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen (Hochbauten) beträgt max. 650 m². Die zulässige Grundfläche aller versiegelten und befestigten Flächen beträgt max. 1.400 m². Die Größe der zulässigen Geschossfläche baulicher Anlagen (Hochbauten) beträgt max. 800 m². Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die First- bzw. Gebäudehöhe beträgt max. 9,50 m.

Es ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls geregelt. Eine randliche Eingrünung des Plangebietes aus heimischen und standortgerechten Gehölzen ist im zeichnerisch festgesetzten Ordnungsbereich A anzulegen. Die Fläche des Ordnungsbereichs B ist zum Erhalt der Obstbaumreihe festgesetzt. Hier sind die Bestandsgehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Darüber hinaus sieht die Planung zum Ausgleich des ermittelten Restdefizits eine Ausgleichsmaßnahme im Ordnungsbereich C des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor. Hier soll eine extensiv genutzte Wiese entwickelt und gepflegt werden sowie die bachbegleitende Hochstaudenflur und die Gehölze zu erhalten und zu pflegen.

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

- | | |
|--|--------------------------|
| • Geltungsbereichsgröße (Hauptplangebiet): | ca. 3.527 m ² |
| • Gesamtgeltungsbereichsgröße mit sonstigem Geltungsbereich: | ca. 7.221 m ² |
| • Nettobauland Gewerbe | ca. 2.300 m ² |
| • Fläche Erschließungsweg: | ca. 208 m ² |
| • Randliche Pflanzfläche (Ordnungsbereich A) | ca. 275 m ² |
| • Fläche für die Gehölzerhaltung (Ordnungsbereich B): | ca. 196 m ² |
| • Kompensationsfläche im Süden (Ordnungsbereich C) | ca. 725 m ² |
| • Kompensationsfläche im sonstigen GB (Ordnungsbereich D) | ca. 3.694 m ² |

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Oberbachheim ist Teil der Verbandsgemeinde Nastätten und liegt im Landkreis Rhein-Lahn-Kreis. Die Gemeinde ist demnach Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald.

Nachfolgend wird daher näher auf den Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald eingegangen. Ferner wird auf den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sowie auf die umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben näher eingegangen. Somit wird aufgezeigt, dass die in Rede stehende verbindliche Bauleitplanung übergeordneten Planungen nicht entgegensteht.

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Der Regionale Raumordnungsplan beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Der regionale Raumordnungsplan vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibungen) und enthält Ziele und Grundsätze, die gemäß § 1 (4) BauGB in der Bauleitplanung sowie in den Fachplanungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Der aktuelle und relevante Regionale Raumordnungsplan stammt aus dem Jahr 2017.

Gemäß Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt Oberbachheim im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Die Ortsgemeinde Oberbachheim wird keinem zentralen Ort zugeordnet; das nächsterreichbare (kooperierende) Mittelzentrum ist die Stadt Nastätten.

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

Aus dem Rauminformationssystem (RIS) ist zu entnehmen, dass Oberbachheim an das Vorbehaltsgebiet für den Arten und Biotopschutz grenzt. Vorbehaltsgebiete sind solche Flächen, für die noch nicht abschließend eine bestimmte Nutzung gesichert sind, aber bei der Abwägung ein besonderes Gewicht erhalten sollen.

Die Planung berücksichtigt durch die randliche Eingrünung, die Entwicklung der extensiv genutzten Wiese und dem Erhalt der Obstbaumreihe die Belange des Naturschutzes. Zudem ist die Größe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sehr klein im Vergleich zu der verbleibenden Fläche für das Vorbehaltsgebiet weshalb unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Ordnungsbereiche A bis C nicht von negativen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

Aus der Gesamtkarte des RROP von 2017 sowie dem RIS ist für die Siedlungsbebauung von Oberbachheim überwiegend die Flächendarstellung „Wohnen“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans unterliegt hingegen keiner zeichnerischen Darstellung (siehe nachfolgende Abbildung, weiße Darstellung innerhalb der nachträglich blau umkreisten Plangebietsfläche).



