

ORTSGEMEINDE GEMMERICH VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

Begründung zum Bebauungsplan „An der Miehlener Straße II“

Schlussfassung gemäß
§ 10 Baugesetzbuch (BauGB)

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE GEMMERICH

Stand: 09. Dez. 2024
Projekt-Nr.: 12 410

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

Inhaltsverzeichnis

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	5
0 ERLÄUTERUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 215A	5
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	6
2 LAGE UND BESTANDSSITUATION	13
3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	17
3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	17
3.2 Flächennutzungsplan	18
3.3 Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben	19
4 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE	20
4.1 Städtebauliche Konzeption	20
4.2 Verkehrliche Erschließung	23
4.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten	25
4.4 Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	25
4.5 Bauweise	28
4.6 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Garagen und Carports	29
4.7 Örtliche Bauvorschriften	29
4.8 Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen	30
4.9 Ver- und Entsorgung	34
4.10 Bodenbelastungen, Geologie und Bergbau	40
4.11 Denkmalschutz und Archäologie	41
4.12 Bodenordnung	46
4.13 Immissionsschutz	47
5 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	53
5.1 Gesetzliche Vorgaben	53
5.2 Bestandssituation	54
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	58
5.4 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	60



5.5	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	61
5.6	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	63
II	UMWELTBERICHT	73
1	EINLEITUNG	73
1.1	Anlass und Zielsetzung der Planung	73
1.2	Kurzdarstellung der Planinhalte	74
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	75
2.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	75
2.2	Flächennutzungsplan	76
2.3	Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben	77
3	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	78
4	BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	81
4.1	Naturräumliche Gliederung	81
4.2	Lage und Relief	81
4.3	Geologie und Böden	81
4.4	Wasserhaushalt	82
4.5	Klima	82
4.6	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	83
4.7	Landschaftsbild und Erholung	86
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)	86
6	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENZIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)	87
6.1	Schutzgut Fläche	87
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	87
6.3	Schutzgut Boden	89
6.4	Schutzgut Wasser	91

6.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	93
6.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	94
6.7	Schutzgut Landschaft	95
6.8	Natura 2000	96
6.9	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	97
6.10	Schutzgut Sachwerte	98
6.11	Schutzgut kulturelles Erbe	98
6.12	Wechselwirkungen	99
6.13	Summationswirkungen	99
7	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN	100
8	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN	100
9	ALTERNATIVENPRÜFUNG	101
10	ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	102
11	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	102
12	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	103
13	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	104
14	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	106

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

0 ERLÄUTERUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 215 A

Der Ortsgemeinderat Gemmerich hatte bereits in seiner Sitzung am 26.04.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „An der Miehlener Straße II“ im Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufzustellen. Der Satzungsbeschluss wurde nach Durchführung des Planaufstellungsverfahrens am 11.10.2021 gefasst und durch anschließende Bekanntmachung erfolgte die Rechtskrafterlangung.

Nach § 13 b BauGB konnten Außenbereichsflächen unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung überplant werden. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat am 18.07.2023 entschieden, dass der im Jahr 2017 eingeführte § 13 b BauGB, der die Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im vereinfachten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung erlaubte, gegen Europarecht verstößt und nicht angewendet werden darf.

Der Deutsche Bundestag hat nunmehr zum 1. Januar 2024 den § 215 a BauGB eingeführt.

Der Absatz 2 des § 215 a BauGB lautet:

„Sollen Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 in Kraft gesetzt werden, kann § 13a nach Maßgabe des Absatzes 3 entsprechend angewendet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.“

Auf Grundlage des § 215 a BauGB können nach § 13 b BauGB aufgestellte Bebauungspläne durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 in Kraft gesetzt werden. Es gelten hierbei die Maßgaben des Absatzes 3 zu § 215 a BauGB.

§ 215 a BauGB regelt, dass die Gemeinden eine sog. umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen (Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB). Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden (Erarbeitung qualifizierter Umweltbericht). Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens, wie u.a. der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen.

Gelangt die umweltrechtliche Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1 a Absatz 3 auszugleichen wären, kann das beschleunigte Verfahren mit den Verfahrenserleichterungen zu Ende geführt werden. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich wird dann weiterhin auch nicht erforderlich. Bei der Fortführung des Planaufstellungsverfahrens nach § 215 a BauGB ist es jedoch erforderlich, dass der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2024 zu fassen ist.

Falls die UV-Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden. Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens, wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen.

09. Dezember 2024



Der § 215 a BauGB ersetzt den § 13 b BauGB, der klarstellend durch den Gesetzgeber aufgehoben worden ist.

Das beauftragte Ingenieurbüro Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen, hat die umweltrechtliche Vorprüfung des Einzelfalls für das Plangebiet schriftlich erarbeitet (siehe separate Anlage zur Begründung). Diese gelangt im Sinne der Regelung des § 215 a BauGB in Verbindung mit der Abarbeitung der BauGB-Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu der Einschätzung, dass durch den Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Fauna und Flora entstehen und zu berücksichtigen wären.

Aufgrund der Rechtsfolgen wird eine volle Umweltverträglichkeitsprüfung mit Umweltbericht nach §§ 2 a und 2 (4) BauGB erforderlich und die Gemeinde muss sich mit den Folgen des Eingriffs in Natur und Landschaft auseinandersetzen. Entsprechend bedarf es im ergänzenden Verfahren der Abarbeitung der Eingriffsregelung. Dies wird in den vorliegenden Planunterlagen entsprechend berücksichtigt. Es wird auf die entsprechenden Ausführungen in den relevanten Kapiteln der Begründung einschließlich des Umweltberichts verwiesen.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S. 1 BauGB. Entsprechend wird von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Darüber hinaus kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Anwendung des § 215 a BauGB für die in Rede stehende Bauleitplanung planungsrechtlich möglich ist. Aufgrund dieser Zulässigkeit erfolgt die ergänzende Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 215 a BauGB.

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Gemmerich ist der Verbandsgemeinde Nastätten und damit dem Rhein-Lahn-Kreis zugeordnet. Die Gemeinde sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Miehlener Straße II“ am nördlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde direkt angrenzend zur bestehenden Siedlungsbebauung vor. Ziel der Planung ist die verbindliche Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Festsetzungen sollen eine rechtssichere Erweiterung des Siedlungsgebiets am nördlichen Ortsrand ermöglichen und dabei die städtebauliche Ordnung wahren.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant im Westen und Osten jeweils in Randbereichen rechtskräftige Bauleitpläne. Im Osten handelt es sich um den Teilaufhebungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Miehlener Straße“ in der Fassung der 1. Änderung und im Westen handelt es sich um den Aufhebungsbereich der rechtskräftigen Satzung „Nr. 2 - 1. Änderung“. Die Überplanung dieser Bereiche gewährleistet eine kohärente und zusammenhängende Festsetzung der planungsrechtlichen Regelungen und trägt der städtebaulichen Ordnung Rechnung.

Der Ortsgemeinderat Gemmerich hatte bereits in seiner öffentlichen Sitzung am 26.04.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „An der Miehlener Straße II“ im Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufzustellen. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren nach § 13b BauGB wurde in den Jahren 2017

09. Dezember 2024



bis 2021 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde am 11.10.2021 gefasst und durch anschließende Bekanntmachung erfolgte die Rechtskrafterlangung.

Aus Gründen der planerischen Rechtssicherheit hat die Gemeinde sich dazu entschieden, die Regelungen der Reparaturklausel nach § 215a BauGB, die zum 01.01.2024 in Kraft getreten sind, anzuwenden. Es wird daher ein ergänzendes Verfahren nach § 215a BauGB durchgeführt. Ein überwiegender Teil der nachfolgenden Ausführungen bezieht sich auf die Bestandssituation und Rahmenbedingungen der Erstaufstellung in den Jahren 2017 bis 2021. Zwischenzeitlich wurde bereits der 1. Bauabschnitt realisiert und zum Teil bebaut.

Der abschließende Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB dient der verbindlichen Festsetzung der Planungsziele. Dieser wurde in der Sitzung am 09.12.2024 gefasst.

(Nachfolgender Absatz bezieht sich auf die Bevölkerungssituation zum Zeitpunkt der Erstaufstellung des Bebauungsplans.)

Die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Ortsgemeinde Gemmerich zeigt im Zeitraum der letzten 10 Jahre (zwischen 2008 und 2019) einen Bevölkerungsrückgang von circa 7,3 Prozentpunkten auf (Quelle: Statistisches Landesamt RLP). Der aktuellste Stand (Stand 31.12.2019) über die Einwohnerzahl in der Ortsgemeinde Gemmerich beträgt 523 Einwohner. Stark auffällig ist in einem Zeitraum der letzten 10 Jahre die Abnahme der jungen Bevölkerung <20 Jahren mit etwa 17,6 Prozentpunkten. Auch der Anteil der Altersgruppen zwischen 20 bis 65 Jahren, das heißt üblicherweise die erwerbstätige Bevölkerung, hat mit 12 Prozentpunkten deutlich abgenommen. Dies vor dem Hintergrund, dass mehr Menschen vom Land in die städtisch geprägten Bereiche ziehen. Auffällig ist hingegen die deutliche Zunahme der Bevölkerungsgruppe von >65 Jahren mit 19 Prozentpunkten sowie von >80 Jahren mit auffälligen 20,7 Prozentpunkten. Aus der vorstehenden Darstellung der einzelnen Altersgruppen in der Ortsgemeinde Gemmerich kann also nicht 100 % ausgeschlossen werden, dass auch in Zukunft der Anteil der älteren Gruppen weiterhin ansteigt, während die jüngere Bevölkerung immer mehr anteilmäßig abnimmt. Wenn der Anteil der jüngeren Altersgruppen über die Jahre abnimmt, dann drohen negative Folgen des demographischen Wandels.

Planungsziel ist deshalb insbesondere die Vermeidung von Abwanderungen der jüngeren Generation mit einhergehender Überalterung der Bevölkerung. Auch dient sie dazu familiäre Bindungen und soziale Infrastrukturen des Ortes erhalten zu können, über die insbesondere die Versorgung der älteren Generation über Generationen-, Nachbarschafts- und Freundschaftshilfen sowie Vereine und weitere ehrenamtliche Strukturen sichergestellt werden kann. Auch gilt es zu beachten, dass in der heutigen Zeit oftmals in den jüngeren Familien beide Elternteile arbeiten gehen (müssen) und sich eine familiäre und nachbarschaftliche Generationenhilfe in alle Generationsrichtungen erstreckt, sodass eine wohnräumliche Nähe bevorzugt wird.

Aus den genannten Fakten ist es für die Ortsgemeinde notwendig zukunftsorientiert zu handeln. Es ist wichtig besonders für die jüngeren Bevölkerungsgruppen Angebote für Wohnraum zu schaffen, um prioritär die Bindung an die Ortsgemeinde zu stärken und zeitgleich eine Generationenmischung zu gewährleisten, um weiterhin die Versorgung älterer Generationen sicherzustellen.

Es ist weiterhin von Bedeutung die Ortsgemeinde Gemmerich attraktiv zu halten, indem arbeitsnah Wohnräume bzw. weitere Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Die daraus resultierte Bevölkerungszunahme (insbesondere jüngerer erwerbstätiger Altersgruppen) würde zukünftig das Problem der Versorgung der älteren Bevölkerung eindämmen und den negativen Folgen des demographischen Wandels entgegenwirken.



Der Ortsgemeinde Gemmerich liegen (Mai 2021) mehr als konkrete 10 Anfragen von Grundstücksinteressenten vor. Bei dem Nachfragebedarf ist eine steigende Tendenz zu erwarten, da umliegende Ortsgemeinden über keine eigenen Bauplätze verfügen und die ortsansässige Bevölkerung somit auf naheliegende Gemeinden ausweichen. Seitens der Ortsgemeinde Gemmerich kann (Anmerkung: vor Umsetzung des 1. Bauabschnitts) lediglich ein Bauplatz mit etwa 820 m² angeboten werden. Dem aktuellen Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung, deren Nachkommen und Familien sowie dem künftig zu erwartenden steigenden Interesse nach weiteren Baugrundstücken kann somit nicht hinreichend Rechnung getragen werden.

Ergänzend wird auf den aktuellen Auszug des Bauflächenmonitorings RAUM+Monitor verwiesen (siehe Anhang). Schon auf dem ersten Blick wird auffällig, dass innerörtlich nicht viele Baulücken oder freistehende Gebäude zur Verfügung stehen und der Nachfragebedarf nach weiteren Baugrundstücken hierdurch grundsätzlich nicht abgedeckt werden kann. Somit liegt ein allgemein sehr begrenztes Angebot an freien Bauflächen vor. Bei den dargestellten innerörtlichen Baulücken ist es außerdem keineswegs sicher, dass die Flächen von den Besitzern zum Verkauf angeboten werden. Auch ist nicht auszuschließen, dass diese Baugrundstücke an Auswärtige verkauft werden, die beispielsweise in nahegelegenen Städten oder Ortsgemeinden ihren Arbeitsplatz haben. Viele Grundstücke werden von den Privateigentümern für ihre nachfolgenden Generationen vorgehalten. Dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht, sodass ebenfalls nicht angenommen werden kann, dass diese der Deckung des Eigenbedarfs in der nahen bis mittelfristigen Zukunft zur Verfügung stehen.

Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Städte oder Ortsgemeinden durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Baulücken nicht gewährleistet werden kann. Anstoß zur vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte also durch den aktuell hohen Baugrundstücksbedarf.

Unter Berücksichtigung der begrenzten Anzahl an gemeindeeigenen Wohnbauflächen und hinsichtlich der Problematik über den aktuell bestehenden Platzmangel sowie des abnehmenden Anteils jüngerer Altersgruppen, müssen in Zukunft neue Wohnbauflächen am Ortsrand in einem akzeptablen Maße bereitgestellt werden. Anders drohen negative Folgen des demographischen Wandels, zum Beispiel Abwanderungen der jüngeren Generation mit einhergehender Überalterung der Bevölkerung.

Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass das Plangebiet am nördlichen Ortsrand von Gemmerich innerhalb von Flächen liegt, welche bereits gemäß Darstellungen des RAUM+Monitors als Potenzialflächen für den Außenbereich festgelegt sind. Im Auszug des Bauflächenmonitorings sind diese Außenbereichsflächen in Grün dargestellt (siehe Anhang). Es werden somit nicht an anderer Stelle im Außenbereich Flächen in Anspruch genommen, die nicht mit den Darstellungen des RAUM+Monitors übereinstimmen. Konflikte mit den Vorgaben des Bauflächenmonitorings RAUM+Monitor sind aus vorstehenden Gründen grundsätzlich nicht gegeben.

Um den bestehenden und künftigen Bedarf an Bauland zu decken, wird entsprechend das Ziel der Entwicklung eines Allgemeines Wohngebietes am nördlichen Siedlungsrand verfolgt, um jungen Familien sowie Folgegenerationen ortsansässiger Bürger innerhalb des Siedlungsgebietes von Gemmerich Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Zur Deckung des zukünftigen Wohnraumbedarfs muss die Gemeinde deshalb im Rahmen der Flächenvorgaben des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten weitere Wohnbauflächen ausweisen. Für eine bauliche Entwicklung wird der vorliegende Bebauungsplan „An der Miehlener Straße II“ seitens der Ortsgemeinde Gemmerich als erforderlich erachtet. Die Ortsgemeinde liegt trotz ihrer ländlichen Lage an einer guten infrastrukturellen Anbindung an das regionale und

überregionale Straßennetz. Durch diese verkehrsgünstige und qualitätsvolle ländliche Wohnlage entstehen gute Möglichkeiten der Sicherung und Weiterentwicklung des attraktiven Wohnstandorts.

In Bezug auf § 1 a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen für die Entwicklung eines Allgemeines Wohngebietes in der Ortsgemeinde Gemmerich von der Gemeinde als erforderlich erachtet, um dem Baugrundstücksbedarf letztendlich Rechnung zu tragen.

Im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Erschließung ist die Realisierung des Plangebietes in mindestens 2 Bauabschnitten vorgesehen.

Der Bebauungsplan „An der Miehlener Straße II“ gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung, berücksichtigt die gute infrastrukturelle Anbindung der Gemeinde und stellt eine angemessene Nutzung der Potenzialflächen sicher. Ziel ist es, sowohl den bestehenden als auch den zukünftigen Bedarf an Wohnraum für junge Familien und Erwerbstätige zu decken, um langfristig eine soziale, demografische und wirtschaftliche Stabilität in der Gemeinde zu gewährleisten.

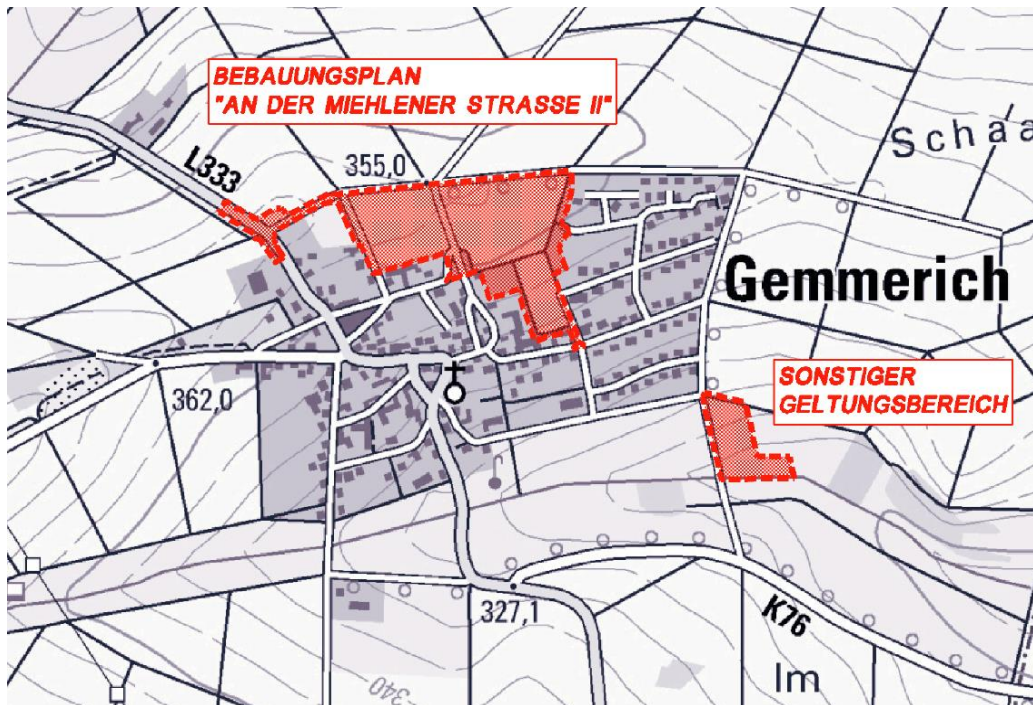


Abb.: Lageübersicht zum vorliegenden Bebauungsplan

(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, unmaßstäblich/verändert)

Ergänzende Informationen zur im Juli/August 2021 durchgeführten erneuten Beteiligung im Planaufstellungsverfahren zur Dokumentation der vorgenommenen inhaltlichen Planänderungen nach der Hauptbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:

In der Sitzung des Ortsgemeinderates Gemmerich am 19.04.2021 hatte sich dieser mit den eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung befasst. Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Abwägung zu eingegangenen Stellungnahmen, hatten sich zwei materielle Änderungen der Bebauungsplankonzeption ergeben. Diese werden nachfolgend kurz erläutert.