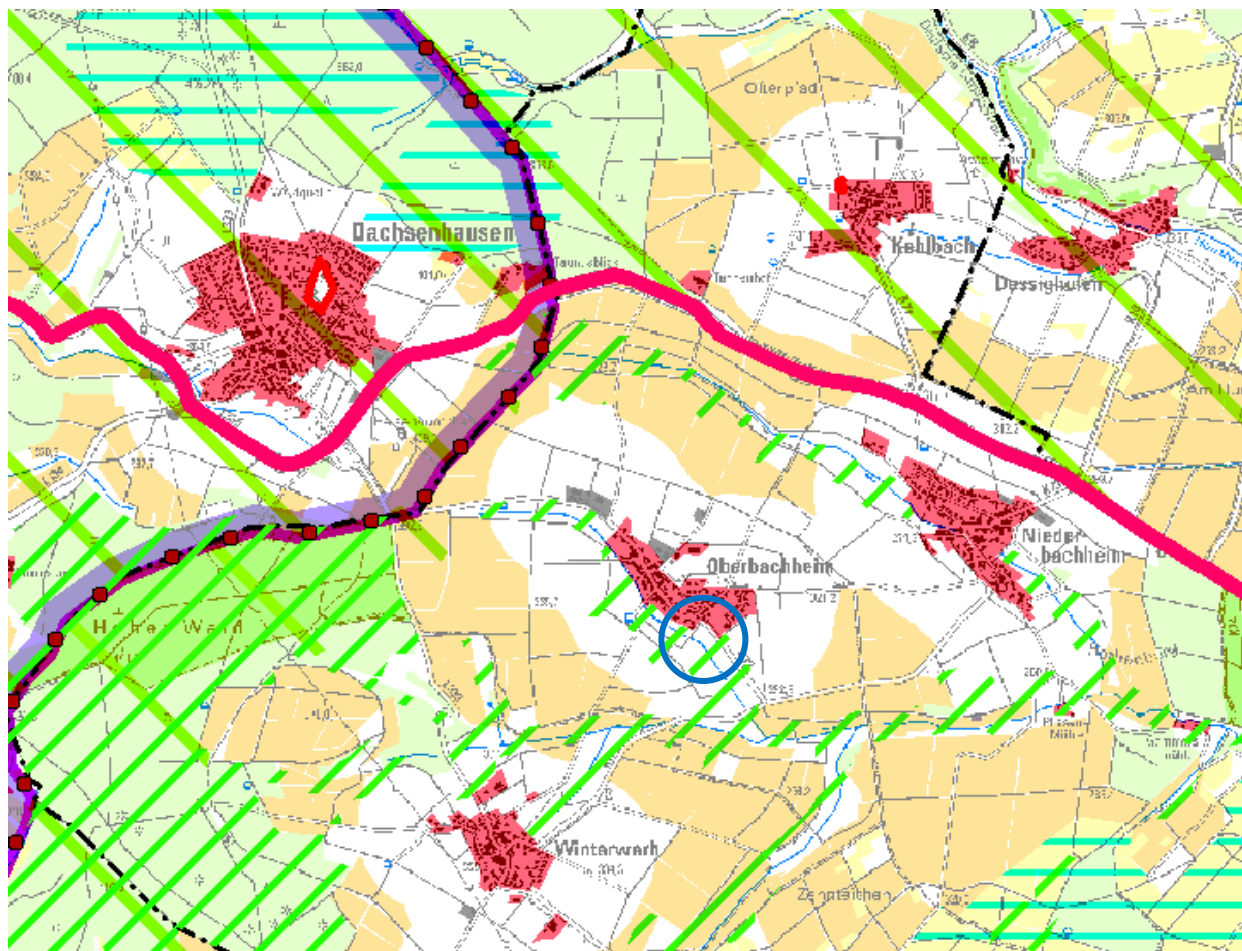


Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen RROP Mittelrhein-Westerwald – mit blau umkreister Lage des Plangebiets (RIS Rauminformationssystem RLP; unmaßstäblich/verändert)

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind gemäß den vorstehenden Ausführungen nicht zu erkennen.

3.2 Flächennutzungsplan

D Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten

Die planungsrelevanten Flurstücke sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (vorhandene Grünflächen).

Eine Anpassung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Nastätten im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist daher erforderlich. Dieses ist für die 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten vorgesehen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst und die Unterlagen werden für das Antragsverfahren gemäß § 20 LPIG ausgearbeitet.

18. Oktober 2024

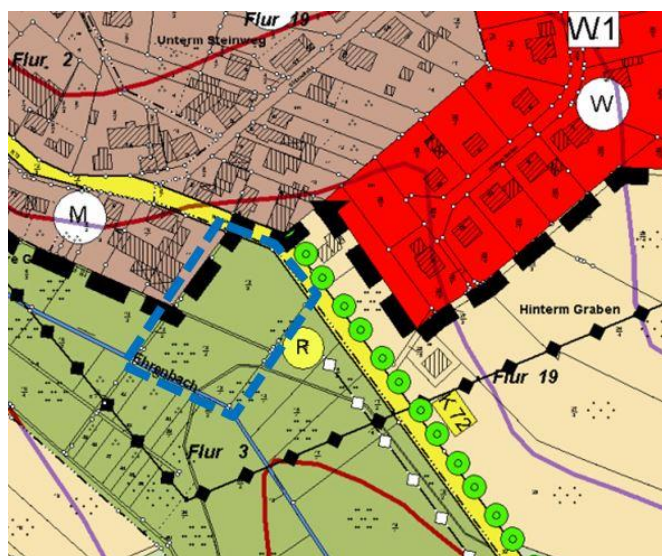


Abb.: Auszug aus der Plankarte zur wirksamen 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten, Teilgebiet Oberbachheim (Lage Plangebiet blau umrandet)

3.3 Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben

Gemäß Abfrage im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) RLP unterliegt die Plangebietsfläche keinerlei umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben. Ferner sind keine Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Nachfolgend werden in tabellarischer Auflistung noch einmal alle abgefragten Schutzgebiete aufgelistet:

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotop gemäß § 30 BNatSchG:	nicht betroffen
Kartierte Biotop gemäß § 15 LNatSchG:	nicht betroffen
Biotopkomplexe:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Gewässer 3. Ordnung:	Erlenbach (tangiert)

Der Erlenbach ist ein Gewässer III. Ordnung, welcher im Südwesten des Plangebiets verläuft. Er wird von der Planung nicht negativ beeinträchtigt. **Es stehen dem in Rede stehenden Bebauungsplan keine umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben entgegen.**

18. Oktober 2024

4 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

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

Fachgesetze/ -Pläne	Inhalt	Berücksichtigung in vorliegender Planung durch
<p>Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist), in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Hinweis und Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Festsetzung einer randlichen Eingrünung - Festsetzung einer extensiv genutzten Wiese in OB C sowie Pflege und Entwicklung der bachbegleitenden Hochstaudenflur und Gehölze - Festsetzung zum Erhalt der Obstbaumreihe in OB B sowie zur Entwicklung einer Streuobstwiese (OB D)
<p>Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Hinweis und Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Festsetzung einer randlichen Eingrünung - Hinweise zum Zeitraum für Gehölzrodungen, sowie zum Boden- und Baumschutz - Festsetzung einer extensiv genutzten Wiese in OB C sowie Pflege und Entwicklung der

18. Oktober 2024



		bachbegleitenden Hochstaudenflur und Gehölze - Festsetzung zum Erhalt der Obstbaumreihe in OB B sowie zur Entwicklung einer Streuobstwiese (OB D)
Landesnatorschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287) in der derzeit geltenden Fassung	Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Hinweis und Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Festsetzung einer randlichen Eingrünung - Hinweise zum Zeitraum für Gehölzrodungen, sowie zum Boden- und Baumschutz - Festsetzung einer extensiv genutzten Wiese in OB C sowie Pflege und Entwicklung der bachbegleitenden Hochstaudenflur und Gehölze - Festsetzung zum Erhalt der Obstbaumreihe in OB B sowie zur Entwicklung einer Streuobstwiese (OB D)
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Festsetzung einer randlichen Eingrünung - Festsetzung einer extensiv genutzten Wiese in OB C sowie Pflege und Entwicklung der bachbegleitenden Hochstaudenflur und Gehölze - Festsetzung zum Erhalt der Obstbaumreihe in OB B sowie zur Entwicklung einer Streuobstwiese (OB D)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom	Sicherung der Gewässer als Be-	- Festsetzung einer maximal

18. Oktober 2024



<p>31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>standteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung</p>	<p>zulässigen Versiegelung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis und Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Festsetzung einer randlichen Eingrünung - Festsetzung einer extensiv genutzten Wiese in OB C sowie Pflege und Entwicklung der bachbegleitenden Hochstaudenflur und Gehölze - Festsetzung zum Erhalt der Obstbaumreihe in OB B sowie zur Entwicklung einer Streuobstwiese (OB D)
<p>Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 04. April 2022 (GVBl. S. 118), in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Festsetzung einer randlichen Eingrünung - Festsetzung einer extensiv genutzten Wiese in OB C sowie Pflege und Entwicklung der bachbegleitenden Hochstaudenflur und Gehölze - Festsetzung zum Erhalt der Obstbaumreihe in OB B sowie zur Entwicklung einer Streuobstwiese (OB D)
<p>Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Benachrichtigungspflicht der Denkmalschutzbehörde
<p>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. I S. 543) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen zum Maß und Beleuchtung von Werbeanlagen

18. Oktober 2024



Weitere Fachgesetze:

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung** (Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge)
- **Landeswaldgesetz von Rheinland-Pfalz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), in der derzeit geltenden Fassung** (Erhalt, Schutz, gegebenenfalls Mehrung und Pflege von Wald durch Leistungen der Forstwirtschaft)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in der derzeit geltenden Fassung**

Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung sowie weiterer umweltrelevanter übergeordneter Planungen betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. -objekte berücksichtigt.

5 BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

5.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft „Taunus“ (30) in der naturräumlichen Untereinheit „Nastätter Mulde“ (304.8).

Der Taunus liegt östlich des Rheins und südlich der Lahn und ist Teil des Rheinischen Schiefergebirges. Der größte Flächenanteil befindet sich in Hessen. Der rheinland-pfälzische Anteil des Taunus wird als Westlicher Hintertaunus bezeichnet und ist sehr kontrastreich. Im Kern präsentiert sich die Landschaft als wellige Hochfläche auf 300 bis 500m Höhe. Am Rande wird sie durch Seitentäler von Rhein, Lahn und Wisper stark zerschnitten und weist somit ein sehr bewegtes Relief mit großen Höhenunterschieden und steilen engen Taleinschnitten auf.

Die Nastätter Mulde wird durch das breite und flache Tal am Mittellauf des Mühlbachs geprägt, der das Gebiet von Südost nach Nordwest durchfließt. Seine zahlreichen Zuflüsse haben die Mulde ihrerseits durch bis zu 50 m tiefe Senken weiter gegliedert, wodurch das Relief deutlich gewellt erscheint. Die Muldensohle liegt bei 200-250 m u. NN, die Randhöhen steigen bis auf 350-400 m ü. NN an.

Die Landschaft weist einen Waldanteil von etwa 25 % auf. Die Waldflächen liegen als kleinere bis größere, inselartige Bestände vor und geben hier der Landschaft einen parkartigen Charakter. In größeren zusammenhängenden Teilbereichen im Kern und im Westen des Landschaftsraums tritt die Wirkung des Waldes jedoch stark zurück. Hier entsteht eher der Eindruck einer offenen Agrarlandschaft. In diesen Gebieten kommen Heckenzüge und Einzelbäume in der Flur als prägende Landschaftselemente besonders zur Geltung.

Das Offenland ist überwiegend intensiv genutzt. Die fruchtbaren Lössböden eignen sich besonders für Ackerbau, so dass Grünland meist nur bachbegleitend vorliegt. Elemente einer reichen Kulturlandschaft wie Magerwiesen oder Feucht- und Nasswiesen sind in der Umgebung von Nastätten noch in größeren Beständen vorhanden. Magerrasen und Trockenvegetation sind nur kleinflächig bei Ehr zu finden. Die allgemein hohe Nutzungsintensität in der Landschaft hat auch eine Veränderung der Fließgewässer durch Begradigung mit sich gebracht.

18. Oktober 2024



5.2 Lage und Relief

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde auf ca. 300 m ü. NN. Das Gelände fällt in Richtung Süden, von der Siedlung weg, ab.

5.3 Geologie und Böden

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Hier haben sich überwiegend Braunerden und Regosole aus devonischem Tonschiefer entwickelt.

Es handelt sich um Standorte mit mittlerem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt.

Nach den detaillierteren Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Karten zu Bodeneigenschaften und Funktionen auf Grundlage der Bodenschätzung) ist die Bodenart im Plangebiet Lehm. Das Ertragspotential ist als mittel bis hoch eingestuft.

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

5.4 Wasserhaushalt

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Direkt südwestlich angrenzend an das Plangebiet, jedoch durch eine geplante Puffer- und Kompensationsfläche getrennt, befindet sich der Erlenbach, ein Gewässer 3. Ordnung.

Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als silikatischer Kluftgrundwasserleiter aus dem Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit auf. Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 75 und 100 mm/a.

Die Schutzwürdigkeit des Wasserhaushalts der Fläche ist nicht besonders hervorzuheben.

5.5 Klima

Die folgenden Kennwerte charakterisieren das Klima der Ortsgemeinde Oberbachheim bzw. des Plangebiets und seiner Umgebung:

mittlere Jahrestemperatur:	9,0-9,5° C
mittlere Jahrestemperatur in der Vegetationsperiode	14 - 15 mm
mittlere Zahl der Eistage im Jahr (<0° C)	20 - 30 Tage
mittlere Zahl der Sommertage (>25° C)	20 - 30 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	650 - 950 mm
mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	675 - 750 mm

(KLIMAATLAS VON RHEINLAND-PFALZ, Wetterregionaldaten des LUWG, Deutscher Wetterdienst)

5.6 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Die Bestandsaufnahme fand am 22.08.2022 statt. Im Rahmen weiterer Ortsbegehungen konnten die Ergebnisse der Erstbegehung bestätigt werden.

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich im südlichen Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung in der Ortsgemeinde Oberbachheim südlich der Kreisstraße K 72. Angrenzend befindet sich der Handwerksbetrieb „Metallbau Wieland“. Das vorliegende Plangebiet dient der Erweiterung dieses Betriebes im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Geplant sind die Errichtung einer Lagerhalle sowie ein Gebäude mit Sozialräumen, Büro und einer Werkswohnung.

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als Grünland in Form einer mäßig artenreichen Mähwiese dar. Die Wiesenflächen verlaufen weiter Richtung Osten südlich der Kreisstraße sowie Richtung Süden.