09. Dezember 2024

Einplanung einer öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung: „Öffentliche Parkanlage / Puffergrün“):

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befindet sich eine gewerbliche Hundezucht. Im Zuge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurde darauf hingewiesen, dass südlich des Plangebietes auf dem Flurstück 32/1 Flur 5 eine Hundezucht (Oberstraße 4) im Jahr 2009 genehmigt worden ist.

Für das Bauvorhaben der Hundezucht an der „Oberstraße 4“ im südlichen Anschluss zum Plangebiet liegt eine Baugenehmigung mit Datum vom 18.08.2009 vor. Bestandteil der Baugenehmigung ist unter anderem die seinerzeit, konkret für das Bauvorhaben erstellte Schallprognose durch das Ingenieurbüro Pies, Boppard am 01.07.2009. Im Schallgutachten wurden Maßnahmen und Empfehlungen zur Verbesserung der Geräuschsituation beschrieben, unter anderem um Richtwertüberschreitungen auf die noch unbebauten Grundstücke im Norden/Nordwesten der Hundezucht zu vermeiden. Hierdurch ist ersichtlich, dass der Schallgutachter damals schon die geplante Wohnbaufläche der schallgutachterlichen Bewertung zu Grunde gelegt hatte (vgl. Kapitel 4, Seiten 17/18 des Schallgutachtens vom 01.07.2009).

Die bestehende Hundezucht wird gemäß ergänzender Abstimmung mit der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises im Bebauungsplanentwurf durch die Einplanung eines größeren Pufferabstands berücksichtigt. Hierzu wird auf zwei Baugrundstücke im direkt angrenzenden Bereich des Grundstücks mit der Hundezucht verzichtet und diese zwei Grundstücksflächen als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplanentwurf festgesetzt (Zweckbestimmung: „Öffentliche Parkanlage / Puffergrün“).

Da es sich um eine materielle Planänderung handelt, erfolgte eine erneute, eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB.

Die im Schallgutachten beschriebenen Maßnahmen und Empfehlungen zur Verbesserung der Geräuschsituation wurden zu Informationszwecken in die Planunterlagen (Begründung) übernommen (vgl. Kapitel 7.11 „Immissionsschutz“).



Abb.: Ausschnitt mit angepasstem Bebauungsplaninhalt mit Einplanung „Öffentliche Parkanlage / Puffergrün“ (unmaßstäbliche Darstellung)

Einplanung eines Fußweges am südöstlichen Plangebietsrand und Anpassung angrenzender Wohnbaugrundstücksflächen und Verkehrsflächen:

Am südöstlichen Rand des Plangebietes wurde eine Änderung aufgrund der Entwässerung der verkehrlichen Erschließungsanlage sowie der Entwässerung des Grundstücks Flur 5, Flurstück 40/23 („Taufweg 14“) erforderlich. Hintergrund: Das Grundstück kann nicht an den vorhandenen Regenwasser-Grundstücksanschluss in der Straße „Taufweg“ angeschlossen werden, weil dieser circa 60 cm höher liegt als der Schmutzwasser-Anschluss. Der Eigentümer mit der Hausnummer 14 muss zunächst eine RW-Zisterne mit entsprechendem Fassungsvermögen bauen und diese zunächst über eine Pumpstation dem vorhandenen Regenwasserkanal im „Taufweg“ zuführen. Bei Realisierung des 2. Bauabschnittes kann eine Umbindung ans freie Gefälle erfolgen. Die Dimensionierung der Zisterne sowie der Pumpstation erfolgt von Seiten der privaten Bauherren. Die Freigabe der Verbandsgemeindewerke Nastätten zur Realisierung zusätzlicher RW-Haltungen in der Planstraße wurde im Hinblick auf die Entwässerung der Verkehrsanlage zugestimmt (Zusatz-Baukosten). Die Entwässerung erfolgt in südliche Richtung (Fußweg). Diese Planung ist erforderlich um bei Starkregenereignissen eine Überflutung von Gebäuden (wie Kellerräumen, Wohnräume, Nebenanlagen usw.) vorzubeugen.

Im Bebauungsplan wurde zur planungsrechtlichen Berücksichtigung der technischen Anforderungen der Entwässerungsplanung ein öffentlicher Fußweg eingeplant, der eine Verbindung zwischen Planstraße und bestehendem Wirtschaftsweg sicherstellt. Innerhalb der Trasse des Fußweges kann dann der erforderliche Leitungsverlauf realisiert werden. Im Wirtschaftsweg sieht die

Entwässerungsplanung unter anderem die Verlegung eines Niederschlagswasserkanals vor. An diesen wird dann angebunden.

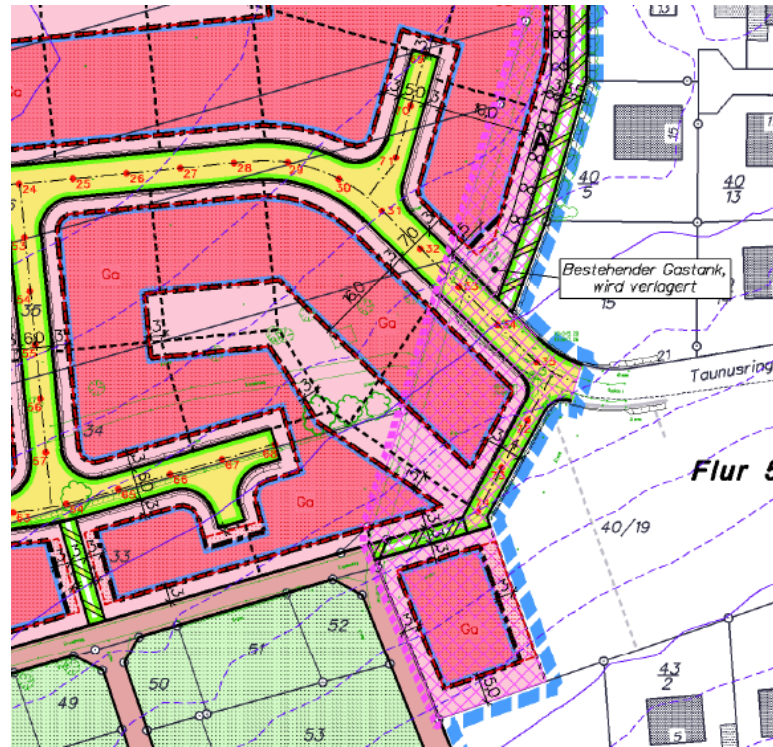


Abb.: Ausschnitt mit festgesetztem Fußweg am südöstlichen Plangebietsrand (unmaßstäbliche Darstellung)

Aufgrund dieser zuvor genannten, materiellen Änderungen wurde eine erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich.

In der Planurkunde wurden in der Rubrik „Hinweise“ folgende Ergänzungen / Anpassungen vorgenommen (die Rubrik „Hinweise“ ist nicht Teil des verbindlichen Satzungstextes!):

- Der bisherige Hinweis zum Denkmalschutz wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 29.10.2020 aktualisiert. Einzelheiten hierzu werden in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 7.13 „Denkmalschutz und Archäologie“ erläutert.

In der Begründung wurden im Wesentlichen folgende Ergänzungen bzw. Anpassungen vorgenommen:

- Aktualisierung der Ausführung in der Begründung unter Berücksichtigung der aufgenommenen oder geänderten zeichnerischen Festsetzungen gemäß Kurzbeschreibung im vorausgegangenen Abschnitt. Entsprechendes gilt für die Rubrik „Hinweise“.
- Aufnahme der aktualisierten Planzeichnung in die Begründung.

- Ergänzung von bekannten Daten über den aktuellen Nachfragebedarf nach Baugrundstücken innerhalb der Ortsgemeinde Gemmerich in den Einleitungsteil dieser Begründung.
- Aufnahme von Informationen zur Thematik „Bergbau und Altbergbau“ gemäß Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz vom 17.12.2020.
- Einarbeitung des Schallgutachtens aus dem Jahr 2009 zum damaligen Bauvorhaben einer Hundezucht südlich des Plangebietes und der darin beschriebenen Maßnahmen und Empfehlungen zur Verbesserung der Geräuschsituation zu Informationszwecken in die Begründung (Aufnahme unter Kapitel 7.11 „Immissionsschutz“). Die Schallprognose wurde 01.07.2009 konkret für das Bauvorhaben der Hundezucht im südlichen Anschluss zum Plangebiet eingeholt.
- Einarbeitung des Berichts bzw. seiner Ergebnisse zur Magnetometerprospektion vom 13. bis 15.01.2021 und der Kampfmittelauswertung vom 05.02.2021 zu Informationszwecken in die Begründung unter Kapitel 7.13 „Denkmalschutz und Archäologie“.
- Aufnahme der detaillierten Hinweise aus den im bisherigen Verfahren seitens der GDKE eingegangenen Stellungnahmen sowie die wesentlichen Inhalte der Abwägung in die Begründung ebenfalls unter Kapitel 7.13 „Denkmalschutz und Archäologie“.
- Aufnahme von wasser- und bodenschutzrechtlichen Hinweisen im Kapitel 7.9 „Ver- und Entsorgung“, basierend unter anderem auf der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad-Ems vom 03.12.2020.
- Aufnahme eines Hinweises zur westlich, parallel zu dem Hohlweg (Allee in Verlängerung zur „Bachheimer Straße“) verlaufenden Freileitung mit einer Betriebsspannung von 20.000 Volt gemäß Mitteilung des Versorgungsträgers Syna GmbH, Lahnstein vom 09.11.2020.

Gemäß Beschlussfassung des Ortsgemeinderates Gemmerich vom 19.04.2021 konnten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den nach der ersten Offenlage geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden.

Materieller Planänderungsbedarf ergab sich nach der erneuten Beteiligung nicht.

Es wurde lediglich ergänzende Informationen zur Thematik „Radonvorsorge“ in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen (vgl. hierzu Kapitel 7.11 „Immissionsschutz“, Abschnitt „Radonvorsorge“).

Der Ortsgemeinderat Gemmerich hatte den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 11. Oktober 2021 als Satzung beschlossen.

2 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Gemmerich auf einer Höhe von circa 340 m ü. NHN. Das Plangebiet ist überwiegend durch landwirtschaftlich bzw. intensiv genutzte Ackerflächen und asphaltierte oder auch unbefestigte Wirtschaftswege geprägt.

09. Dezember 2024



Ziemlich mittig des Plangebiets, entlang des kompletten asphaltierten Wirtschaftsweges, ist beidseitig eine Baumallee vorhanden. Die Allee ist durch Kastanie, Ahorn, Pappel und andere heimische Laubbaumarten gekennzeichnet.

Im Norden lassen sich auf der östlichen Seite der Plangebietsfläche entlang des Wirtschaftsweges extensiv genutzte Obstanlagen vorfinden. Weiter südlich der Obstanlagen, also im Süden der östlichen Plangebietsfläche, lassen sich neben einigen Einzelbäumen auch eine intensiv genutzte Fettwiese mit Obstbaum- und Strauchreihen vorfinden. Die Fettwiese wird unter anderem als Lagerplatz, insbesondere zur Lagerung von Brennholz genutzt. Darüber hinaus ist im Osten der Fettwiese eine flächenhafte Hochstaudenflur vorzufinden.

Eine weitere, flächendeckend kleinere Fettwiese ist auch in der westlichen Plangebietsfläche vorzufinden. Auf diese mäßig intensiv genutzte, auffällig insektenreiche Fettwiese befinden sich unter anderem: Deutsches Weidelgras, Wiesen-Bärenklau, Spitz-Wegerich, Labkraut, Hirtentäschel und Kriechender Hahnenfuß. Besonders gefährdete oder schützenswerte Insekten oder Pflanzen wurden hier nicht nachgewiesen.

In der östlichen Plangebietsfläche lässt sich eine Kleingartenanlage/Grabeland vorfinden, geprägt durch Einzelbaumbestände und unbefestigte Wirtschaftswege.



Abb.: Luftbild des Plangebietes (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)



Abb.: Blick auf die Fettwiese in Richtung Südosten (Standort: Nordwest)
(eigene Aufnahme, Stand 04.08.2020)



Abb.: Blick von Norden auf die Allee in Richtung Süden
(eigene Aufnahme, Stand 04.08.2020)

09. Dezember 2024



Abb.: Blick von Norden auf die Streuobstwiese in Richtung Osten
(eigene Aufnahme, Stand 04.08.2020)



Abb.: Blick von Ost nach West auf einen Teil der Lagerfläche
(eigene Aufnahme, Stand 04.08.2020)

09. Dezember 2024

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemmerich ist Teil der Verbandsgemeinde Nastätten und liegt im Rhein-Lahn-Kreis. Die Orts-
gemeinde ist demnach Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald.

Nachfolgend wird daher näher auf den Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Wester-
wald eingegangen. Ferner werden der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) sowie die umweltbezo-
genen, übergeordneten Vorgaben näher thematisiert. Somit wird aufgezeigt, dass die in Rede ste-
hende verbindliche Bauleitplanung übergeordneten Planungen nicht entgegensteht.

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Der gültige Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald ist
seit dem 11.12.2017 wirksam und löst den RROP 2006 ab. Dem RROP liegen nun die übergeordne-
ten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 und der Teilfortschreibung von
2013 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung
besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Gemäß der Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Wes-
terwald wird die Region rund um Gemmerich dem „ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruk-
tur“ zugeordnet.

Die Gemeinde übernimmt im System der zentralen Orte und der Versorgungsbereiche im RROP
keine Funktion als **Grundzentrum**. Grundzentren sind vorrangig Standorte zur Konzentration von
Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den Nahbe-
reich. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind St. Goarshausen, St. Goar und Nastätten, die zugleich
kooperierende Zentren darstellen (Angabe der Regionalplanung).

Grundsätzlich gilt, dass die Städte und Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tra-
gen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenstän-
dige Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt.
Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Ei-
genentwicklung muss sich somit an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren.

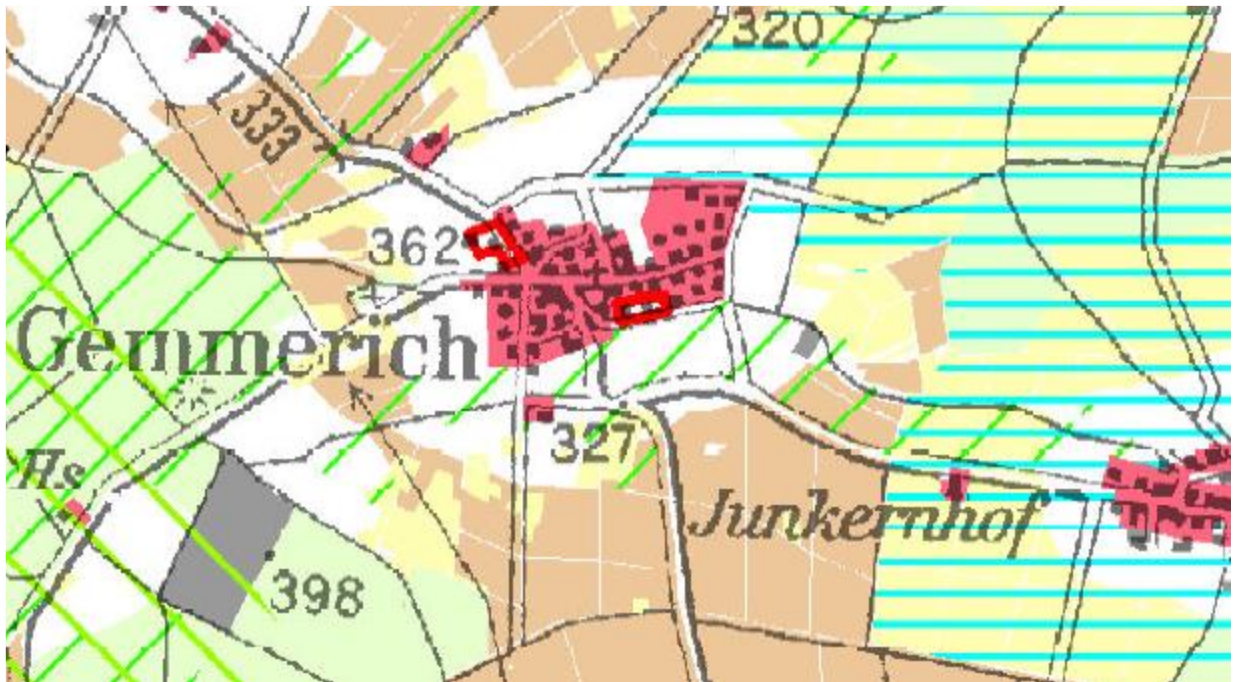
In den ländlichen Räumen sollen die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse verbessert und
Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden.

Im Allgemeinen steht den Ortsgemeinden grundsätzlich das Recht auf Eigenentwicklung zu; das gilt
sowohl für die Entwicklung der Wohnnutzung als auch für die Ausweisung von Sonderbauflächen für
eine gewerbliche Nutzung. Die vorliegende Planung soll letztendlich dem Baugrundstücksbedarf
Rechnung tragen, indem neue Baugrundstücke für ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und
entsprechend zur Verfügung gestellt werden.