Entlang des südlichen Randes des Plangebiets verläuft der Erlenbach, ein Gewässer III. Ordnung. Dort ist auch Feldgehölz bzw. eine Baumgruppe vorhanden. Nördlich des Plangebiets verläuft die K 72. Am Straßenrand verläuft eine Obstbaumreihe im Norden des Plangebietes, zudem stehen dort eine Bank und ein Stromkasten. Die Obstbaumreihe soll bei der Planung berücksichtigt werden und erhalten bleiben.

Im Umfeld des Plangebiets, in Richtung Süden und Osten, befinden sich Ackerflächen und Grünland. Richtung Norden befindet sich die Ortslage von Oberbachheim. Westlich der in Rede stehenden Fläche sind südlich der Siedlungsbebauung Weideflächen im Bereich des Erlenbaches angelegt.



Abb.: Luftbild des Plangebietes und Umgebung mit nachträglich rot umkreisten Geltungsbereich (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

18. Oktober 2024

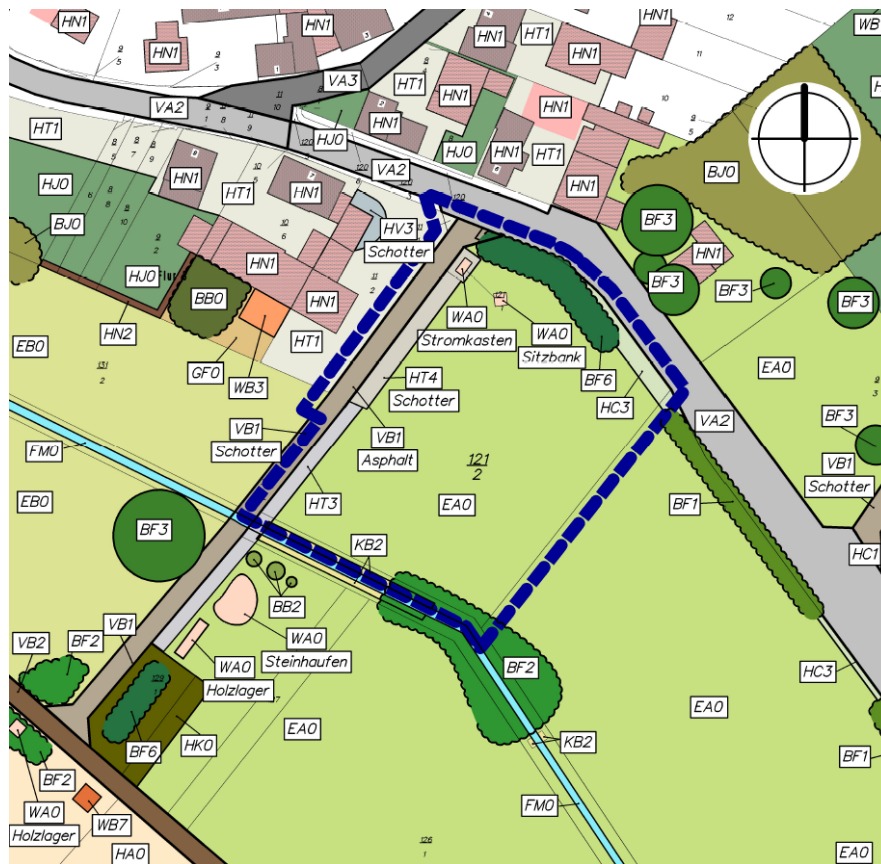


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan (unmaßstäbliche Darstellung, Legende siehe Anlagen)



Abb.: Blick ins Plangebiet Richtung Norden (eigene Aufnahme)

18. Oktober 2024



Abb.: Blick ins Plangebiet Richtung Süden (eigene Aufnahme)



Abb.: Blick ins Plangebiet Richtung Westen (eigene Aufnahme)

5.7 Landschaftsbild und Erholung

Aufgrund der Lage am Ortsrand ist das Landschaftsbild bereits durch die vorhandene Bebauung vorbelastet. Im direkten Umfeld des Plangebietes ergeben sich Beeinträchtigungen durch die Siedlungsbebauung im Nordwesten und -osten. In südlicher Richtung verläuft der Blick über die vorhandenen Acker- und Grünlandflächen in die Landschaft. Der in Rede stehende Geltungsbereich rundet die Ortslage im Süden ab.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung da es direkt an die angrenzend verlaufende Kreisstraße bzw. Gemeindestraße „Waldstraße“ grenzt. Hinzukommt, dass umliegend noch genug Freiflächen zur Verfügung stehen und die Wegestrukturen nicht negativ beeinträchtigt werden. Somit sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

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

18. Oktober 2024

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

Bei der Nichtdurchführung des Planvorhabens werden sich keine bedeutsamen Veränderungen des Umweltzustandes ergeben. Die jetzige Nutzung als Wiesenfläche würde voraussichtlich bestehen bleiben.

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

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche als Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut ohne Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

7.1 Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenz- über-
anlagebe- dingt	Flächeninanspruchnahme von ca. 2.500 m ² bisher un bebauter Fläche.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbe- dingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung					
Die Inanspruchnahme von ca. 2.500 m ² Fläche für die Erweiterung eines gewerblichen Betriebs ist verhältnismäßig gering und kann als nicht erheblich bewertet werden.					

7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Fauna und Flora wird über die Erfassung von Biotoptypen und durch Auswertung von Informationen zu einzelnen Artenvorkommen bewertet. Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotoptypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der

Kriterien Naturnähe, Gefährdung/gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme beurteilt.

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenz- über-
anlagebe- dingt	Verlust einer mäßig artenreicher Mähwiese als Lebens- und Nahrungsraum für Insekten, Vögel und Kleintiere sowie andere Wiesenbewohner.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbe- dingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe und erhöhten Ziel- und Quellverkehr.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen		positive Auswir- kungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Vermei- dungsmaß- nahmen	Gehölze sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktbestände (ohne eine ökologische Baubegleitung) nur im Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis Ende Februar des Folgejahres zu roden.	Vermeidung der Störung brütender Vögel und der Tötung von Jungvögeln.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aus- gleichs- maßnah- men	Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur randlichen Eingrünung in Ordnungsbereich A.	Schaffung neuer Nist- und Lebensraumstrukturen insbesondere für Vögel, aber auch für Kleintiere und Insekten.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt der Obstbaumreihe in OB B sowie Entwicklung einer Streuobstwiese im OB D.		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Oktober 2024



Entwicklung einer art-reichen Extensiv-wiese in OB C sowie Pflege und Entwicklung der bachbegleitenden Hochstaudenflur und Gehölze.		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung					
<p>Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zum Stand der Planung nicht zu erwarten.</p> <p>Es ist nicht davon auszugehen, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.</p>					

7.3 Schutzgut Boden

Die Beurteilung der Bedeutung von Böden erfolgt über die Betrachtung der biotischen Lebensraumfunktion, der natürlichen Ertragsfunktion, der Speicher- und Regulationsfunktion sowie der Funktion des Bodens als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenz- über-
anlagebe- dingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung von Wiesenflächen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbe- dingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch parkende und Fahrende Fahrzeuge.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff in eine versiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich. So ist das auch im Fall der vor-					

18. Oktober 2024



liegenden Planung.

Durch die Errichtung von Gebäuden, Parkplatz- und Hofflächen kommt es zur Versiegelung bisheriger Wiesenflächen und damit zum Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche.

Die Eingriffe erfolgen nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Boden.

Die Eingriffe in den Boden sind dennoch grundsätzlich qualitativ und quantitativ als erheblich zu bewerten.

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen in Ordnungsbereich A.	Boden gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt der Obstbaumreihe in OB B sowie Entwicklung einer Streuobstwiese im OB D.	biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung einer Extensivwiese in OB C sowie Pflege und Entwicklung der bachbegleitenden Hochstaudenflur und Gehölze.	Verbesserung der biologischen Aktivität und der Puffer- und Filterfunktionen des Bodens.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abschließende Bewertung

Grundsätzlich sind zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.



7.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Regel getrennt nach Grund- und Oberflächenwasser bewertet. Von Bedeutung sind die Wasserdargebotsfunktion, die Retentionsfunktion sowie die Funktion als Wertelement von Natur und Landschaft (Wasserqualität, Naturnähe etc.).

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenz- über-
anlagebe- dingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung von Wiesenflächen		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung aufgrund des veränderten Abflussregimes		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wasserverbrauch zum Betrieb von Baumaschinen		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbe- dingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Zusätzlicher Trinkwasserverbrauch		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
<p>Oberflächengewässer kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor nicht vor. Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich der Erlenbach (Gewässer III. Ordnung). Dieser wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Durch die Einplanung des Ordnungsbereichs C wird ein 15 m breiter (teils noch breiterer) Schutz- und Pufferstreifen zum Bachlauf eingeplant.</p> <p>Die Plangebietsfläche besitzt insgesamt nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung und das Oberflächenwasser.</p>						
Maßnahmen	positive Aus- wirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzü- berschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Oktober 2024

		Wasserhaushalt.				
Minimierung- und Ausgleichsmaßnahmen	Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen.	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung der Rückhaltung von Oberflächenwasser im Plangebiet.	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen in Ordnungsbereich A.	Boden wird gelockert und das Bodengefüge sowie die Puffer- und Filterfunktionen verbessert. Damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung einer Extensivwiese in OB C sowie Pflege und Entwicklung der bachbegleitenden Hochstaudenflur und Gehölze.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt der vorhandenen Obstbaumreihe in OB B sowie Entwicklung einer Streuobstwiese im OB D.		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Grundsätzlich sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als erheblich zu bewerten. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.						

7.5 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Die Beurteilung des Schutzgutes Luft und klimatische Faktoren erfolgt über die Betrachtung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion beschreibt die Kaltluftentstehung und den -transport sowie die Frischluftentstehung und den -transport.

negative Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenz- über-

18. Oktober 2024



anlagebedingt	Verlust von Kaltluftproduktionsfläche.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen und –fahrzeugen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Schadstoffemissionen durch Heizungen, Abluftanlagen u.ä.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
Im Umfeld des Plangebiets bleiben weiterhin ausreichend Offenlandflächen für die Kaltluftproduktion erhalten.					
Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen in OB A.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung: Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf dem Gebäude uneingeschränkt zulässig.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Entwicklung einer Extensivwiese in OB C sowie Pflege und Entwicklung der bachbegleitenden Hochstaudenflur und Gehölze.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Obstbaumreihe in OB B sowie Entwicklung einer Streuobstwiese im OB D.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung					

18. Oktober 2024



Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren sind nicht zu erwarten.

7.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

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

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine mäßig artenreiche Mähwiese, welche direkt an die Bestandsbebauung von Oberbachheim grenzt. Nach § 30 geschützte Biotope sowie kartierte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor. Die Wiesenfläche als Offenland hat eine Bedeutung als Nahrungsraum für Offenlandarten. Auch die im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen Obstbäumen und weiteren Gehölze bieten Nahrungsraum, Nist- und Versteckmöglichkeiten.

Dem Portal Artenanalyse (Abfrage: 26.10.2023) sind in Oberbachheim drei Hinweise zum Vorkommen der Haselmaus im direkten Umfeld (Umkreis etwa 100 m) des Plangebiets bekannt. Da keine Eingriffe in Gehölzbestände vorgenommen werden und zusätzlich Neupflanzungen von Gehölzen festgesetzt sind, sind keine negativen Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen dieser Art durch die Planung zu erwarten.

Gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage: 26.10.2023) lässt sich bezüglich Reptilien und Amphibien sowie der Wildkatze kein Hinweis zum Vorkommen im Umkreis von 1000 m entnehmen.

Das Vorkommen von Fledermäusen aufgrund der Offenlandfläche als Nahrungshabitat ist möglich.

Das Plangebiet kann von verschiedenen Vogelarten besiedelt sein. Insbesondere zu nennen sind Arten des Offenlandes. Aufgrund der Offenlandflächen wird eine Bauzeitenbeschränkung vorgesehen werden, so dass ein Abschieben des Oberbodens außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt.

Ein Vorkommen der bodenbrütenden Feldlerche als gefährdete Art ist vorliegend aufgrund der Siedlungsnähe und der Vertikalstrukturen nicht im Bereich des Plangebietes und näheren Planungsumfeld zu erwarten. Auch die Tiefenlage des Plangebietes spricht gegen ein potentielles Vorkommen.