Der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans wird im RROP von keinen Darstellun-
gen überdeckt (Darstellung in Weiß). Südlich grenzen jedoch in direktem Zusammenhang ausgewie-
sene Siedlungsflächen für Wohnen an. Nordöstlich des Plangebiets erstreckt sich weiter Richtung
Osten bis zur Siedlungslage Hainau ein „Vorbehaltsgebiet Grundwasser“. Im Süden der Ortsge-
meinde verläuft das „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“, welches die Plangebietsfläche je-
doch nicht überdeckt.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung widerspricht und die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets auf der Fläche des Plangebiets realisiert werden kann.

Somit entspricht die vorgesehene Planung, im Rahmen der Eigenentwicklung und der Sicherung des erreichten Entwicklungsstandes, den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.



**Abb.: Auszug aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan
Mittelrhein-Westerwald 2017 (unmaßstäblich; Quelle: RROP Mittelrhein-Westerwald 2017)**

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

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten ist das Plangebiet bereits überwiegend als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der westliche Bereich im Anschluss an die Landstraße L 333 ist als Mischbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Südlich grenzen weitere Mischbauflächen und westlich weitere Wohnbauflächen an das Plangebiet an.

Im Süden der östlichen Plangebietsfläche werden im wirksamen Flächennutzungsplan Grünflächen mit der Bezeichnung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Diese Grünflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan übernommen, sodass keine Flächennutzungsplanänderung notwendig ist.

Der Bebauungsplan kann insgesamt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt werden.

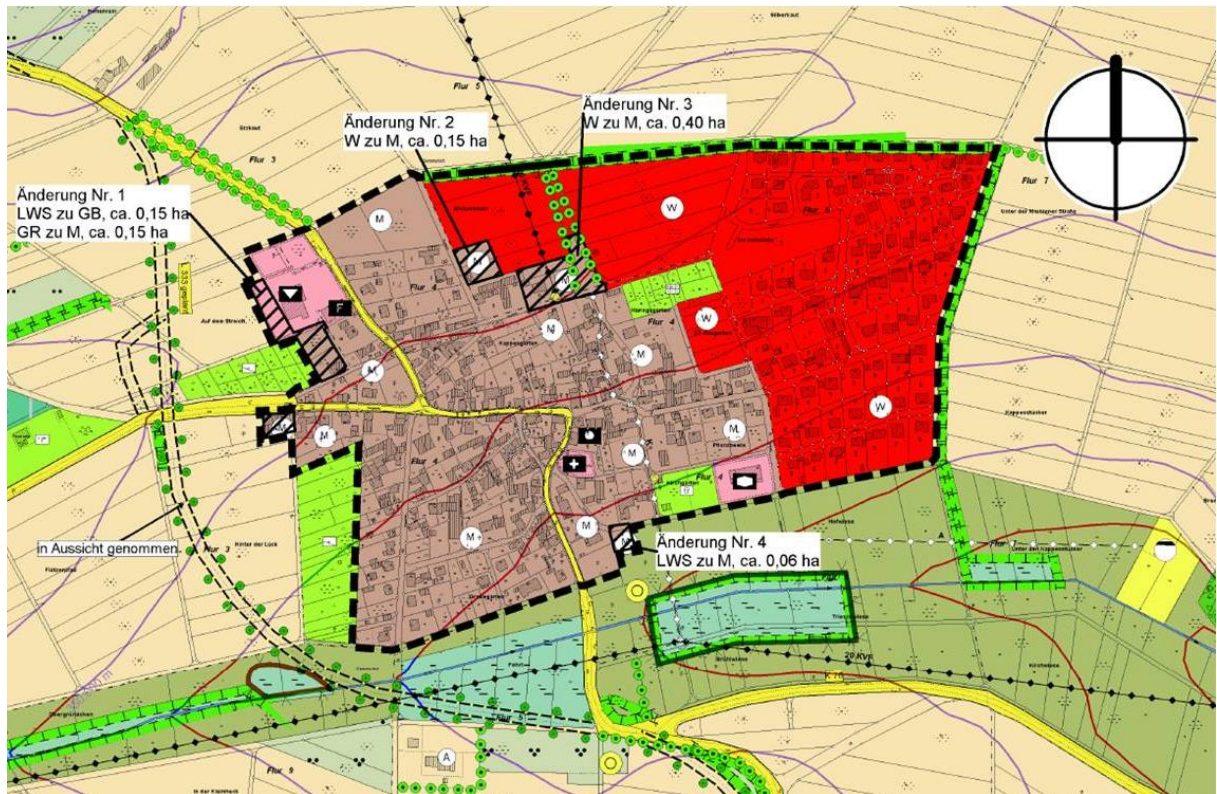


Abb.: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Nastätten (unmaßstäbliche Darstellung)

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
Wasser-/Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen

09. Dezember 2024

Heilquellenschutzgebiete: nicht betroffen
Gewässer 3. Ordnung: nicht betroffen

In etwa 1,8 km Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“. Die Ziele sind die „Erhaltung oder Wiederherstellung

- der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Rheinzufüssen, auch als Lebensraum autochthoner Fischarten und des Steinkrebsses,
- von Schlucht-, Buchen- und lichten Eichen-Hainbuchenwäldern,
- von nicht intensiv genutzten Wiesen und Magerrasen sowie unbeeinträchtigten Felslebensräumen, kleinräumigen und vielfältigen Lebensraummosaiken, auch als Nahrungshabitat für Fledermäuse,
- von großen Fledermauswochenstuben und ungestörten Winterquartieren.“

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes werden von der in Rede stehenden Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Zudem befindet sich im direkten nördlichen Anschluss die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen Niederbachheim“. Es sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Es stehen dem in Rede stehenden Bebauungsplan keine umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben entgegen. Mit den genannten Maßnahmen des Artenschutzgutachtens die im vorliegenden Plan berücksichtigt werden, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

4 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE

4.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan „An der Miehlener Straße II“ dient der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 5,33 ha. Dabei sollen auf der Fläche etwa 48 Bauplätze mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von etwa 671 m² verwirklicht werden.

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines Bauplatzangebots für freistehende Einzel- und Doppelhäuser in der Ortsgemeinde in Fortführung an die angrenzende Bestandsbebauung.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die vorhandene Siedlungslage der Ortsgemeinde Gemmerich an. Der vorliegende Bebauungsplan überplant im Westen und Osten jeweils rechtskräftige Bebauungspläne. Im Osten handelt es sich um den Teilaufhebungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Miehlener Straße“ in der Fassung der 1. Änderung und im Westen handelt es sich um den Teilaufhebungsbereich der rechtskräftigen Satzung „Nr. 2 – 1. Änderung“.

Durch die vorliegende städtebauliche Konzeption wird zum einen der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken ausreichend Rechnung getragen, um den ortsansässigen Anwohner:innen sowie den Folgegenerationen kurz- und mittelfristig ausreichend Wohnfläche für neue Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Zum anderen wird im Westen eine direkte verkehrliche Anbindung des Plangebiets an die Landstraße L 333 ermöglicht, um die verkehrliche Gesamtsituation innerhalb der Ortslage von

09. Dezember 2024



Gemmerich zu entlasten. Der direkte Anschluss an die L 333 ist besonders für die erwerbstätige, ortsansässige Bevölkerung in Gemmerich von Interesse, deren Anteil im Rahmen der Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre abgenommen hat. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Bindung der stetig abnehmenden jungen Altersgruppen an die Ortsgemeinde gestärkt werden. Trotz der ländlichen Lage soll sich das vorliegende Plangebiet zu einem weiterhin attraktiven Wohnort entwickeln, was durch die vorliegende Erschließungskonzeption erreicht werden kann.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraßen L 333 und „Bergstraße“, im Süden von der „Bachheimer Straße“ und im Osten vom „Taurusring“ erschlossen. Durch die vorliegende Erschließungskonzeption werden alle Baugrundstücke verkehrlich erschlossen. Darüber hinaus werden einige Fußwege berücksichtigt.

Der Geltungsbereich besteht aus dem nutzungsbezogenen Hauptteil zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Darüber hinaus wird im Süden der Plangebietsfläche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt, die vom überwiegend aktuellen Bestand übernommen wurde. Die Kleingartennutzung mit der Festsetzung privater Grünflächen nach § 9 (1) Ziffer 15 BauGB stellt eine Ausformung des Wohnens dar und ist funktional damit verknüpft.

Der Bebauungsplan begründet grundsätzlich eine Wohnnutzung. Der Begriff der Wohnnutzung ist auslegungsbedürftig, ist aber jedenfalls nicht mit dem Begriff Wohnnutzung in § 34 Abs. 2 BauGB gleichzusetzen und auch nicht auf die Nutzung von „Wohngebäuden“ i. S. d. BauNVO einzuschränken. Denn § 13b BauGB (entsprechendes gilt analog für das Nachfolgeverfahren § 215a BauGB) regelt nicht die Festsetzung einzelner Nutzungen innerhalb des Nutzungsspektrums eines Baugebietes, sondern die Neuausweisung von Baugebieten am Rande des Siedlungsbereichs. Der Begriff ist so auszulegen, dass er eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung ermöglicht, die sich an den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientiert. Dabei muss der Blick nicht nur auf das neue Baugebiet gerichtet sein, sondern schließt das ein, was sich aus dem städtebaulichen Umfeld des neuen Baugebiets ergibt. Bei der Anwendbarkeit des § 13b BauGB (entsprechendes gilt analog für das Nachfolgeverfahren § 215a BauGB) kommen auch Allgemeine Wohngebiete in Betracht (vgl. Bayerischer VGH, Urt. v. 4.5.2018 - 15 NE 18.382, VGH Baden-Württemberg, B. v. 14.04.2020 – 3 S. 6/20).

Im Norden werden zwei weitere Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Zuletzt werden im Westen des Plangebiets, angrenzend zur Landstraße L 333 und zum Wirtschaftsweg, zwei Verkehrsgrünflächen konzipiert. Es wird im Bebauungsplan die Umgrenzung der Flächen an der L 333 dargestellt, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfläche).

Die nachrichtliche Darstellung der Sichtdreiecksflächen wurde entsprechend der Stellungnahme des LBM Diez in die Planurkunde eingetragen, um die verkehrsplanerischen Anforderungen zu gewährleisten. Die straßenrechtlichen Anforderungen aus früheren Beteiligungsverfahren werden weiterhin beachtet.

Neben der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ordnungsbereich) werden zusätzlich die betroffenen Flächen der Allee als Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.

Des Weiteren wird im Norden der Plangebietsfläche eine Fläche für die Versorgungsanlagen (Gas) festgelegt.

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebaulichen Aspekte zu nennen:

09. Dezember 2024

- Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten.
- Konzipierung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ als Teil des Wohngebietes und Ausflus des Wohnens.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6.
- Festsetzung der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen.
- Zulässige Dachneigungsspannbreite von 8° bis 45° bei baulichen Hauptanlagen.
- Abweichende Bauweise mit Frontlängenbeschränkungen der Hauptgebäude bei Zulässigkeit nur Einzel- und Doppelhäuser.
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche für zum einen der Sicherung bestehender Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung sowie im nördlichen Bereich der Fläche der Neuanlage einer baulichen Maßnahme für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich B).
- Festsetzung der zulässigen Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).

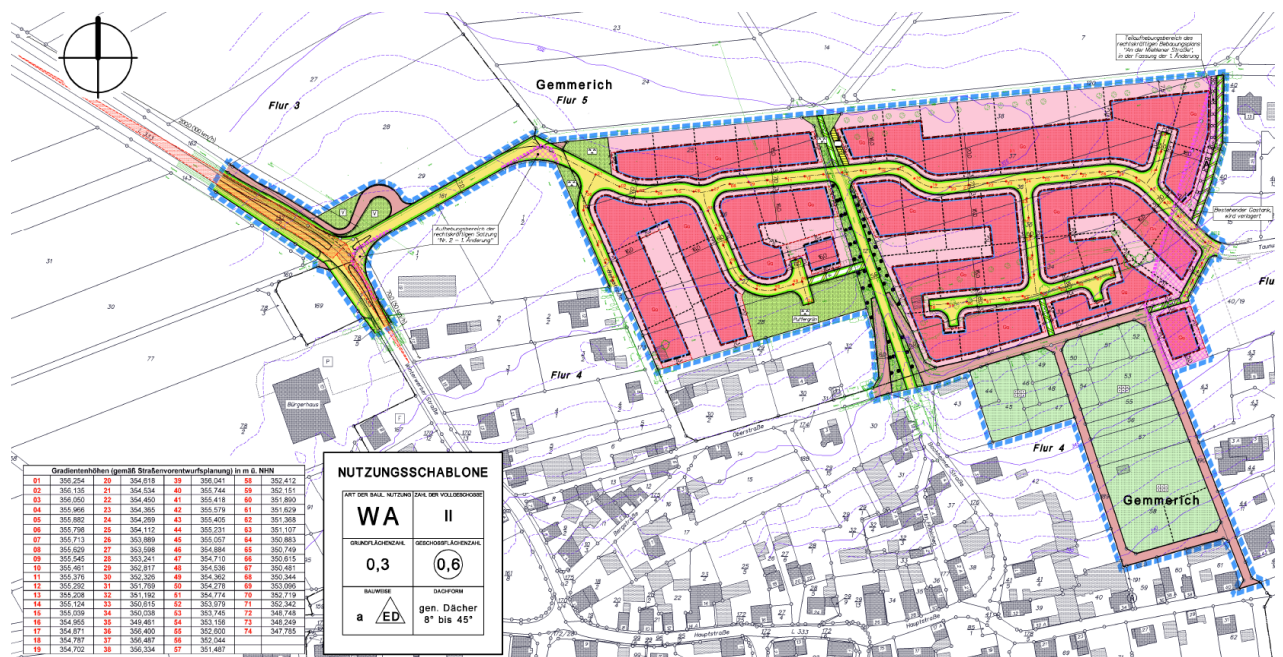


Abb.: Planzeichnung zum Bebauungsplan „An der Miehlener Straße II“
(unmaßstäbliche Darstellung)

In den nachfolgenden Kapiteln wird im Detail auf die einzelnen Festsetzungen eingegangen und diese entsprechend erläutert. Zudem wird die Planzeichnung zum Bebauungsplan „An der Miehlener Straße II“ nachfolgend abgebildet.

09. Dezember 2024

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußerliche verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt über westlich verlaufende Landesstraße L 333 („Winterwerber Straße“), die weiterführend als „Hauptstraße“ durch die Ortsgemeinde verläuft. Über die L 333 und auch die südwestlich verlaufende Kreisstraße K 85 („Hauptstraße“) ist die Ortsgemeinde und somit auch das Plangebiet überregional und regional gut an das Straßennetz erschlossen.

Für die innere verkehrliche Erschließung wird das Plangebiet im Westen durch die Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße L 333 und „Bergstraße“, im Süden von „Bachheimer Straße“ und im Osten vom „Taunusring“ erschlossen. Durch die vorliegende Erschließungskonzeption werden alle geplanten Baugrundstücke verkehrlich erschlossen.

Die Plankonzeption sieht zunächst eine Haupterschließungsstraße vor, die von West nach Ost durch die ganze Plangebietsfläche verläuft und die L 333 bzw. „Bergstraße“ mit dem „Taunusring“ verbindet. In der Mitte des Plangebiets befindet sich im Bestand ein Hohlweg (derzeit als Wirtschaftsweg) der als Baumallee ausgebildet ist. Er stellt die Verlängerung der „Bachheimer Straße“ dar. Im Rahmen der Bebauungsplankonzeption wird die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und stellt damit eine zusätzliche verkehrliche Anbindungsmöglichkeit an die bestehende Siedlungslage dar. Durch die 2 Anbindungspunkte im Westen, Süden und Osten kann ein Gebiet mit sehr guter Anbindung an die bestehenden Siedlungsbereiche geschaffen werden und das planerische Prinzip der „Siedlung mit kurzen Wegen“ umgesetzt werden. Die Wegeverbindung von Süd nach Nord wird nach

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSS
WA	II FHmax=10,50m THmax=6,50m
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,3	0,6
BAUWERBE	DACHFORM
0 E	DACHNEIGUNG 25° BIS 48°

dem Anschluss an die West-Ost verlaufende Erschließungsstraße als Fuß- und Radweg weitergeführt. Dieser Weg bindet an den bestehenden Ortsrandweg (Wirtschaftsweg) an.

Weitere Fußwege gehen von den Stichstraßen aus und werden zusätzlich am östlichen Plangebietsrand konzipiert. Zur Verbesserung der innerörtlichen fußläufigen Erreichbarkeiten und der planungsrechtlichen Berücksichtigung der technischen Anforderungen der Entwässerungsplanung wird ein weiterer öffentlicher Fußweg am südöstlichen Rand des Plangebiets eingeplant, der eine Verbindung zwischen Planstraße und bestehendem Wirtschaftsweg sicherstellt. Innerhalb der Trasse des Fußweges kann dann der erforderliche Leitungsverlauf realisiert werden. Im Wirtschaftsweg sieht die Entwässerungsplanung unter anderem die Verlegung eines Niederschlagswasserkanals vor. An diesen wird dann angebunden.

Ausgehend von der Allee ist in der westlichen Plangebietsfläche eine Richtung Süden ausgerichtete Stichstraße mit einer T-förmigen Wendeanlage geplant. In der östlichen Plangebietsfläche ist ebenfalls eine nach Süden gerichtete Stichstraße geplant, allerdings mit zwei T-förmigen Wendeanlagen und eine etwas längere Verkehrsfläche. Die Wendemöglichkeiten bieten eine sachgerechte und ausreichende Befahrbarkeit insbesondere für Müllfahrzeuge, LKWs und größere Fahrzeuge. Zudem wird in der östlichen Plangebietsfläche Richtung Norden eine kleine Stichstraße konzipiert, um den Platz effektiv zu nutzen und möglichst viele Baugrundstücke entstehen zu lassen.

Im Süden sind darüber hinaus Wirtschaftswegen planerisch vorgesehen, die der Bestandsnutzung entsprechen und die insbesondere die Dauerkleingärten erschließen.

Die verkehrliche Haupterschließungsstraße besitzt in der Planung eine Gesamtverkehrsflächenbreite von 7,00 m, während die untergeordneten Straßen mit den Wendepunkten eine Breite von 6,00 m aufweisen. Die Dimensionierung von Straßenquerschnitt und Wendehammer sind so konzipiert, dass ein „Wenden in drei Zügen“ zur Sicherung der Hausmüllentsorgung und für gleichartig große LKW sowie für PKW und Rettungsdienst innerhalb des Plangebietes ermöglicht wird. Des Weiteren ermöglicht die Straßenbreite von 6,00 m ausreichend Platz für den Begegnungsverkehr. Die Verkehrsflächenbreite entlang der Allee beträgt 5,60 m und der kurzen Stichwege im Osten der Plangebietsfläche 5,00 m. Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RAST 06) wird bei einem Begegnungsfall von PKW und LKW eine Fahrbahnbreite von 5,00 m und beim Begegnungsfall von PKW und PKW eine Fahrbahnbreite von 4,10 m empfohlen.

Einzelheiten der Straßenraumgestaltung legt nicht der Bebauungsplan fest, hier wird insgesamt eine Gesamtverkehrsflächenbreite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die konkrete Straßenraumgestaltung obliegt der fachtechnischen Straßenplanung und wird im Rahmen dieser festgelegt.

Konzeptionell wird aus planerischer Sicht eine spätere Gestaltung im Mischprinzip ohne Trennung der einzelnen Verkehrsarten empfohlen, um die örtliche Situation zu berücksichtigen. Gleichzeitig kann durch eine entsprechende Gestaltung im Mischprinzip ein höherwertiges Wohnumfeld erreicht werden, als es bei einer Gestaltung im Trennprinzip möglich wäre. Die Ausgestaltung des Straßenraums obliegt jedoch der konkreten fachtechnischen Erschließungsplanung und ist dieser vorbehalten.

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde ist die verkehrliche Anbindung des örtlichen Straßennetzes im Nordwesten des Plangebietes an die L 333. Hierfür sieht der Bebauungsplan eine entsprechende verkehrliche Anbindung unter Einplanung von Flächen für eine Linksabbiegespur vor. Im Rahmen eines bereits im Jahr 2006 durchgeführten behördlichen Beteiligungsverfahrens zu einem damals mit ähnlichen Planinhalten vorgesehenen Bebauungsplan wurde eine grundsätzlich positive Stellungnahme seitens der Straßenverkehrsverwaltung abgegeben. Im Schreiben des LSV Landesbetrieb Straßen und Verkehr Diez vom 17.02.2006 (Az.: L-XX-1e, 60/2006-IV/15) wurde der Plankonzeption unter bestimmten Auflagen und Bedingungen zugestimmt. Dabei wurde u.a. ausgeführt, dass die verkehrliche Erschließung des vorgesehenen Plangebietes ausschließlich über bestehende Gemeindestraßen und die geplante Anbindung mit Linksabbieger an die L 333 erfolgen muss. Der Herstellung weiterer Zufahrten oder Zugänge an die freie Strecke der L 333 wurde nicht zugestimmt. Weitergehende Anforderungen bezogen sich auf die noch zu erstellende verkehrliche Erschließungsplanung und Bauausführung/Maßnahmenumsetzung.

Im Zuge der neuerlichen Beteiligung des LBM Diez wurde eine Stellungnahme mit Datum vom 24.11.2020 abgegeben. Hierin wurde auf das Schreiben aus dem Jahr 2006 Bezug genommen und dass die damaligen Anforderungen auch weiterhin zu beachten sind. Dies gelte insbesondere für die Anlegung der Linksabbiegespur im Zuge der L 333. Es wird zur Einhaltung der benötigten Sichtdreiecke und Sichtbeziehungen eine Kuppenabsenkung auf der L 333 erforderlich.

Der Sachverhalt wird im Rahmen der konkreten verkehrstechnischen Erschließungsplanung mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez im Detail abgestimmt. Es ist geplant, dass eine Geschwindigkeitsreduzierung vor der neuen Ortseingangssituation erzielt werden soll aus Gründen der Verbesserung der Verkehrssicherheit und zur Verringerung der erforderlichen Kuppenabsenkung (geringere Abtragungshöhen). Gewünschte zusätzliche Unterlagen werden dem LBM Diez im Zuge der verkehrstechnischen Erschließungsplanung zur Verfügung gestellt und durch den Erschließungsplaner abgestimmt.

Im Bebauungsplan werden die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt und gesichert. Hierüber wird die bauplanungsrechtliche Grundlage für die spätere Realisierung des Linksabbiegers

09. Dezember 2024



geschaffen. Im Bebauungsplan wurden die freizuhaltenden Sichtdreiecksflächen nachrichtlich eingetragen.

4.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Um die Qualität des Wohnens innerhalb des Gebietes zu erhöhen und aufgrund des höheren Emissionspotentials, werden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im Plangebiet als unzulässig definiert. Sie sind für das vorliegende Plangebiet nicht Teil der städtebaulichen Zielkonzeption der Plangeberin.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden im Plangebiet bewusst ausgeschlossen, da diese Nutzungsarten den Charakter des Plangebietes am Ortsrand stören. Von den genannten Nutzungen gehen voraussichtlich unter anderem erhöhte Ziel- und Quellverkehre aus, die für das in Rede stehende Neubaugebiet städtebaulich nicht erstrebenswert sind. Diese Nutzungsarten werden seitens der Plangeberin als mit den umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in der Siedlungsrandlage als nicht verträglich angesehen und sind somit mit dem städtebaulichen Konzept der Planung nicht vereinbar.

4.4 Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Regelungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich die zukünftigen Gebäude in Orientierung an die Umgebungsstrukturen städtebaulich einfügen sollen. Die Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern soll vermieden werden.

Zum Verständnis: Während Baugrenzen die räumliche Lage der Gebäude auf dem Grundstück lenken, dienen die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) der quantitativen Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Demnach können im Plangebiet maximal 30 % der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche bebaut werden.

Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Die GFZ im Plangebiet wird auf 0,6 begrenzt. Dies bedeutet, dass im Plangebiet maximal 60 % der jeweiligen Grundstücksfläche in insgesamt zwei Geschossebenen überbaut werden dürfen.

Die festgelegten Maße zur baulichen Nutzung gewährleisten den Bauherren ihre grundsätzliche Baufreiheit und sichern gleichzeitig ausreichende Freiflächen, die der Durchgrünung des Gebietes dienen und gerade in der Ortsrandlage besonders wichtig sind.

Um einem nicht gewollten Mietwohnungsbau im Plangebiet vorzubeugen bzw. diesen nicht über Gebühr zu ermöglichen, werden Festsetzungen über die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind deshalb maximal 2 Wohnungen zulässig.

Um eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere dem Orts- und Landschaftsbild oder anderer wichtiger Belange zu vermeiden, wird gemäß § 16 (3) Ziffer 2 BauNVO die Festsetzung einer Höchstgrenze der zulässigen Gebäude begrenzt. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplangebiet die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgelegt.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude werden die zulässigen Firsthöhen und Traufhöhen baulicher Anlagen in Abhängigkeit von der Dachneigung festgesetzt. Es sind grundsätzlich nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig, um die Dachlandschaft in Anlehnung an den Bestand von Gemmerich zu sichern und Flachdächer, die den Anschein eines überdimensionalen Baukörpers verleihen, bewusst auszuschließen. Die Höhenfestsetzung beruht auf § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO.

Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von $\geq 8^\circ$ (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach) wird festgesetzt, dass bei einer Erschließung von der Bergseite her sowie bei einer Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung, die Traufhöhe maximal 6,50 m und die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe maximal 10,00 m sein darf. Bei einer Erschließung von der Talseite her wird die Traufhöhe hingegen auf maximal 7,00 m und die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m festgesetzt.

Für den Gebäudetyp eines einseitig durchgehenden Pultdachgebäudes mit einer Neigung zwischen 8° und 30° (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst) wird bei einer Erschließung von der Bergseite her sowie bei einer Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung die Traufhöhe auf maximal 6,50 m und die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe auf maximal 8,50 m festgesetzt. Findet die Erschließung von der Talseite her statt, so darf die Traufhöhe maximal 7,00 m bzw. die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe maximal 9,00 m nicht überschreiten.

Die Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt jeweils gemessen:

- Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First), Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- bzw. bei einseitigen Pultdachgebäuden zwischen oberer Gebäudekante bzw. untere Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe)

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

Die maximale Traufhöhe darf bis 50 % der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (z. B. durch Zwerchgiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerchhäuser).

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

Die folgenden Systemskizzen verdeutlichen den Sachverhalt:

09. Dezember 2024



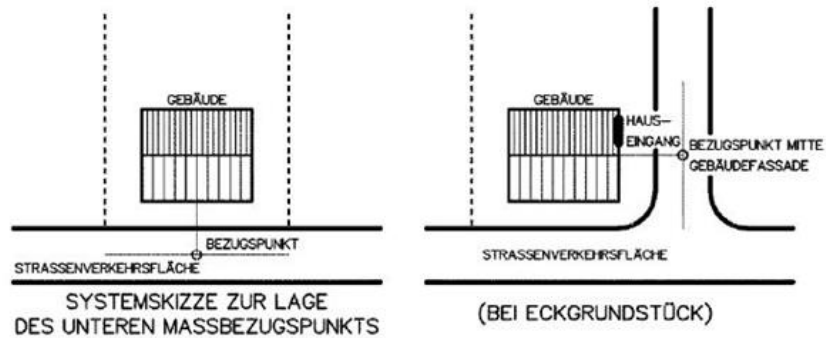


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes

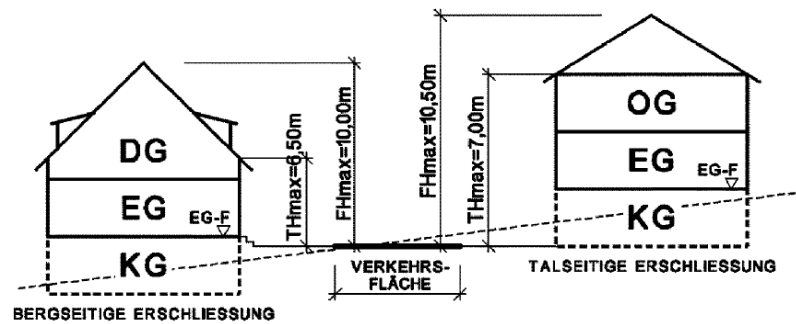


ABB.: GENEIGTE DÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG > 8°

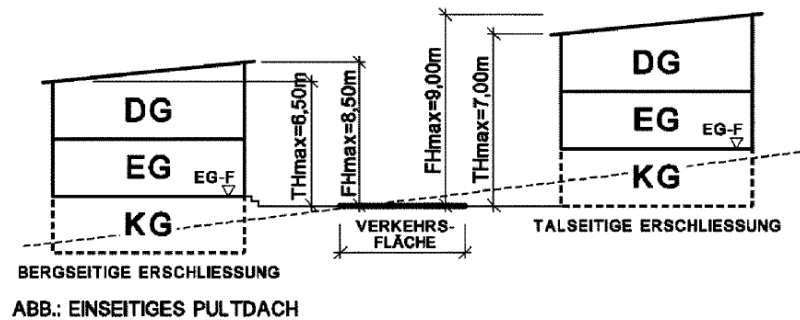


ABB.: EINSEITIGES PULTDACH

Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung

Gradientenhöhen (gemäß Straßenvorentwurfsplanung) in m ü. NHN							
01	356,254	20	354,618	39	356,041	58	352,412
02	356,135	21	354,534	40	355,744	59	352,151
03	356,050	22	354,450	41	355,418	60	351,890
04	355,966	23	354,365	42	355,579	61	351,629
05	355,882	24	354,269	43	355,405	62	351,368
06	355,798	25	354,112	44	355,231	63	351,107
07	355,713	26	353,889	45	355,057	64	350,883
08	355,629	27	353,598	46	354,884	65	350,749
09	355,545	28	353,241	47	354,710	66	350,615
10	355,461	29	352,817	48	354,536	67	350,481
11	355,376	30	352,326	49	354,362	68	350,344
12	355,292	31	351,769	50	354,278	69	353,096
13	355,208	32	351,192	51	354,774	70	352,719
14	355,124	33	350,615	52	353,979	71	352,342
15	355,039	34	350,038	53	353,745	72	348,748
16	354,955	35	349,461	54	353,156	73	348,249
17	354,871	36	356,400	55	352,600	74	347,785
18	354,787	37	356,487	56	352,044		
19	354,702	38	356,334	57	351,487		

Abb.: Tabelle zur Höhenlage der Straßengradienten (Straßenmittellachse)

Im Bebauungsplan wird die Höhenlage der Erschließungsstraße mittels Zahlenwerten und einer begleitenden tabellarischen Aufstellung verdeutlicht und damit zeichnerisch festgesetzt. Die Höhenlage der Straßenmittellachse wurde dabei auf Grundlage einer Straßenvorentwurfsplanung ermittelt und berechnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen bei der späteren tatsächlichen Realisierung der Straße auf Grundlage einer Ausführungs- und Genehmigungsplanung gegenüber der hier zugrundeliegenden Straßenvorentwurfsplanung möglich sind. **Die hier getroffene Festsetzung dient primär der rechtssicheren Bestimmung eines unteren Maßbezugspunktes mit der Festlegung einer konkreten Höhenlage.** Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen der Straßenmittellachse (Gradienten) können daher nicht als verbindliche Höhenlage der Straße angesehen werden und rechtlich gelten.

4.5 Bauweise

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise nach § 22 (4) der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit Einschränkung der maximalen Gebäudelänge. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig, um dem ländlichen Charakter des Wohngebietes und der vorhandenen Siedlungsrandlage Rechnung zu tragen.

Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

- Maximale Frontlänge Einzelhaus: 24,00 m
- Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 12,00 m
- Maximale Frontlänge Doppelhaus: 24,00 m

Zur Erläuterung: Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude und haben an den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Unter einem Doppelhaus ist die Errichtung zweier konstruktiv selbstständiger Gebäude, die an einer Seite aneinander gebaut sind zu verstehen. An den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen ebenfalls einzuhalten. Üblicherweise zeichnet sich das Doppelhaus dadurch aus, dass es auf zwei verschiedenen aneinandergrenzenden Grundstücken errichtet wird.

Diese Festsetzungen kommen den Erfordernissen zur Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge und das vorhandene Ortsbild entgegen. Weiterhin wird ein eingriffsrelevanter Einfluss auf das Landschaftsbild genommen, da auf diese Weise eine aufgelockerte Bebauung entsteht, die einen halbtransparenten neuen Ortsrand bildet. Dadurch wird eine gute Einbindung in das Landschaftsbild erreicht.

4.6 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Garagen und Carports

Durch die Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche wird geregelt, in welchen Bereichen die Hauptgebäude errichtet werden können. Im Plan werden daher durch die Festlegung von Baugrenzen Baufenster ausgewiesen.

Mit der vorgesehenen Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen hat der Bauherr genügend Möglichkeit, sein Eigenheim innerhalb der zulässigen Ausweisung zu platzieren. Er wird an dieser Stelle nicht über Gebühr eingeschränkt und die Ortsgemeinde behält sich dennoch die Möglichkeit vor, die Standorte der Hauptgebäude in einem gewissen Maß zu steuern. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen korrespondiert mit dem Straßenverlauf. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen. Es wird festgelegt, dass in Richtung der angrenzenden Straßenflächen der Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze 3,00 m betragen muss. Somit wird den Vorgaben der Landesbauordnung zum Mindestgrenzabstand Rechnung getragen.

Im Plangebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. auch § 23 (5) BauNVO), sofern keine höherrangigen Rechte betroffen sind.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu schaffen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften getroffen. Diese Festsetzungen bewirken zudem die Entwicklung eines recht einheitlich gestalteten Bildes des Wohngebietes. Gewisse Kompromisse müssen durch die gewünschten flexiblen Dachneigungen und anderen Festsetzungen eingegangen werden, die den Nutzungsmöglichkeiten regenerativer Energien insbesondere Rücksicht tragen sollen.

Im Plangebiet ist die Errichtung von Hauptgebäuden mit geneigten Dächern zwischen 8° und 45° zulässig. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei, weil diese Anlagen nicht die prägenden Gebäude im Wohngebiet sein werden.



Bezüglich der Dachgestaltung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Dachaufbauten 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig. Dadurch sollen überbreite Dachaufbauten vermieden werden, die optisch gestalterisch nicht ansprechend sind, da der Dachbereich zu wuchtig wirkt.

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die frei sichtbare maximale Wandhöhe 8,00 m. Gemessen wird dabei zwischen dem Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden höchsten Geländes und dem obersten Punkt der Gebäudehülle. Diese Textfestsetzung bezieht sich auf die Wandhöhe, die man tatsächlich maximal sehen darf und regelt damit einen bauordnungsrechtlich-gestalterischen Aspekt. Wenn ein Gebäude formal über dem unteren Maßbezugspunkt 8,50 m hoch ist (max. Gebäudehöhe), ist durch Geländeanschlüpfungen baugestalterisch sicherzustellen, dass optisch nicht mehr als 8,00 m Wandhöhe über Gelände sichtbar sind.

Um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr zu verhindern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro entstehende Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen ist.

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass Grundstückseinfriedungen an den straßenseitigen Grenzen nur eine maximale Höhe von 1,00 m haben dürfen. Als Einfriedungen sind Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen wie Hecken und Ähnliches zu sehen. Die Höhe wird gemessen von der Oberkante der Straßenverkehrsfläche bis zum obersten Punkt der Einfriedung. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der Charakter eines offenen und locker bebauten sowie transparenten Wohngebietes erhalten bleibt. Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit (durch eine bessere Einsehbarkeit des Straßenraums) ist die Festsetzung begründet.

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

Zuletzt wird gemäß § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO) daraufhin gewiesen, dass vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen ist, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

4.8 Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu grünordnerischen bzw. landschaftsplanerischen Aspekten getroffen, um die Belange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Hinblick auf eine innere Durchgrünung des Plangebiets und eine randliche Eingrünung werden verschiedene textliche Festsetzungen zur privaten Grundstücksbepflanzung vorgegeben.