Feldvogelarten könnten vom Vorhaben durch den Verlust des Lebensraumes oder durch Tötung bei der Baufeldfreimachung betroffen sein. Nachteilige Auswirkungen auf weitere Vogelarten sind durch einen Wegfall von Nahrungshabitaten und durch bauzeitliche Störungen möglich. Offenlandflächen haben eine Bedeutung als Jagdrevier z.B. für Greifvögel (z.B. für den Rotmilan und andere Raubvögel).

Durch die randliche Eingrünung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen sowie der Erhalt der Obstbäume im Ordnungsbereich B wird die Strukturvielfalt der Fläche erhöht. Auch durch die geplante externe Kompensationsfläche mit der Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland und der Anlage einer Streuobstwiese, die multifunktional auf die Schutzgüter wird, werden positive Effekte für die „Biologische Vielfalt“ geschaffen.

Somit haben die Änderungen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Biodiversität.

Das Schutzgut Biodiversität ist von der Änderungsplanung nicht erheblich betroffen.

7.7 Schutzgut Landschaft

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

Aufgrund der Lage am Ortsrand ist das Landschaftsbild bereits durch die vorhandene Bebauung vorbelastet. Im direkten Umfeld des Plangebietes ergeben sich Beeinträchtigungen durch die Siedlungsbebauung im Nordwesten und -osten. In südlicher Richtung verläuft der Blick über die vorhandenen Acker- und Grünlandflächen in die Landschaft. Der in Rede stehende Geltungsbereich rundet die Ortslage im Süden ab. Zudem können die Auswirkungen durch Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen sowie der randlichen Eingrünung minimiert werden. Der Bebauungsplan trifft hierzu entsprechende Festsetzungen.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung da es direkt an die angrenzend verlaufende Kreisstraße bzw. Gemeindestraße „Waldstraße“ grenzt. Hinzukommt, dass umliegend noch genug Freiflächen zur Verfügung stehen und die Wegestrukturen nicht negativ beeinträchtigt werden. Somit sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Von der Planung gehen keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung aus.

7.8 Natura2000 - Verträglichkeitsvorprüfung

Gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie, 21. Mai 1992) sollen die Mitgliedstaaten dazu beitragen, die Artenvielfalt zu sichern, indem die natürlichen Lebensräume sowie die wildlebenden Tiere und Pflanzen erhalten werden.

Grundsätzlich ist also eine Verträglichkeitsprüfung (VP) immer schon dann durchzuführen, wenn die Möglichkeit nicht auszuschließen ist, dass ein Projekt einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen (Summationswirkung) ein FFH- oder Vogelschutzgebiet erheblich beeinträchtigen könnte. Wesentlich für die Unzulässigkeit eines Projektes oder Planes ist, ob es sich um eine **erhebliche** Beeinträchtigung des FFH-Vogelschutzgebiets handelt.

Entscheidend ist dabei die Beantwortung der Frage, ob und inwieweit die relevanten Lebensräume und Arten des Gebietes durch das Projekt / den Plan erheblich beeinträchtigt werden. Dies ist der Fall, wenn sie entweder verschwinden oder derartig gestört oder verändert werden, dass sie ihre Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck, die zu ihrer Auswahl als FFH- oder Vogelschutzgebiete geführt haben, nicht mehr oder nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen können.

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Natura2000-Gebietes. In über 2 km Entfernung befinden sich die nächsten Vogelschutz- oder FFH-Gebiete. Aufgrund der räumlichen Distanz sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele zu erwarten.

Entsprechend vorstehender Ausführungen kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Natura 2000- Gebiete ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ist entsprechend nicht erforderlich.

7.9 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit des Menschen wird lediglich das gefasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmungsgrad / Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenz- über-
anlagebe- dingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Temporäre Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbe- dingt	Potentielle Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen durch zusätzliche Bewegungsunruhe und Lärm aufgrund des erhöhten Ziel- und Quellverkehrs	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen

Es wurde ein Schallgutachten vom Vorhabenträger in Auftrag geben, welches datiert auf den 21.03.2024 vorliegt und zu dem Ergebnis kommt, dass durch die Erweiterung (aber auch mit Überlagerung des Bestandes) die Richtwerte nicht überschritten werden. Wird die im Gutachten beschriebene und zugrunde gelegte Nutzung eingehalten, stehen dem Vorhaben aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken entgegen.

Das Schutzgut ist von der Planung entsprechend nicht erheblich betroffen.

Auch eine unzulässige Beeinträchtigung durch Lichtimmissionen für benachbarte Siedlungsbebauung wird nicht erkannt. Zu potenziellen Lichtimmissionen gibt es die Hinweise der LAI – Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen vom 13. September 2012, Publikation LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz). Diese sind mitunter eine Beurteilungsgrundlage im konkreten objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren. Konkrete Erfordernisse zur Berücksichtigung entscheiden die Fachbehörden im Baugenehmigungsverfahren. Für die Bauleitplanung besteht hierzu kein weitergehender Handlungsbedarf, da – insbesondere angesichts der Festsetzungen zu beleuchteten Werbeanlagen – nichts dafür ersichtlich ist, dass es bei Umsetzung des Vorhabens zu unzumutbaren Lichtimmissionen kommen wird bzw. sich ein potenzieller Konflikt nicht auch im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Nebenbestimmungen bewältigen lässt.

18. Oktober 2024



Maßnahmen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Minimierungsmaßnahmen	Einhaltung allgemeiner Regeln der Technik bei Gebäudedämmung und Verwendung schallmindernder Gebäudeteile. Ausrichtung des Hallentores nach Süden (siedlungsabgewandt). Einhaltung von Auflagen und Nebenbestimmungen im Rahmen des objektbezogenen Baugenehmigungsverfahrens.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung					
Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen durch die Planung zu erwarten.					

7.10 Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Sachwerte in diesem Sinne sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

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

7.11 Schutzgut kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen. Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde folgender Hinweis zur vorsorgenden Berücksichtigung denkmalschützender und archäologischer Belange aufgenommen:

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

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

7.12 Wechselwirkungen

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

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

7.13 Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter durch Zusammenwirken mehrerer Vorhaben sind nicht zu erwarten.

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

Für Vorhaben im Plangebiet wird die Anwendung energiesparender Techniken empfohlen. Die aktuellen rechtlichen Vorschriften für die Neuerrichtung von Gebäuden geben hinreichend hohe Standards für die Wärmedämmung und den Energieverbrauch vor.

Es wird empfohlen unbelastetes Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Mulden und/oder Zisternen zurückzuhalten.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nutzung und die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen an und auf Gebäuden. Sie werden mittels Festsetzungen nicht ausgeschlossen, sind somit zulässig.