So wird festgesetzt, dass im Ordnungsbereich A ein Gehölzstreifen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten ist. Eine detaillierte Pflanzliste ist dem Anhang dieser Begründung zu entnehmen. Die randliche Eingrünung im nordöstlichen Plangebietsrand schafft eine klare räumliche Trennung zwischen dem festgesetzten Baukörper und dem Fußweg.

Die Grünflächen entlang der bestehenden Baumallee, die sich in Plangebietsmitte befindet, sind zu erhalten. Es handelt sich genauer gesagt um die Umgrenzung von Flächen mit Bindung für



Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Im Westen des Plangebietes sind zwei Flächen angrenzend zur Landesstraße L 333 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ und im Norden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgelegt.

Zuletzt wird im Bebauungsplan eine flächenhaft untergeordnete private Bestandsgrünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ übernommen. Die Fläche dient der Bestandssicherung. Je Dauerkleingarten sind maximal eine Laube und ein Gerätehaus zulässig. Die Nutzung zu Wohnzwecken ist entsprechend nicht zulässig. Die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen darf in der Summe 35 m² nicht überschreiten. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen - wie Kleintierstall, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - ist nicht zulässig.

Des Weiteren wird die Fläche des Ordnungsbereichs B als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzt. Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene, unbelastete Niederschlagswasser ist dieser Fläche zuzuführen und dort in einem oder mehreren möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten. Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen. Randlich des Erdbeckens sind Sträucher aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen. Zudem wird der Hinweis gegeben, dass die Grünflächen ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut zu entfernen ist. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Außerdem sind die innerhalb der Fläche bestehenden weiteren Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen aus vorausgegangenen Bauleitplanungen der Gemeinde bzw. fachtechnischen Entwässerungsplanungen weiterhin zulässig.

Zur Minimierung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind. Damit wird allgemeinen wasserwirtschaftlichen und landschaftsökologischen Zielsetzungen entsprochen.

Im Ordnungsbereich C wird die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland als externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Die Maßnahme erfolgt auf dem Flurstück 54 der Flur 9 in der Gemarkung Gemmerich und dient der Aufwertung der ökologischen Funktionen im Plangebiet.

Der vorhandene, nahezu abgestorbene Obstbaum im Südosten der Fläche ist zu erhalten. Sollte der Baum in Zukunft vollständig absterben, ist er als stehendes Totholz in das Pflegekonzept der Wiese zu integrieren. Ebenfalls das bereits um den Baum verteilt liegende Totholz ist vor Ort zu belassen. Ein näheres Zusammenräumen und Aufstapeln der Äste ist erlaubt.

Da es sich um einen Ackerstandort handelt, ist die Fläche für eine Aussaat durch entsprechende Arbeitsschritte vorzubereiten (umpflügen, grubbern, etc.). Im Jahr vor der Einsaat kann je nach Absprache mit dem bewirtschaftenden Landwirt auch eine Aushagerung stattfinden, in dem Getreide gesät wird, dieses aber nicht gedüngt und gespritzt wird und dann die Fläche zum entsprechenden Erntezeitpunkt abgeerntet wird. Für die Aussaat ist eine artenreiche Wiesenmischung mit Gras- und Kräuteranteil zu verwenden. Hier ist Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 - Rheinisches Bergland zu wählen.

Das Ziel einer extensiven Wiesennutzung wird durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr erhalten. Bei der Mahd ist die Hauptblütezeit der Gräser zu beachten. Die erste Mahd erfolgt daher nicht vor

09. Dezember 2024



Mitte Juli, die zweite Mahd ab September. Das Mahdgut ist zu entfernen und einer landwirtschaftlichen oder energetischen Nutzung zuzuführen. Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sowie den Umbruch der Wiese ist zu verzichten.

Als weiterer externer Ausgleich wird im Ordnungsbereich D auf dem Flurstück 54 in der Flur 9 der Gemarkung Gemmerich extensives Grünland angelegt. Der vorhandene, nahezu abgestorbene Obstbaum im Südosten der Fläche ist zu erhalten. Sollte der Baum in Zukunft vollständig absterben, ist er als stehendes Totholz in das Pflegekonzept der Wiese zu integrieren. Ebenfalls das bereits um den Baum verteilte liegende Totholz ist vor Ort zu belassen. Ein näheres Zusammenräumen und Aufstapeln der Äste ist erlaubt. Da es sich um einen Ackerstandort handelt, ist die Fläche für eine Aussaat durch entsprechende Arbeitsschritte (umpflügen, grubbern etc.) vorzubereiten. Für die Aussaat ist eine artenreiche Wiesenmischung mit Gräser- und Kräuteranteil zu verwenden. Hier ist Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 auszuwählen. Das Ziel einer extensiven Wiesenutzung wird durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr erhalten. Bei der Mahd ist die Hauptblütezeit der Gräser zu beachten. Die erste Mahd erfolgt daher nicht vor Mitte Juli, die zweite Mahd ab September. Das Mahdgut ist zu entfernen und einer landwirtschaftlichen oder energetischen Nutzung zuzuführen. Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln und Düngern sowie den Umbruch der Wiese ist zu verzichten.

Neben den verbindlichen Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Aspekten enthält der Bebauungsplan noch weitere Hinweise, welche eine weitestgehende umweltfreundliche Planung ermöglichen.

Als kleiner Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt weist die Ortsgemeinde darauf hin, dass nicht baulich genutzte Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schottererschüttungen gestaltet werden sollten. Vielmehr sollte eine blütenreiche und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Ferner wird zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikttatbestände darauf hingewiesen, dass erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen sind (vgl. § 39 (5) BNatSchG). Vor Beginn der Rodungsarbeiten sind die Gehölzbestände auf das Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen.

Es wird auf darauf hingewiesen, dass Einfriedungen sockelfrei gestaltet und so ausgeführt werden sollten, dass zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante ein Abstand von 15 cm besteht. Dies dient der Kleintierdurchlässigkeit.

Hinzu kommt, dass Fenster- und Kellerschächte sowie Aufgänge nach Möglichkeit so auszuführen sind, dass keine Tierfallen entstehen. Zudem sollten Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abgedeckt werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 1.800 - 2.400 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe mit möglichst geringem Blauanteil) unter Verwendung

vollständig gekapselter Leuchtengehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren. Auf nächtliche Beleuchtungen zu reinen Dekorationszwecken sollte verzichtet werden.

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass bei geplanten großflächige Glasfronten an Gebäuden, diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden müssen (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung oder Ähnliches zu schützen.

Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) DIN19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Für Bepflanzungsmaßnahmen wird auf die Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz verwiesen.

Ergänzende Erläuterung zu Schottergärten vs. insektenfreundlich gestalteten Gärten

Unter einem Schottergarten ist eine Fläche zu verstehen, welche mit Kies bzw. Splitt unterschiedlicher Größen und Herkunft ausgestaltet ist und manchmal über vereinzelte Pflanzen verfügt. Zur Herstellung wird in der Regel die oberste Bodenschicht (Humus) abgetragen und durch Vlies, Folie oder eine Betonschicht gegen unerwünschten Bewuchs abgedichtet. Hierauf wird dann die gewünschte Steinschicht verteilt.

Gerade die Abdichtung zum Unterboden führt zu einer Beeinträchtigung der Wasserinfiltration und stellt zugleich einen wesentlichen Unterschied zu klassischen Stein- und Kiesgärten dar. Diese verfügen im Gegensatz zu Schottergärten über einen deutlich erhöhten Pflanzenanteil, sind aus ökologischen Gesichtspunkten zu befürworten und fallen demgemäß nicht unter den Begriff „Schottergarten“.

Um den natur- und artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen sowie als Beitrag zum Klimaschutz, wird daher seitens der Plangeberin der Verzicht auf Schottergärten forciert. Schottergärten stellen einen eingeschränkten Lebensraum vieler Lebewesen dar. Zudem erfolgt eine Überhitzung der Fläche, da die Wärme nach außen hin abgegeben wird und sich somit das Ortsklima insgesamt verschlechtert. Ferner wird durch Schottergärten ein nachteiliger Einfluss auf die Wasserinfiltration genommen. Insbesondere bei Starkregenereignissen wird bei Schottergärten das Überschwemmungsrisiko erhöht - durch erhöhten Oberflächenabfluss.

Der vermeintlich geringere Pflegeaufwand von Schottergärten ist oftmals ein Entscheidungsgrund für derartige (Vor-)Gartengestaltungen. Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass bereits nach wenigen Jahren auch hier mit dem Bewuchs durch Unkräuter und Moose zu rechnen ist. Bei einer insektenfreundlichen Gartengestaltung mit heimischen Stauden kann der Pflegeaufwand ebenfalls geringgehalten werden und es wird ein wichtiger Beitrag zur Artenvielfalt sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und der natürlichen Luftreinhaltung geleistet.



Aus diesem Grund weist die Ortsgemeinde deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schottererschüttungen (sogenannte Schottergärten) gestaltet werden dürfen.

Aus diesem Grund weist die Ortsgemeinde in Ergänzung der im planungsrechtlichen Teil getroffenen Festsetzung deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schottererschüttungen (sogenannte Schottergärten) gestaltet werden dürfen. Es wird auf den diesbezüglichen Hinweis in der Planurkunde verwiesen.

4.9 Ver- und Entsorgung

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass alle Versorgungsleitungen (d. h. Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen) in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen sind. Hierdurch soll aus städtebaulichen Gründen eine ansprechende Gestaltung sichergestellt werden. Das Ortsbild soll entsprechend nicht durch oberirdische Leitungen mit Masten auf den zukünftigen Gebäuden oder Masten im Straßenraum geprägt werden. Rechtsgrundlage hierfür bietet § 9 (1) Ziffer 13 BauGB.

Strom- und Gasversorgung

Für die Stromversorgung sind die notwendigen Leitungen im Plangebiet herzustellen; dies gilt ebenso für Leitungen der Telekommunikation oder Breitbandversorgung.

Die Straßenverkehrsfläche weist eine ausreichende Dimensionierung auf, um sämtliche benötigte Versorgungs- und Entsorgungsleitungen unterzubringen. Detailabstimmungen über notwendigen Platzbedarf sowie den Ablauf der Erschließungsarbeiten haben im Verfahren der Ausbau- und Erschließungsplanung zu erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt erfolgt die Koordination aller beteiligten Versorgungsträger.

Für die Gasversorgung bzw. die Unterbringung von Gasversorgungsanlagen ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Fläche dafür ausgewiesen. Diese Fläche befindet sich im Norden des Plangebietes.

Weiterhin sind nachfolgende Hinweise bezüglich künftiger Telekommunikationsleitungen im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von circa 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Westlich, parallel zu dem Hohlweg (Allee in Verlängerung zur Bachheimer Straße) verläuft gemäß Mitteilung des Versorgungsträgers Syna GmbH, Lahnstein vom 09.11.2020 eine Freileitung mit einer Betriebsspannung von 20.000 Volt. Im Zuge der Realisierung des Baugebietes wird hier eine Erdverkabelung erforderlich. Dies wird im Zuge der Realisierung des 2. Bauabschnittes in Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sein.

Der Versorgungsträger ist zu gegebener Zeit rechtzeitig in die Erschließungsplanung, zwecks Trassenfestlegung der Versorgungsleitungen (Strom) und Planung der Straßenbeleuchtung, mit einzubeziehen.

09. Dezember 2024

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Zentralen Planauskunft der Syna GmbH in Frankfurt einzuholen.

Aktuelle Bestandspläne können unter:

Zentrale Planauskunft der Syna GmbH
Ludwigshafener Straße 4
65929 Frankfurt
E-Mail: geo.service@syna.de
Internet: www.syna.de

bezogen werden.

Detailabstimmungen zur genannten Versorgungsleitung obliegen der entsprechenden Erschließungsplanung.

Trink- und Löschwasserversorgung

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

Die Wasserversorgung wird gemäß den bisherigen Vorüberlegungen über das bestehende Netz in der „Winterwerber Straße / Bachheimer Straße / Taunusring“ angeschlossen. Durch die Verbandsgemeindewerke wird die Druckhöhe sowie die zur Verfügung stehende Wassermenge an den Endhydranten noch bekannt gegeben. Ein Ringschluss der Wasserleitung soll so weit wie möglich bei Flächenverfügbarkeit realisiert werden.

Außerdem ist bei der sich dem Bebauungsplan anschließenden Erschließungsplanung darauf zu achten, dass eine ausreichende Wassermenge für eine effektive Brandbekämpfung zur Verfügung steht. Dies betrifft zum einen die bereitgestellte Menge Wasser und auch die Zugänglichkeit der einzelnen Entnahmestellen, wie zum Beispiel Hydranten. Gemäß Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e. V. ist der Grundschutz sicher-gestellt, wenn die erforderliche Löschwassermenge von 13,3 l/s für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung steht. Diese Menge entspricht 800 l/min bzw. 48 m³/Stunde.

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

Die Verbandsgemeindewerke Nastätten weisen in ihrer Stellungnahme vom 11.11.2020 u.a. auf folgende Aspekte hin:

„Die Trinkwasserversorgung in dem Bereich kann abschließend noch nicht beurteilt werden, denn die hierzu beauftragte Fachplanung [...] ist noch nicht abgeschlossen. Sollte die Entwurfsplanung der Wasserversorgung zeigen, dass die Druckverhältnisse nicht ausreichend sind, so ist eine entsprechende Druckerhöhungsanlage auf Kosten der Gemeinde zu errichten. Hier ist das Ergebnis der Planungen abzuwarten.“

Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist planerisch noch nicht abgeschlossen. Sollte man hier in der Fachplanung zum Ergebnis kommen, dass dies nicht gesichert ist, so sind entsprechende Löschwassertanks durch den Vorhabenträger zu errichten. Kostenträger wäre hier die Ortsgemeinde.“

09. Dezember 2024

Die Ortsgemeinde hat hierzu im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung ausgeführt:

„Die vorgetragene Hinweise zur Trink- und Löschwasserversorgung beziehen sich primär auf die Planungsebene der fachspezifischen Entwässerungsplanung und sind weniger relevant für die vorliegende verbindliche Bauleitplanung.

Der Hinweis zur Bereitstellung der Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Einzelheiten werden im Rahmen der Erschließungsplanung abschließend geklärt.

Die im Worst-Case erforderliche Realisierung eines Löschwassertanks könnte im Bereich festgesetzter öffentlicher Grünflächen erfolgen. Ergänzend wird auf die Möglichkeiten des § 14 (2) BauNVO verwiesen. Planänderungsbedarf wird daher für den Entwurf des Bebauungsplans nicht erkannt.“

Gemäß § 14 (2) BauNVO gilt: Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Gebietsentwässerung

Das Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert.

Im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Erschließung ist die Realisierung des Plangebietes in mindestens 2 Bauabschnitten vorgesehen.

Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden in den Erschließungsstraßen gesammelt.

Auf Grundlage eines Vorentwurfs der Entwässerungsplanung kann ausgesagt werden: Der Bereich eines gedachten 1. Bauabschnitts (rund 10 Baugrundstücke) im Osten des Plangebietes wird in das bestehende Baugebiet „Taurusring“ im Trennsystem angeschlossen. Dies entwässert weiter über ein offenes Grabenmuldensystem in vorhandene Rückhalteeinrichtungen, die in den Hainauer Bach entlasten. Der Großteil des Gebietes (mittlerer Bereich) soll ebenfalls im Trennsystem erschlossen werden. Hierbei ist der Schmutzwasseranteil an die vorhandene Mischwasserkanalisation anzuschließen. Ein neu herzustellender Regenwasserkanal ist über die „Oberstraße / Talstraße / Brühlstraße“ zu trassieren. Als geeigneter Standort für eine Regenwasserrückhaltung wird die Erweiterung der bestehenden Anlage auf der Parzelle 110 bzw. 111, Flur 7 Gemarkung Gemmerich favorisiert. Es handelt sich um die Fläche, die im Bebauungsplan als Ordnungsbereich B festgesetzt worden ist. Hier befindet sich im Süden bereits das bestehende Regenrückhaltebecken für das BP-Gebiet „An der Miehlener Straße“. Der nördliche Bereich der genannten Parzellen bietet noch genügend Fläche für ein weiteres Regenrückhaltebecken in Erdbauweise zur Aufnahme des Niederschlagswassers aus dem Gebiet „An der Miehlener Straße II“. Für die Niederschlagsentwässerung des Baugebiets „Taurusring“ ist zu berücksichtigen, dass das in Nord-Süd-Richtung bis zum Hainauer Bach verlaufende Grabenmuldensystem eventuell durch den angeführten, neu herzustellenden Niederschlagswasserkanal ungünstig gekreuzt wird.

Südlich der Ortsgemeinde Gemmerich kann es gemäß der Daten der GIS-Starkregenkarte vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität des Landes Rheinland-Pfalz (MKUEM RLP) in angrenzenden Bereichen des Hainauer Bachs zu Überflutungen infolge von Starkregenereignissen kommen. Gemäß der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Landesplanungsbehörde, Bad Ems vom 26.07.2021 wird im Rahmen der erneuten Offenlage gemäß § 4a (3) daher darauf verwiesen, im Zuge der konkreten, fachtechnischen Erschließungsplanung zu

09. Dezember 2024



prüfen, ob im Rahmen des zusätzlich benötigten Regenrückhaltebeckens eine Erosionsgefahr der Bachsohle des Hainauer Bachs aufgrund der zusätzlichen (gedrosselten) Einleitmenge besteht.

Zudem ist eine Einleitung von Abwasser in Gewässer gemäß § 57 Abs. 1 Nr. 2 WHG nur erlaubt, wenn „die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar ist“. Diesbezüglich ist zu prüfen, ob die Aufnahme der zusätzlichen Einleitungsmenge im Bereich der Einleitstelle des Hainauer Bachs diese Anforderungen erfüllt.

Entsprechend der Ergebnisse der Prüfung müssen gegebenenfalls Anpassungen in der Höhe des Drosselabflusses des Regenrückhaltebeckens erfolgen sowie die Einleitstelle erosionsbeständig modelliert werden.

Die Aspekte sind im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung / Entwässerungsplanung abschließend zu bewerten/zu berücksichtigen.

Die Untere Wasserwirtschaftsbehörde bei der Kreisverwaltung weist in ihrer Stellungnahme vom 03.12.2020 ergänzend auf Folgendes hin:

- Für die Ertüchtigung des Regenrückhaltebeckens ist frühzeitig die bestehende Erlaubnis zur Einleitung in den Hainauer Bach bei der SGD Nord, Regionalstelle Montabaur anzupassen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen im 10 m-Bereich eines Gewässers III. Ordnung einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 31 Abs. 1 LWG bedürfen.
- Fließgewässer und Wasserschutzgebiete werden nach unseren Unterlagen durch das Vorhaben nicht tangiert.³²
- Wasserrechte liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

Gemäß der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Landesplanungsbehörde, Bad Ems vom 26.07.2021 im Rahmen der erneuten Offenlage gemäß § 4a (3) wird zudem auf Folgendes hingewiesen:

„Am südöstlichen Rand des Plangebiets wurden Änderungen, aufgrund der Entwässerung der verkehrlichen Erschließungsanlage und die Einplanung eines Fußweges für die Niederschlagsentwässerung des Grundstücks Flur 5, Flurstück 40/23 („Taurusring 14“), erforderlich.

Im Zusammenhang damit werden im Hinblick auf Überschwemmungen infolge von Starkregenereignissen zusätzliche Niederschlagswasserhaltungen für die Entwässerung der Verkehrsanlage geplant.

Ebenso soll die Niederschlagsentwässerung des Grundstücks Taurusring 14 bei der Realisierung des 2. Bauabschnitts an das freie Gefälle umgebunden werden, da ein Anschluss an den vorhandenen Niederschlagswasser-Grundstücksanschluss nicht möglich ist. Bis dahin soll für dieses Grundstück das Niederschlagswasser aus einer dafür ausreichend dimensionierten Zisterne in den vorhandenen Niederschlagswasserkanal im „Taurusring“ gepumpt werden.

Um die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung für dieses Grundstück in diesem Zeitraum zu gewährleisten und bei Ausfall der Pumpanlage einen schädigenden Oberflächenwassereintrag in angrenzende Gebiete vorzubeugen, ist die Pumpanlage deshalb regelmäßig auf ihre Funktionstüchtigkeit zu überprüfen.“

Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur, weist mit Stellungnahme vom 06.11.2020 auf Folgendes hin:

- Oberflächengewässer und kartierte Altablagerungsflächen sind nicht betroffen. Unmittelbar nördlich des Plangebietes beginnt das Schutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlage „Brunnen Niederbachheim“.
- Die Ver- und Entsorgung des Neubaugebietes kann über den Anschluss an das öffentliche Netz sichergestellt werden.
- Das anfallende Schmutzwasser wird der Gruppenkläranlage Mühlbach zugeführt. Diese ist als ausreichend leistungsfähig anzusehen. Die betreffende Fläche wurde in der Schmutzfrachtberechnung zum Nachweis der Entlastungsanlagen aus dem Jahr 2001 bereits berücksichtigt.
- Ein Teil des Niederschlagswassers soll über das bestehende Trennsystem „Taunusring“ abgeführt werden. Hierfür ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 26.02.2020, Az.: 334-KN-141-06289/2001 zu beantragen, hierbei ist nachzuweisen, dass die bestehenden Anlagen ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls sind die Anlagen entsprechend anzupassen.
- Für einen weiteren Bauabschnitt des Neubaugebietes ist ein eigenes Regenrückhaltebecken mit anschließender Einleitung vorgesehen. Hierfür ist rechtzeitig vor Baubeginn die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Anhand der vorliegenden Analyse zur Gefährdung durch Starkregen und der dadurch entstehenden Abflusskonzentrationen ist nicht von einer unmittelbaren Gefährdung innerhalb des Plangebietes auszugehen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sollten so bemessen werden, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 3 bis 5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Nastätten und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung). Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht gegeben und kann nachbarschaftsrechtlich zu Problemen führen. Sollte eine Versickerung gewünscht sein, so ist grundstücksbezogen ein Bodengutachten mit entsprechendem Versickerungsnachweis und wasserrechtlicher Genehmigung einzureichen.

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

09. Dezember 2024



„Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten etc.) zu befestigen.“

Da davon auszugehen ist, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht hinreichend auf den Privatgrundstücken zurückgehalten werden kann, sieht die Plankonzeption eine Fläche vor, auf der die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise möglich ist. Die für die Niederschlagswasserbeseitigung festgelegte Fläche befindet sich südöstlich des Plangebietes, im sonstigen Geltungsbereich (Ordnungsbereich B). Sie ist im vorliegenden Bebauungsplan baurechtlich als Fläche für Entsorgungsanlagen – Abwasser - gesichert. Die Zuleitung erfolgt über zu verlegende Niederschlagswasserleitungen in öffentlichen Verkehrsflächen sowie Wirtschaftswegen entsprechend des Gefälles.

Alle Einzelheiten sind jedoch im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung festzulegen. Im Bebauungsplan werden lediglich entsprechend der Aufgabe der Bauleitplanung benötigte Flächen gesichert und festgesetzt.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung besagt Festsetzung Nummer 9.1 (kursiver Text):

„Die Fläche des Ordnungsbereichs B wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzt.

Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung und/oder Versickerung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich B zuzuführen und dort in einem oder mehreren möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten.

Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen.

Randlich des Erdbeckens sind Sträucher aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen.

Die innerhalb der Fläche bestehenden weiteren Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen aus vorausgegangenen Bauleitplanungen der Gemeinde bzw. fachtechnischen Entwässerungsplanungen sind weiterhin zulässig.

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

Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur, weist mit Stellungnahme vom 09.09.2024 auf Folgendes hin:

- Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte des Landes sei im Planbereich bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (Starkregenindex 7, entsprechend einem 100-jährlichen Ereignis) nicht mit einer erheblichen Gefährdung zu rechnen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nach § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) jede Person verpflichtet ist, eigenverantwortlich Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor möglichen Hochwasserfolgen zu treffen und potenzielle Schäden zu minimieren.

4.10 Bodenbelastungen, Geologie und Bergbau

Altablagerungsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz weist mit Stellungnahme vom 17.12.2020 auf Folgendes zur Thematik Bergbau und Altbergbau hin (kursiver Text):

„Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan „An der Miehlener Straße II“ von den Bergwerksfeldern „Erzkaute“, „Josephsglück XXII“ (beide Eisen), „Zuversicht II“ sowie „Zufriedenheit II“ (beide Blei und Zink) überdeckt wird.

Das Bergrecht für das Bergwerksfeld „Erzkaute“ wird von der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hannoversche Straße 23, 31547 Rehburg-Loccum aufrechterhalten. Das Bergrecht für die restlichen Bergwerksfelder ist bereits erloschen. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen hier nicht vor.

Die Unterlagen zu dem Bergwerksfeld „Erzkaute“ enthalten Hinweise auf mehrere Versuchsschächte mit unbekannter Teufe, Lage und Anzahl.

Ein Fundpunkt des Bergwerksfeldes „Josephsglück XXII“ ist im Plangebiet, im Bereich der Bachheimer Straße, dokumentiert. Zu dem Fundpunkt liegen uns keine weiteren Informationen und Unterlagen vor. Über tatsächlich erfolgten Bergbau in diesem und den Bergwerksfeldern „Zuversicht II“ sowie „Zufriedenheit II“ liegen unserer Behörde ebenfalls keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

Für den „sonstigen Geltungsbereich“ des Bebauungsplanes ist hier kein Altbergbau dokumentiert. In den in Rede stehenden Gebieten erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollte bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, empfehlen wir spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der o.g. Bergwerkseigentümerin in Bezug auf das aufrechterhaltene Bergwerkseigentum haben, empfehlen wir Ihnen zudem, sich mit der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH in Verbindung zu setzen.“

Seitens der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH ist am 22.11.2021 eine Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan eingegangen. Diese ist dem Anhang der Begründung beigefügt. Aus der Stellungnahme ergeben sich für die vorliegende Bauleitplanung keine weiteren Erkenntnisse. Eine erneute Gefährdungsprüfung wird empfohlen, falls schwere Geräte bei Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

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

09. Dezember 2024



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.

4.11 Denkmalschutz und Archäologie

In der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe (DGKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 29.10.2020 wurde das Plangebiet mit „Verdacht auf archäologische Fundstellen“ klassifiziert. In der Stellungnahme heißt es hierzu (siehe kursiven Text):

„Westlich der Planfläche befindet sich in bewaldetem Gelände eine vor- oder frühgeschichtliche Grabhügelgruppe (Flur 2). Solche Grabhügel reihen sich zumeist an vor- oder frühgeschichtlichen Wegtrassen auf. Diese Wegeverläufe orientieren sich oftmals am Scheitelpunkt von Höhenrücken. Unter diesem Gesichtspunkt wird die hier behandelte Planfläche archäologisch verdächtig. Zum Einen können sich hier Spuren eines vor- oder frühgeschichtlichen Weges, um Anderen Überreste von hieran orientierten Grabhügeln befinden. [...]“

Es wurde eine geomagnetische Voruntersuchung bzw. geophysikalische Prospektionsmaßnahme gefordert, um eine frühzeitige belastbare Einschätzung des archäologischen Sachstandes im Plangebiet zu gewinnen.

Zur Vornahme einer geophysikalischen Prospektionsmaßnahme wurde seitens der Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten am 13.12.2020 das Gutachterbüro Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR, Marburg im Namen der Ortsgemeinde beauftragt. Der Bericht zur Magnetometerprospektion vom 13. bis 15. Januar 2021 steht dieser Begründung zur Einsicht als separate Anlage zur Verfügung. Die Untersuchungsflächen befinden sich am nördlichen und am südöstlichen Ortsrand von Gemmerich und werden zur Veranschaulichung in der nachfolgenden Abbildung mit roter Umrandung dargestellt.

Die nördlich gelegenen Teilflächen liegen auf Höhen von 350 m bis 375 m ü. NHN (siehe Abb. 1A). Es handelt sich vornehmlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Wiese im Osten. Mit Störeinflüssen ist generell an den Messflächenrändern zu rechnen, wenn sie an rezente Installationen (Straßen, Wege, Zäune, Grundstücksgrenzen etc.) stoßen. Dies ist vor allem entlang des ganzen Nordrandes und bei der nordwestlichsten Fläche an der Landesstraße der Fall. Die Teilflächen werden durch die „Bergstraße“ und die „Bachheimer Straße“ voneinander getrennt.

Im südlichen Teil konnte ein Areal von circa 140 m x 25 m Größe nicht untersucht werden, da sich dort dichte Vegetation, Lagerschuppen und eine Vielzahl von landwirtschaftlichen Anhängern befunden haben. Die landwirtschaftlichen Gerätschaften sind verantwortlich für die starken Störungen entlang des Südrands der Messfläche. Nach telefonischer Rücksprache mit der Verbandsgemeindeverwaltung und der GDKE wurde entschieden, das besagte Flächenareal von weiteren Untersuchungen auszulassen.

Hindernisse befanden sich in Form von Obstbäumen nur an der Nordgrenze der östlichen Hälfte der Untersuchungsfläche sowie je ein einzelner Strommast in der Westhälfte und in der an der Landesstraße gelegenen Teilfläche.

Bei der südöstlich von Gemmerich gelegenen Fläche handelt es sich um eine umzäunte Weide auf einem nach Südosten geneigten Hang auf Höhen von 320 m bis 315 m ü. NHN (siehe Abb. 1B). Hier befanden sich keine Hindernisse, jedoch konnte der südliche Teil aufgrund des dichten Bewuchses

nicht untersucht werden. Im Norden und Westen können sich durch einen Weidezaun geringe Störungen der Messwerte ergeben.

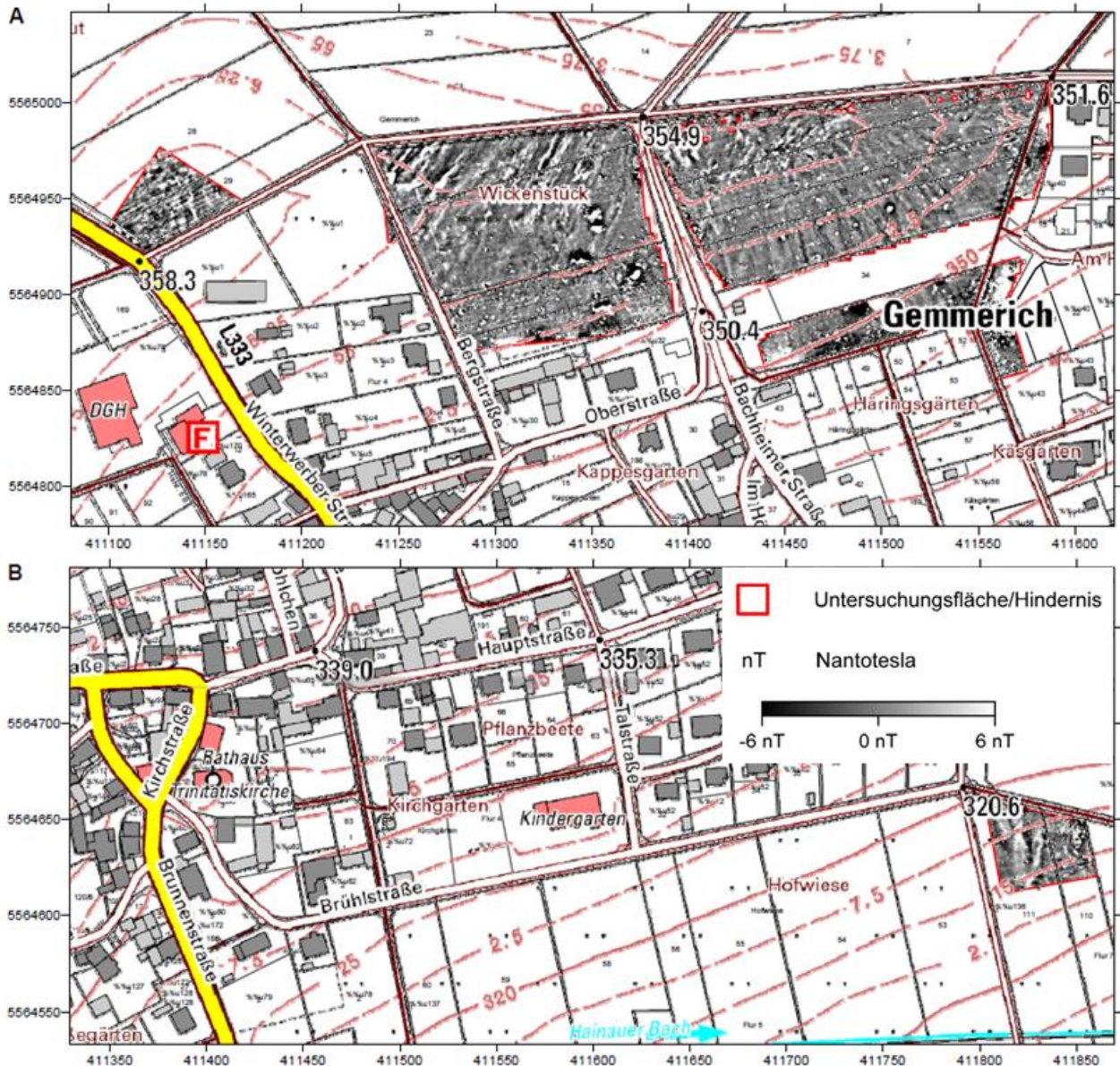


Abb.: Graustufenabbildungen 1A und 1B der Magnetometerprospektion (siehe Seite 7 im Bericht) (Quelle: Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR, erstellt am 21.01.2021)

Die Prospektionsergebnisse dienen als Basis für eine Beurteilung des archäologischen Potentials der Untersuchungsflächen durch die GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz. Angesichts der erhobenen Daten befinden sich in der Untersuchungsfläche potentielle archäologische Befunde. Die in der Kampfmittelauswertung markierten Punkte mussten vor Ort durch Aufgrabung überprüft werden. Hierfür wurde verwaltungsseitig eine zuständige Fachfirma beauftragt.

09. Dezember 2024

Die Direktion Landesarchäologie wurde entsprechend mit einbezogen. Sofern aus der Überprüfung weitergehende archäologische Untersuchungserfordernisse bestehen, so können diese im Rahmen der Gebietserschließung (vor dem eigentlichen Baubeginn) mit berücksichtigt werden.

Ergänzende Untersuchungen fanden in der Örtlichkeit am 16.03.2021 statt. Hierbei haben sich bei den untersuchten Verdachtspunkten bei fast allen Stellen keine Befunde ergeben. Nur für den Untersuchungspunkt Nummer 6 bzw. für dessen direktes Umfeld bestehen weitere Untersuchungserfordernisse. Diese können baubegleitend im Rahmen der konkreten Baugebieterschließung durchgeführt werden. Ein tabuhafte Kriterium für den Bebauungsplan und seine Realisierbarkeit ist aus der Stellungnahme nicht abzuleiten, dass das Bebauungsplanverfahren weiter betrieben werden kann. Es wird ergänzend hierzu auf die weiter unten vorgenommene Würdigung zur ergänzenden Stellungnahme der GDKE („Auswertungsbericht archäologische Sachstandsmitteilung“) vom 22.03.2021 verwiesen.

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

*„**Denkmalschutz:** Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz weist in der Stellungnahme vom 29.10.2020 darauf hin, dass durch die westlich zur Plangebietsfläche befindliche vor- oder frühgeschichtliche Grabhügel-gruppe das Plangebiet selbst als archäologische Verdachtsfläche eingestuft wird. Es besteht somit die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.*

Die Anforderungen für die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß § 16 – 20 DSchG RLP gilt ebenfalls für die Fachbehörde „Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig (mind. 2 Wochen vorher) anzuzeigen unter: Tel. 0261/6675-3032 oder per E-Mail an: erdgeschichte@gdke.rlp.de.

Um Art und Umfang von mutmaßlich betroffenen archäologischen Befunden festzustellen und eine frühzeitige belastbare Einschätzung des archäologischen Sachstandes im Plangebiet zu gewinnen wurde im Januar 2021 eine geophysikalische Prospektion (Magnetik) nach archäologischen Vorgaben durchgeführt. Ergänzende örtliche Untersuchungen fanden in Abstimmung mit der GDKE am 16.03.2021 statt. Hierbei wurde auch auf Kampfmittelverdachtsstellen untersucht.