Die Bereiche Emissionsvermeidung, Nutzung regenerativer Energien und Energieeinsparung werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

9 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN

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

- Boden
- Wasser

Die anderen Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

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

Boden

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Minimierung	Festsetzung der maximal zulässigen Versiegelung.	Minimierung der Eingriffe auf den Boden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.	Minimierung der Auswirkungen auf den Boden durch Lagerung Vermeidung von zusätzlichen Beeinträchtigungen und Wiederverwendung des Bodens für vegetationstechnische Zwecke.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleich	Festsetzung von Gehölzpflanzungen in Ordnungsbereich A.	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Entwicklung einer Extensivwiese im Ordnungsbereich C.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Festsetzung zum Erhalt der Obstbaumreihe in OB B sowie zur Entwicklung einer Streuobstwiese im OB D.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

18. Oktober 2024



Wasser

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Vermeidung	Minimierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Minimierung und Ausgleich	Rückhaltung von Oberflächenwasser in unterirdischen Zisternen.	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Festsetzung, dass Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind.	Verringerung der versiegelten Fläche, dadurch noch Versickerung möglich.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Festsetzung von Gehölzpflanzungen in OB A.	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Festsetzung zum Erhalt der Obstbaumreihe in OB B sowie zur Entwicklung einer Streuobstwiese im OB D.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Entwicklung einer Extensivwiese in OB C sowie Pflege und Entwicklung der bachbegleitenden Hochstaudenflur und Gehölze.	Außerdem Wasserrückhaltung durch das Blattwerk und den Aufwuchs.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

10 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten z.B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die

18. Oktober 2024



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

Der Anlass der Planung ergibt sich aus der beabsichtigten Betriebserweiterung des räumlich unmittelbar angrenzenden Metallbaubetriebs Wieland. Die geplante Erweiterung dient der Zukunftssicherung des Familienbetriebes, der Geländer, Überdachungen, Treppen, Balkone etc. herstellt. Die vorliegende Planung dient somit der Standortsicherung sowie der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens. Des Weiteren gewährleistet das geplante Vorhaben den Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen an besagtem Standort.

Die Planung ist standortbezogen, da die Betriebserweiterung den räumlich-funktionalen Zusammenhang erfordert.

Die Umsetzung der Planung an einem anderen Standort hätte voraussichtlich höhere Auswirkungen auf Natur und Umwelt, da entweder zusätzliche Transportwege entstehen würden oder der Betrieb vollständig neu an anderer Stelle errichtet werden müsste, wodurch mehr Fläche verbraucht und mehr Boden versiegelt werden würde.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Gemeinde steht. Sie ist rechtlich nicht zwingend zu wählen, weil durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.

11 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

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

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

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

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

12 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen, neben der ersten Bestandsaufnahme, die im August 2022 durchgeführt wurde. Diese wurde durch weitere Ortsbegehungen ergänzt (insbesondere auch zur Bewertung der geplanten externen Kompensationsfläche Mai und Okt. 2023). Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte,

18. Oktober 2024



Bodentypen-Gesellschaften und Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

Die während und nach der öffentlichen Auslegung erhaltenen zusätzlichen Erkenntnisse werden in die Darstellungen des Umweltberichtes zu den jeweiligen Schutzgütern eingearbeitet.

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

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

Hierbei sind verschiedene Zeithorizonte für das Monitoring zu beachten: Die Umsetzung der städtebaulichen und auf das Baugrundstück bezogenen Festsetzungen können bereits mit Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen überwacht werden.

Die Auswirkungen sind in zwei Zeitrahmen prüfbar: Durchführung der städtebaulichen Minimierungsfestsetzungen und landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens und langfristig im Zuge des Wachstumsfortschrittes der Vegetation.

Folgende Monitoring Maßnahmen sind abzuleiten:

Überwachungsgegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung – Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung der festgesetzten Begrünung der Baugrundstücksfläche	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder Luftbilddauswertung – Dokumentation der Ergebnisse
Anlage / Umsetzung der internen und externen Kompensationsmaßnahme(n)	Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen	Fachbehörden, Fachplaner	Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen)

18. Oktober 2024



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

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

Ergänzend wird in Zusammenhang mit dem Monitoring auch auf die Durchführungsverpflichtungen und -fristen aus dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen, durch die eine Umsetzung der Maßnahmen vertraglich sichergestellt ist.

14 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELT- BERICHTS

Der Ortsgemeinderat Oberbachheim sieht die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Fa. Metallbau Wieland“ vor. Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortsgemeinde Oberbachheim, südlich an die Waldstraße / K 72 angrenzend.

Anlass für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein baulicher Erweiterungsbedarf für die örtlich, in direkter Nachbarschaft zum vorgesehenen Plangebiet, ansässige Firma Metallbau Wieland. Bei der Erweiterung handelt es sich um einen neuen Gebäudekörper, der primär zur Lagerung, Ver- und Bearbeitung von Rohmaterialien und Fertigteilen dienen soll. Darüber hinaus sollen in dem neuen Gebäudekomplex Sozial- und Aufenthaltsräume, Büro und eine Betriebsleiterwohnung entstehen. Das Gebäude soll mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Die verkehrliche Erschließung sowie die Versorgung der neuen Räumlichkeiten erfolgt über die nördlich vorbeiführende Waldstraße (K 72) und einen hieran anschließenden Wirtschaftsweg. Die innere verkehrliche Erschließung und Versorgung der neuen Räumlichkeiten sollen über die privaten Verkehrsflächen des Plangebietes vorgenommen werden.

Die geplante Erweiterung dient der Zukunftssicherung des Familienbetriebes. Die vorliegende Planung dient somit der Standortsicherung sowie der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens. Des Weiteren gewährleistet das geplante Vorhaben den Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen an besagtem Standort.

Das in Rede stehende Plangebiet liegt derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten sind die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Plangebietsflächen als Flächen für die Landwirtschaft (bestehendes Grünland) dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann demnach derzeit nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine parallel verlaufende Anpassung des FNPs ist vorgesehen.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die bestehende Betriebsstätte des Metallbaubetriebs Wieland. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Oberbachheim und ist durch eine artenarme Fettwiese (Mittelgebirgsausbildung) geprägt. Auch die angrenzenden Flächen stellen Grünland bzw. Ackerflächen dar.