Hierbei haben sich bei den untersuchten Verdachtspunkten bei fast allen Stellen keine Befunde ergeben. Nur für einen Untersuchungspunkt bzw. für dessen direktes Umfeld bestehen weitere Untersuchungserfordernisse. Diese können bzw. sollen baubegleitend im Rahmen der konkreten Baugebieterschließung durchgeführt werden.

Hinweis: Weitere Informationen sind dem Kapitel 7.13 „Denkmalschutz und Archäologie“ aus der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.“

Den Belangen der Direktion Landesarchäologie wurde in der verbindlichen Bauleitplanung unter Berücksichtigung der erfolgten Einholung einer geophysikalischen Prospektionsmaßnahme und deren Ergänzung in den Planunterlagen ausreichend Rechnung getragen.

09. Dezember 2024

Es wurde nach Durchführung der Sondagemaßnahmen am 16.03.2021 eine ergänzende Stellungnahme („Auswertungsbericht archäologische Sachstandsmitteilung“) der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz mit Datum vom 22.03.2021 abgegeben. Hieraus geht hervor, dass sich bei den am 16.03.2021 in der Örtlichkeit untersuchten Verdachtspunkten bei fast allen Stellen keine Befunde ergeben haben. Nur für den Untersuchungspunkt Nummer 6 bzw. für dessen direktes Umfeld wurde ein weiteres Untersuchungserfordernis erkannt. Der Untersuchungspunkt Nummer 6 liegt im geplanten 2. Bauabschnitt der Realisierung des Bebauungsplangebietes. Das Untersuchungserfordernis kann baubegleitend im Rahmen der konkreten Baugebieterschließung durchgeführt werden. Ein tabuhafes Kriterium für den Bebauungsplan und seine Realisierbarkeit war für die Ortsgemeinde aus der Stellungnahme nicht abzuleiten, sodass das Bebauungsplanverfahren weiter betrieben werden konnte.

Die mitgeteilten Informationen werden nachfolgend gemäß dem „Auswertungsbericht archäologische Sachstandsmitteilung“ ergänzend wiedergegeben:

Auswertungsbericht archäologische Sachstandsermittlung



Aktivitätsnummer
(Unser
Aktenzeichen)
BLP-ID Bericht

2020_0912

1657

Gemarkung

Gemmerich

Projekt

Bebauungsplan "An der Miehlener Straße II"

Datum der
Beherrschungsstellung zur
Nachforschungsgenehmigung
gem. §21 Abs. 1 DSchG

14.12.2020 (BLP-ID 1523)
für Auftragnehmer Geophysik:
Posselt&Zickgraf Prospektion, Friedrichsplatz 9, 35037
Marburg

**Direktion
Landesarchäologie
Außenstelle Koblenz**

Niederberger Höhe 1
56077 Koblenz
Telefon 0261 6675 3000
landesarchaeologie-koblenz
@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

09. Dezember 2024



Bearbeitungsstadium: **Prospektion: Sondage_Auswertung**

Am 16.03.2021 wurden unter Begleitung eines Mitarbeiters unserer Dienststelle (Hr. Brüninghaus) insgesamt 10 Stellen wegen Verdacht auf archäologischen Befund mittels Bagger sondiert. Die Aktion fand in Kooperation mit Fa. GFLK statt, die für die Kontrolle hinsichtlich Kampfmittel beauftragt war.

Von den 10 Verdachtspunkte wurde lediglich der Verdachtspunkt Nr. 6 als archäologischer Befund (vorgeschichtliche Grube) verifiziert.

Hieraus resultiert, dass im Umfeld dieser Sondagestelle weitere archäologisch relevante Befunde vorgeschichtlicher Zeitstellung vorhanden sein können bzw. mit hoher Wahrscheinlichkeit sein werden. In der angefügten Grafik "2020_0912_Auswertung_Sondage" haben wir die untersuchten Verdachtspunkte, die daraus resultierende Bewertung hinsichtlich archäologischer Befunde (rot markiert) und die Geophysik mit dem Bebauungsplan überblendet. Hieraus ist ersichtlich, welche Baugrundstücke von dem geschilderten archäologischen Sachstand betroffen sind.

Zunächst sollte der betroffene Bereich der Erschließungsstraße baubegleitend (Abtrag des Oberbodens unter Aufsicht eines Mitarbeiters unserer Dienststelle) untersucht werden. Werden hierbei weitere Befunde festgestellt, sollte die Vorhabenplanung ein kurzfristiges und kurzzeitiges Ausweichen in andere Baufeldbereiche ermöglichen. Bei der Untersuchung dieser Befunde ist die Landesarchäologie auf die technische Unterstützung mit Erdbaugerät von Seiten der ausführenden Baufirma angewiesen.

Nach dieser baubegleitenden Untersuchung der Erschließungsstraße können wir genauer auf den Sachstand in den angrenzenden Baugrundstücken schließen. Gegebenfalls ist es sinnvoll, im Rahmen der Erschließung auch in diesen Baugrundstücken (Baufenster) den Oberboden abzutragen und Befunde zu untersuchen, damit der private Vorhabenträger ein archäologisch "bereinigtes" Grundstück vorfindet.

Um die Zusammenarbeit zwischen Baubetrieb und Landesarchäologie zu planen, bitten wir zeitnah um Terminvorschläge zu einem Besprechungstermin.

Einzelauflistung Verdachtspunkte / Befunde

BKZ	Befund nach Geophysik	Befund nach Sondage
1	Graben	ohne Befund
2	Graben?	ohne Befund
3	Grube?	ohne Befund
4	Grube?	ohne Befund
5	Grube?	ohne Befund

Einzelauflistung Verdachtspunkte / Befunde

BKZ	Befund nach Geophysik	Befund nach Sondage
6	Grube?	vorgeschichtliche Siedlungsgrube: d=0.6 m, rundlicher Grundriss, orange-rote Verfüllung, viel Brandlehm, vorgeschichtliche Keramik
7	Grube?	ohne Befund
8	Grube?	ohne Befund
9	Graben?	ohne Befund
10	Graben?	ohne Befund

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Schmidt

09. Dezember 2024



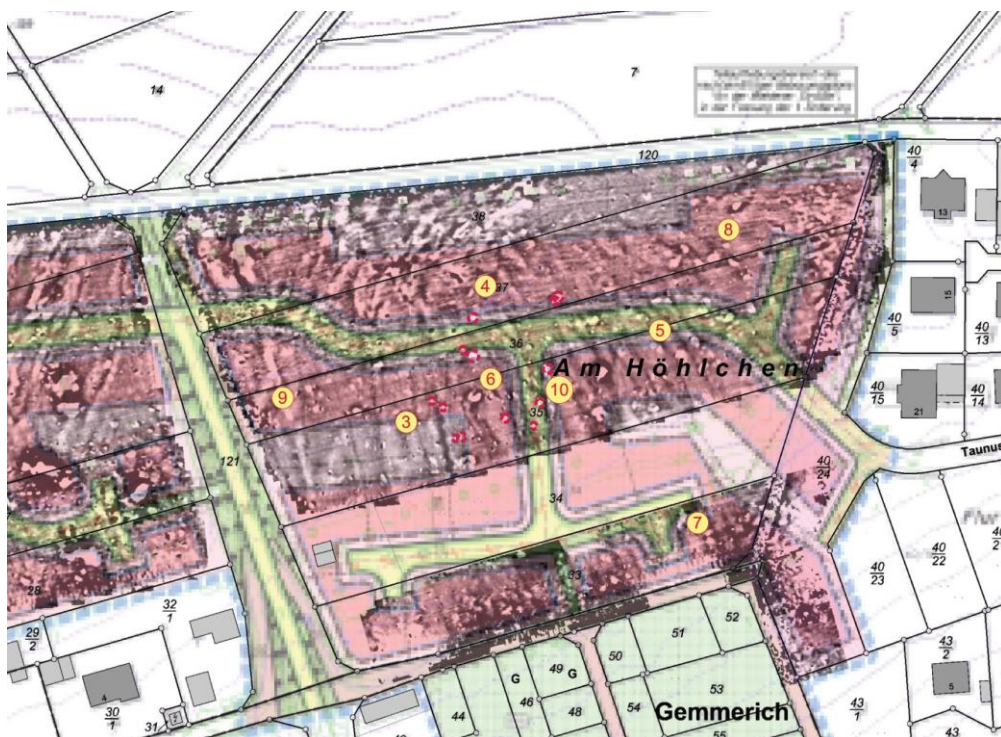
Einzelauflistung Verdachtspunkte / Befunde

BKZ	Befund nach Geophysik	Befund nach Sondage
6	Grube?	vorgeschichtliche Siedlungsgrube: d=0.6 m, rundlicher Grundriss, orange-rote Verfüllung, viel Brandlehm, vorgeschichtliche Keramik
7	Grube?	ohne Befund
8	Grube?	ohne Befund
9	Graben?	ohne Befund
10	Graben?	ohne Befund

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Schmidt



Die Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte, Koblenz hat mit Stellungnahme vom 21.10.2020 keine relevanten Anregungen oder Bedenken gegen das Planvorhaben geäußert. Die Belange der Direktion sind bereits in der Planurkunde unter der Rubrik „Hinweise - Denkmalschutz“ berücksichtigt. Von der Direktion Landesdenkmalpflege wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Stellungnahme eingereicht.

4.12 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 ff. BauGB ist im Bereich des Plangebietes nicht notwendig.

09. Dezember 2024

4.13 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geschaffen.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, die die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden.

Auf dem Flurstück 32/1, Flur 5 südlich angrenzend an das Plangebiet besteht jedoch eine Hundezucht. Aufgrund der davon ausgehenden Schallemissionen ist auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 28 eine „Pufferfläche“ bzw. Parkanlage vorgesehen. Damit wird auf zwei ursprünglich geplante Baugrundstücke verzichtet.

Planungsrelevant ist die westlich verlaufende Landesstraße L 333 mit einer Entfernung von circa 127 m zum nächstgelegenen Baufenster im Plangebiet, da ein hohes Verkehrsaufkommen und generell Schallimmissionen besonders während den Hauptverkehrszeiten zu erwarten sind. Um Aussagen über den entstehenden Verkehrslärm und weiterer immissionsrelevanter Maßnahmen treffen zu können, wird hier auf das nachfolgende Kapitel (Schallschutz L 333 - Bewertung bezüglich Straßenverkehrslärm) verwiesen.

Schallschutz L 333 - Bewertung bezüglich Straßenverkehrslärm

Immissionsschutztechnische Vorbelastungen bestehen auf das geplante Allgemeine Wohngebiet insbesondere durch die westlich verlaufende Landesstraße L 333. Die Entfernung zwischen der L 333 und der nächstgelegenen, schützenswerten Wohnsiedlung beträgt circa 127 m.

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 der Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP von 2015: DTV-Wert 1.735 KFZ/24 h, Güterverkehrsanteil 3 %



- Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur Straße von circa 127 m (Emissionsband Straßenmitte)
- gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h
- zur Bewertung wurden entsprechend des Gebietstyps sowie der Umgebungsstruktur die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts herangezogen

Zu der vorliegend durchgeführten Lärmprognose ist hier 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

09. Dezember 2024

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.

Als Ergebnis der Schallprognose ist festzuhalten, dass eine maximale Abweichung vom Tages- und Nachtorientierungswert von -5 dB(A) festzustellen ist. Genauer gesagt waren es am Tag -6 dB(A) und in der Nacht -5 dB(A).

Aufgrund der errechneten erheblichen maximalen Abweichung und der Unterschreitung der Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht, wird ein Erfordernis zur Festsetzung von aktiven, passiven oder planerischen Schallschutzmaßnahmen nicht gesehen.

Landwirtschaftliche Vorbelastungen

Ferner wurde in die Planurkunde ein Hinweis zur landwirtschaftlichen Vorbelastung aufgenommen. Dieser besagt (kursiver Text):

„Das Plangebiet liegt im Randbereich landwirtschaftlich geprägter Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z. B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.“

Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen sind im ländlichen Raum ortsüblich und offensichtlich, insbesondere beim direkten Angrenzen von Wohnbauflächen an den Außenbereich. Die gesetzliche Grundlage zur Untersuchung schädlicher Umwelteinwirkungen bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz; BImSchG). Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Gesetzes Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen ist nicht nach Art, Ausmaß oder Dauer dazu geeignet Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen hervorzurufen und genügen somit nicht der Definition von schädlichen Umwelteinwirkungen. Damit sind Vorgänge wie Saat- oder Erntetätigkeiten schalltechnisch nicht untersuchungsrelevant. Für die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen greift viel mehr das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme: Anwohner haben nächtliche Tätigkeiten, die aufgrund der Witterung oder sonstiger Umstände unvermeidbar sind, zu dulden. Landwirte haben darauf zu achten, Tätigkeiten so verträglich wie möglich durchzuführen (bspw. außerhalb des Nachtzeitraums).

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

09. Dezember 2024

Gewerbliche Nutzung (Hundezucht)

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befindet sich eine gewerbliche Hundezucht. Im Zuge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurde darauf hingewiesen, dass südlich des Plangebietes auf dem Flurstück 32/1 Flur 5 eine Hundezucht (Oberstraße 4) im Jahr 2009 genehmigt worden ist. Von dieser können erfahrungsgemäß Lärmemissionen ausgehen, die zu Überschreitungen der Lärmrichtwerte führen können.

Für das Bauvorhaben der Hundezucht an der „Oberstraße 4“ im südlichen Anschluss zum Plangebiet liegt eine Baugenehmigung mit Datum vom 18.08.2009 vor. Bestandteil der Baugenehmigung ist unter anderem die seinerzeit, konkret für das Bauvorhaben erstellte Schallprognose durch das Ingenieurbüro Pies, Boppard am 01.07.2009. Das Fachgutachten steht dieser Begründung zur Einsicht als separate Anlage zur Verfügung.

Im Ergebnis wurde bei geöffneten Fenstern und Türen der maßgebliche Immissionsrichtwert an allen drei ausgewählten Immissionspunkten bzw. das Irrelevanzkriterium nach TA Lärm nicht erfüllt, wenn die Hunde innerhalb der Zwinger häufig anschlagen. Ausschlaggebend für die Überschreitungen sind die geöffneten Türen und Fenster sowie die Schallabstrahlung über das Dach. Im Schallgutachten wurden daher Maßnahmen und Empfehlungen zur Verbesserung der Geräuschsituation beschrieben, unter anderem um Richtwertüberschreitungen auf die noch unbebauten Grundstücke im Norden/Nordwesten der Hundezucht zu vermeiden. Hierdurch ist ersichtlich, dass der Schallgutachter damals schon die geplante Wohnbaufläche der schallgutachterlichen Bewertung zu Grunde gelegt hatte (vgl. Kapitel 4, Seite 17/18 des Schallgutachtens vom 01.07.2009).

Die im Schallgutachten beschriebenen Maßnahmen und Empfehlungen zur Verbesserung der Geräuschsituation sind seitens des Auftraggebers bzw. Hundebesitzers zu berücksichtigen und werden zu Informationszwecken nachfolgend wiedergegeben:

- Es wurde empfohlen, die Anordnung des Hundezwingers so vorzunehmen, dass die Fassade mit den Stahltüren und Fenstern, die nach damaligen Planungsstand zum zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet ausgerichtet waren, bezüglich der Anordnung der Türen in südlicher Richtung zur „Oberstraße“ hin zu planen.
- Das Bauschalldämmmaß der Dacheindeckung sollte anstatt 30 dB besser 40 dB aufweisen.
- Zur Nachtzeit dürfen keine Fenster oder Türen geöffnet oder gekippt werden. Zur Tageszeit hingegen können die Fenster, die zur „Oberstraße“ ausgerichtet sind, gekippt werden.
- Die Türen an der Südwest- und Südostfassade müssen geschlossen bleiben und ein Schalldämmmaß von 20 dB aufweisen.
- Die zwei Fenster an der Nordwestseite müssen geschlossen bleiben und ein Schalldämmmaß von mindestens 40 dB (SSK IV) aufweisen.
- Die Stahltür an der Nordwestfassade muss geschlossen bleiben und ein Bauschalldämmmaß von $R'_w = 30$ dB aufweisen.
- Es muss dafür Sorge getragen werden, dass die Hunde nicht unkontrolliert bellen und nicht ohne Aufsicht geführt werden, wenn sie sich im Außenbereich aufhalten.

Bei Einhaltung der genannten Maßnahmen und Empfehlungen sind der Hundezucht laut Fachgutachter aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken entgegenzubringen.

09. Dezember 2024



Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten für den Großteil des Plangebietes bereits Wohnbaufläche darstellt. Dies entspricht dem vorliegend festgesetzten Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“. Damit ist aus Sicht der übergeordneten, vorbereitenden Bauleitplanung bereits eine grundsätzlich positive Entscheidung für die weitere wohnbauliche Entwicklung in der Ortsgemeinde Gemmerich am nördlichen Siedlungsrand gefasst worden.

Die bestehende Hundezucht wird gemäß ergänzender Abstimmung mit der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises im Bebauungsplanentwurf durch die Einplanung eines größeren Pufferabstands berücksichtigt. Hierzu wird auf zwei Baugrundstücke im direkt angrenzenden Bereich des Grundstücks mit der Hundezucht verzichtet und diese zwei Grundstücksflächen als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplanentwurf festgesetzt (Zweckbestimmung: „Öffentliche Parkanlage / Puffergrün“).



Abb.: Ausschnitt mit angepasstem Bebauungsplaninhalt mit Einplanung „Öffentliche Parkanlage / Puffergrün“ (unmaßstäbliche Darstellung)

Radonvorsorge

Gemäß Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems vom 26.07.2021 wird zur Thematik Radon auf folgende Aspekte hingewiesen:

„Der geologische Untergrund des Baugebiets wird von devonischen Schiefen und Grauwacken gebildet. Aufgrund dieser geologischen Untergrundsituation im und um das Plangebiet kann ein erhöhtes Radonpotential nicht ausgeschlossen werden. Im Planungsbereich wird vom Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) eine Radonkonzentration von 18,6 kBq/m³ prognostiziert.“

Das BfS empfiehlt bei der Planung von Neubauten, diese so zu errichten, dass eine Radonkonzentration in Innenräumen von über 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden wird. Ebenso wird empfohlen, die lokale Radonsituation im Rahmen des Baugrundgutachtens zu bewerten.