Hinweise auf Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten konnten nicht gefunden werden.

18. Oktober 2024



Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermittelt und bewertet. Im Ergebnis sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die größten Beeinträchtigungen werden für die Schutzgüter Boden und Wasser prognostiziert.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde u.a. ausgeführt: Die Planung ist standortbezogen, da die Betriebserweiterung den räumlich-funktionalen Zusammenhang erfordert.

Die Umsetzung der Planung an einem anderen Standort hätte voraussichtlich höhere Auswirkungen auf Natur und Umwelt, da entweder zusätzliche Transportwege entstehen würden oder der Betrieb vollständig neu an anderer Stelle errichtet werden müsste, wodurch mehr Fläche verbraucht und mehr Boden versiegelt werden würde.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Gemeinde steht. Sie ist rechtlich nicht zwingend zu wählen, weil durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.

Das Ergebnis der vorliegenden Plan-Umweltprüfung ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

15 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Übergeordnete Pläne

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

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

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten

Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz: Planung vernetzter Biotopsysteme. Bereich Rhein-Lahn-Kreis. Mainz 1994

Kartengrundlagen und Online-Kartendienste

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz: Digitales Wasserbuch. Karte der Wasserrechte Rheinland-Pfalz. URL: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8464>, [letzter Zugriff: 31.10.2023]

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15, [letzter Zugriff: 31.10.2023]

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem. URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz, [letzter Zugriff: 31.10.2023]

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

18. Oktober 2024

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403), in der derzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GVBl. S. 29), BS 2020-1, in der derzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413), in der derzeit geltenden Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118), in der derzeit geltenden Fassung.

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

18. Oktober 2024



18. Oktober 2024 heu-ho-liu-gra Oberbachheim, den

Projektnummer: 12760

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
Maren Hoffmann, B. Eng.
Yihan Liu, M. Sc.
Sarah Grajewski, M. Sc.

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Stefan Wöll (Ortsbürgermeister)

Anhang

- Pflanzliste
- Legende des Biotop- und Nutzungstypenplans
- Schallprognose nach DIN 18005 zur Kreisstraße K 72

Separate Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan, Maßstab 1:1.000
- Biotop- und Nutzungstypenplan, Maßstab 1:1.000
- Schalltechnisches Gutachten zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Fa. Metallbau Wieland“, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard-Buchholz, 21.03.2024

18. Oktober 2024



PFLANZLISTE:

Heimische Gehölzarten (Vorschlagsliste)

Bäume I. Größenordnung

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Obstgehölze	<i>in regionalen Sorten</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche **	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder ***	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder ****	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

** Früchte schwach giftig!

*** Früchte roh ungenießbar, Kerne giftig!

**** Blätter, Rinde und unreife Früchte enthalten blausäureabspaltende Glycoside!



Legende des Biotop- und Nutzungstypenplans

<u>B KLEINGEHÖLZE</u>	
BB0	Gebüsch, Strauchgruppe
BB2	Einzelstrauch
BF1	Baumreihe
BF2	Baumgruppe
BF3	Einzelbaum
BF6	Obstbaumreihe
BJD	Siedlungsgehölz
<u>E GRÜNLAND</u>	
EA0	Fettwiese
EB0	Fettweide
<u>F GEWÄSSER</u>	
FM0	Bach
<u>G GESTEINSBIOTOPE</u>	
GF0	Vegetationsarme oder -freie Bereiche
<u>K SAUM BZW. LINIENF. HOCHSTAUDENFLUR</u>	
KB2	Gewässerbegleit. tr. Saum/Hochstaudenflur, linienf.

H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE

HA0	Acker
HC1	Ackerrain
HC3	Straßenrand
HJ0	Garten, Baumschule
HK0	Obstanlagen
HN1	Gebäude
HN2	Mauer, Trockenmauer
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad
HT3	Lagerplatz, unversiegelt
HT4	Lagerplatz, versiegelt
HV3	Parkplatz

V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE

VA2	Bundes, Landes, Kreisstraße
VA3	Gemeindestraße
VB1	Feldweg, befestigt
VB2	Feldweg, unbefestigt




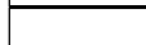
W KLEINSTRUKTUREN DER FREIEN LANDSCHAFT

WA0	Kleinstrukturen
WB1	Feldscheune, Schuppen
WB3	Weideunterstand
WB7	Gartenabfälle

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	Plangebietsgrenze
---	-------------------

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN

	§ 30 BNatSchG – Biotope : –
	Schutzgebiete : –
	Prioritätsraum VBS : –
	Biotopkartierung : –

Schallprognose nach DIN 18005 zur Kreisstraße K 72

Proj.-Nr	12 760	VBP "Erweiterung Fa. Metallbau Wieland"
Straße:	K 72	Ortsgemeinde Oberbachheim
		Quelle:
DTV 2015	346 Kfz/24 h	aus Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP 2015
DTV 2035	346 Kfz/24 h	(DTV 2015 * 1,0) (siehe Erläuterungen in der Begründung)
p	6 %	aus Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP 2015
Faktor tags	0,06	gem. Angabe LBM
Faktor nachts	0,008	gem. Angabe LBM
M tags	20 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor tags)
M nachts	2 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor nachts)
Mittelungspegel		
Lm(25) tags	52,05 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	42,05 dB(A)	gem. Formel 5
Korrektur: Fahrbahnoberfläche		
L StrO	0 dB(A)	gem. Tabelle 2
Korrektur: Höchstgeschwindigkeit		
v	100 km/h	
L v	0,00 dB(A)	gem. Formel 6
Korrektur: Steigung		
L Stg	0 dB(A)	gem. Tabelle 3
Emissionspegel		
L m,E tags	52,05 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	42,05 dB(A)	gem. Formel 25
Korrektur: Luftabsorption (Abstand)		
s	12 m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	0 m	aus B-Plan
x	2,16	Zwischenwert gem Formel 26
L s	-3,92 dB(A)	gem. Formel 26
Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen		
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6
Beurteilungspegel		
Lr tags	55,96	gem. Formel 24
Lr nachts	45,96	gem. Formel 24
gerundet	56	gem. DIN 18005
gerundet	46	gem. DIN 18005
Orientierungswerte		
Gebietsart	MI	
Tagwert:	60 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	50 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Abweichung		
tags	-4 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	-4 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)

18. Oktober 2024