Darüber hinaus verweisen wir, hinsichtlich einzuhaltender präventiver Radon Schutzmaßnahmen bei der Errichtung von Neubauten, auf § 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG).“

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung des Gemeinderates wurde von der Einholung eines Radongutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgesehen.

Es wurde in der Würdigung und damit auch der Abwägung zur Stellungnahme seitens der Gemeinde angemerkt, dass das Landesamt für Geologie und Bergbau, das sich üblicherweise zur Radonthematik im Rahmen der Bauleitplanung in den Beteiligungsverfahren nach §§ 4 (1) und (2) BauGB äußert, am 17.12.2020 mitgeteilt hat, dass dem LGB für das Plangebiet zurzeit keine Daten vorliegen, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass es sich vorliegend um die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Miehlener Straße II“ am nördlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde direkt angrenzend zur bestehenden Siedlungsbebauung handelt. Hierdurch soll das Plangebiet „An der Miehlener Straße“ nach Westen hin erweitert und ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geschaffen werden. Eine Radonthematik war bei dieser Bebauungsplanentwicklung und späteren Umsetzung kein nennenswertes Thema gewesen, auch unter Berücksichtigung der üblichen Hausbauweisen. U.a.. aufgrund dessen wurde im Rahmen der Bauleitplanung daher kein zwingendes Erfordernis für die Einholung eines Radongutachtens erkannt.

Zur Berücksichtigung der Thematik in der Bauleitplanung werden in die Begründung des Bebauungsplans allgemeine Aussagen und Empfehlungen zur Radonthematik aufgenommen, so dass zukünftigen Bauherren*innen ein Anstoß gegeben wird, das Thema „Radon“ im Rahmen der konkreten Objektplanung nach eigenem Ermessen zu berücksichtigen.

Im Rahmen der konkreten Objektplanungen kann jedoch durch bauliche Vorsorgemaßnahmen wie z.B. eine durchgehende Bodenplatte generell sichergestellt werden, dass ein Gefährdungspotential durch Radon nicht besteht.

Entsprechend werden nachfolgende allgemeine Ausführungen und Empfehlungen zu einer Radonvorsorge gegeben:

Ausführungen und Empfehlungen zu einer Radonvorsorge:

Radon ist ein Umweltschadstoff, der in erhöhter Konzentration das Lungenkrebsrisiko steigert. Die Radonkonzentration in der Bodenluft ist natürlichen Ursprungs und unterliegt damit einer räumlichen Variation. Die Radonbelastung in der Raumluft wird durch die Konstruktion des Hauses und die Eintrittspfade des Radons in das Gebäude bestimmt.

In Deutschland existiert kein Grenzwert für die Radonkonzentration in Gebäuden. Unter dem Gesichtspunkt eines notwendigen Gesundheitsschutzes der Bevölkerung wurde von der Bundesregierung ein „Zielwert“ von 100 Bq/m³ im Jahresmittel definiert, der im Aufenthaltsbereich von Gebäuden nicht überschritten werden soll.

In der gutachterlichen Praxis werden bei Werten ab einigen 100 Bq/m³ im Jahresmittel in Aufenthaltsräumen unterschiedlich aufwändige Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration als sinnvoll erachtet und empfohlen.

Unter dem Gesichtspunkt präventiver Radon Schutzmaßnahmen bei Neubauten hat das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) sogenannte Radonvorsorgegebiete definiert. Dazu zählen alle Flächen in

09. Dezember 2024



Deutschland, für die Radonkonzentrationen in der Bodenluft über 20.000 Bq/m³ prognostiziert werden. Die Radonvorsorgegebiete werden ihrerseits nach der Höhe der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft klassifiziert. Diese Einteilung orientiert sich an der erwarteten Überschreitungshäufigkeit einer Radonkonzentration von 100 Bq/m³ in Aufenthaltsräumen. Hierbei wird aber nicht näher aufgeführt, wie diese Grenzen bei größeren Flächen genau anzuwenden sind.

Folgende Klassen werden definiert:

Radonvorsorgegebiet I:	20.000 bis 40.000 Bq/m ³
Radonvorsorgegebiet II:	über 40.000 bis 100.000 Bq/m ³
Radonvorsorgegebiet III:	über 100.000 Bq/m ³

Bei der Ausweisung von Neubaugebieten bzw. der Erteilung neuer Baugenehmigungen sollen entsprechende Maßnahmen zum radongeschützten Bauen empfohlen werden. Art und Umfang der Maßnahmen sollen sich an dieser Klasseneinteilung orientieren. Dabei gilt, dass die Effizienz der Präventionsmaßnahmen umso größer sein muss, je höher die Radonkonzentration in der Bodenluft sind und die daraus resultierende Überschreitungswahrscheinlichkeit eines Referenzwertes in Neubauten. Ziel ist es, Neubauten so zu planen, dass in Aufenthaltsräumen eine Radonkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel dauerhaft und nachhaltig nicht überschritten wird. **Hierzu reichen oftmals Maßnahmen aus, die bereits den gegenwärtigen Stand der Technik darstellen und daher mit keinem unvertretbar hohen Aufwand für den Bauherrn verbunden sind.**

Es kommen folgende Empfehlungen des BfS zum Tragen für die Radonvorsorgegebiet I und II:

Radonvorsorgegebiet I:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18 195

Anmerkung:

Der Begriff „Radondichtigkeit“ ist in Deutschland folgendermaßen definiert: Ein Material gilt als radondicht, wenn seine Dicke größer oder gleich 3 Relaxationslängen von Radon ist. In der Praxis bedeutet dies, dass dieses Material ca. 95% des Radon zurückhält und nur ca. 5% des Radon hindurch diffundieren kann. Die Radondichtigkeit muss vom Hersteller des Materials durch ein Zertifikat nachgewiesen werden.

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm, mit Nachweis der Rissüberbrückung)
- Abdichtung von Durchdringungen der Bodenplatte und der Hauswandungen (Zu- und Ableitungen) mit radondichten Materialien
- Zuführung der Brennluft für Heizkessel u.ä. von außen
- Im Falle einer baulichen Trennung von Kellergeschoss und darüber liegenden Etagen dicht schließende Kellertür zum Wohnbereich und fachgerechte Abdichtung von Durchdringung der Kellerdecke (z.B. Leitungen, Schächte)

Sollten Bauherren unabhängig von den o.g. Empfehlungen einen **zusätzlichen präventiven Radon-schutz** wünschen, so können hierfür Maßnahmen genannt werden, die in **Radonvorsorgegebieten II** zum Tragen kämen:

- Maßnahmen wie im Radonvorsorgegebiet I
- Einbringen einer radondichten Folienabdichtung unter der Bodenplatte und im erdberührten Bereich, mit der vertikalen Abdichtung radondicht verbunden

09. Dezember 2024



- ggf. Verlegung einer Drainage in Kiesbett unter der Bodenplatte
- Anmerkung:
Ziel einer Drainage ist es, mittels Unterdrucks die radonhaltige Bodenluft aus dem Gebäudeuntergrund abzusaugen und in die Atmosphäre abzuleiten. Beim Anlegen einer Drainage muss die Durchlässigkeit des Untergrundes in geeigneter Weise berücksichtigt werden; Verbindungen („Kurzschlüsse“) zu eventuell vorhandenen Entwässerungssystemen oder zur freien Atmosphäre müssen ausgeschlossen sein. Die Ableitung der abgesaugten Luft in die Atmosphäre erfolgt in der Regel über Vollwandrohre (z.B. in bereits vorhandenen Schächten im Gebäudeinnern oder an der Gebäudeaußenseite), ggf. ist der Einsatz eines Ventilators zur Erzeugung des Unterdruckes notwendig. Auslassöffnungen der abgesaugten Luft sollten stets mehr als 2 m von Türen und Fenstern entfernt sein.
Hierbei handelt es sich um eine kostengünstige und in der Regel einfach durchzuführende prophylaktische Maßnahme, die im Falle einer nachträglichen Inbetriebnahme in der Praxis erfahrungsgemäß gute Erfolge bei der Reduzierung der Raumluftkonzentrationen zeigt.
- Hinterfüllungen vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien

Von Seiten des Radonschutzes ist generell besonderes Augenmerk auf die gasdichte Ausführung der Durchführungen von Versorgungsleitungen u. ä. in der Bodenplatte und in anderen erdberührten Bauteilen zu legen.

Maßnahmen zum radonsicheren Bauen stellen eine Empfehlung dar und sind vor allem für Gebäude in Betracht zu ziehen, in denen im erdberührten Bereich Aufenthaltsräume zur dauerhaften Nutzung (Wohnbereich, Arbeitsplätze) vorhanden sind. Für Gebäude bzw. Räume, die nicht dauerhaft zu Aufenthaltszwecken genutzt werden, sind besondere Maßnahmen zum präventiven Radonschutz nicht zwingend in die Objektplanung einzubeziehen.

Die aufgeführten Maßnahmen sind nicht verpflichtend oder gesetzlich vorgeschrieben. Sie stellen Empfehlungen dar.

Durch bauliche Vorsorgemaßnahmen wie z.B. eine durchgehende Bodenplatte kann sichergestellt werden, dass ein Gefährdungspotenzial durch Radon nicht besteht.

5 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

5.1 Gesetzliche Vorgaben

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Ziffer 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 sowie die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung gem. § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

09. Dezember 2024

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

Zur Einhaltung der Vorgaben gemäß § 18 BNatSchG wird u.a. auf die externe Kompensationsmaßnahme im Ordnungsbereich C verwiesen, bei der eine artenreiche Fettwiese entwickelt wird, um Biotopwertdefizite vollständig auszugleichen.

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

5.2 Bestandssituation

Die Bestandssituation, die die Ausgangssituation vor Umsetzung der Planung darstellt, (Stand: Mai 2021, zum Zeitpunkt der Durchführung des BP-Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB) wird in dem nachstehenden Biotop- und Nutzungstypenplan dargestellt.

Im Rahmen der landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme wurden hierzu die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen während der Begehungen detailliert erfasst und im Biotop- und Nutzungstypenplan kartographisch dargelegt. Die Bestandsaufnahmen für den Biotop- und Nutzungstypenplan (BNT) wurde u.a. im Juli 2017 sowie im August 2020 durchgeführt. Die Witterung während der Bestandsaufnahme stellte sich sonnig dar. Zur Erfassung wurde die Biotoptypenkurzübersicht „Biotopkataster Rheinland-Pfalz - Kartieranleitung – Kurzübersicht der Biotoptypen“ des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten im Stand vom 25.10.2013 sowie die „LÖK-Plan GbR: Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, Stand: 03.05.2012“ herangezogen.

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Gemmerich auf einer Höhe von circa 340 m ü. NHN. Das Plangebiet ist überwiegend durch landwirtschaftlich bzw. intensiv genutzte Ackerflächen und asphaltierte oder unbefestigte Wirtschaftswege geprägt.

Etwa mittig des Plangebiets, entlang des kompletten asphaltierten Wirtschaftsweges, ist beidseitig eine Baumallee vorhanden. Die Allee ist durch Kastanie, Ahorn, Pappel und andere heimische Laubbaumarten gekennzeichnet.

Im Norden lassen sich auf der östlichen Seite der Plangebietsfläche entlang des Wirtschaftsweges extensiv genutzte Obstanlagen vorfinden. Recht weit südlich der Obstanlagen, also im Süden der östlichen Plangebietsfläche, lassen sich neben einigen Einzelbäumen auch eine intensiv genutzte Fettwiese mit Obstbaum- und Strauchreihen vorfinden. Die Fettwiese wird unter anderem als Lagerplatz, insbesondere zur Lagerung von Brennholz genutzt. Darüber hinaus ist im Osten der Fettwiese eine flächenhafte Hochstaudenflur dargestellt.

Eine weitere, flächendeckend kleinere Fettwiese ist auch in der westlichen Plangebietsfläche vorzufinden. Auf diese mäßig intensiv genutzte, auffällig insektenreiche Fettwiese befinden sich unter anderem: Deutsches Weidelgras, Wiesen-Bärenklau, Spitz-Wegerich, Labkraut, Hirtentäschel und

09. Dezember 2024



Kriechender Hahnenfuß. Besonders gefährdete oder schützenswerte Insekten oder Pflanzen wurden hier nicht nachgewiesen.

In der östlichen Plangebietsfläche lässt sich eine Kleingartenanlage/Grabeland vorfinden, geprägt durch Einzelbaumbestände und unbefestigte Wirtschaftswege.



Abb.: Luftbild des Plangebietes (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)



Abb.: Blick auf die Fettwiese in Richtung Südosten (Standort: Nordwest)
(eigene Aufnahme, Stand 04.08.2020)



Abb.: Blick von Norden auf die Allee in Richtung Süden
(eigene Aufnahme, Stand 04.08.2020)



Abb.: Blick von Norden auf die Streuobstwiese in Richtung Osten
(eigene Aufnahme, Stand 04.08.2020)

09. Dezember 2024



Abb.: Blick von Ost nach West auf einen Teil der Lagerfläche
(eigene Aufnahme, Stand 04.08.2020)

Die obigen Abbildungen sollen den zuvor beschriebenen Sachverhalt hinsichtlich der Bestandssituation veranschaulichen und untermauern.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebiets (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). In etwa 1,8 km Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“. Die Ziele sind die „*Erhaltung oder Wiederherstellung*

- *der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Rheinzufüssen, auch als Lebensraum autochthoner Fischarten und des Steinkrebsses,*
- *von Schlucht-, Buchen- und lichten Eichen-Hainbuchenwäldern,*
- *von nicht intensiv genutzten Wiesen und Magerrasen sowie unbeeinträchtigten Felslebensräumen, kleinräumigen und vielfältigen Lebensraummosaiken, auch als Nahrungshabitat für Fledermäuse,*
- *von großen Fledermauswochenstuben und ungestörten Winterquartieren.“*

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes werden von der in Rede stehenden Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Zudem befindet sich im direkten nördlichen Anschluss die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen Niederbachheim“. Es sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den zugrundeliegenden Biotop- und Nutzungstypenplan (BNT).

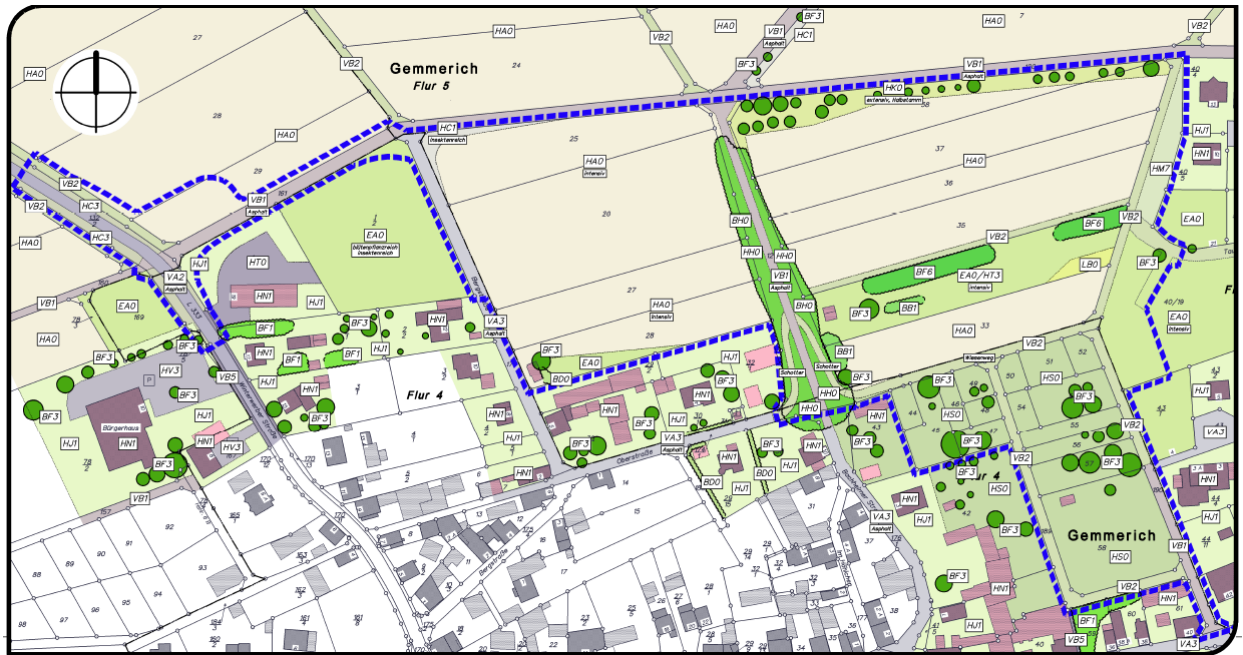


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan (unmaßstäbliche Darstellung, Legende siehe Anhang)

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 (2) Ziffer 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 (1) 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 (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Das Plangebiet ist überwiegend durch intensiv genutzte Ackerflächen und asphaltierte Wirtschaftswege geprägt. Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotope sind nicht ausgewiesen.

Die mäßig intensiv genutzte Wiesenfläche im Westen des Plangebiets weist zwar eine hohe Insekten-dichte auf, hat aber ansonsten nur eine geringe Bedeutung für Flora und Fauna. Besonders gefährdete oder schützenswerte Insekten oder Pflanzen wurden hier nicht nachgewiesen.

09. Dezember 2024

Am südlichen unteren Plangebietsrand wird außerdem ein Gebäude mit Einzelbaum und weiteren Gehölzstrukturen sowie eine als Parkplatz genutzte Wiesenfläche überplant.

Die östliche Fläche wird ebenfalls überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Entlang des nördlichen Randes der Fläche befindet sich jedoch eine schmale Streuobstwiese mit Halbstämmen und unterlagerter extensiv genutzter Wiese. Weiter südlich befindet sich zwischen zwei Ackerflächen eine intensiv genutzte Fettwiese, die als Lagerplatz, insbesondere zur Lagerung von Brennholz und landwirtschaftlichen Maschinen genutzt wird. Entlang des nördlichen Randes der Lagerfläche steht ebenfalls eine Streuobstreihe aus Halbstämmen. Parallel dazu verläuft ein Wiesenweg. Im Osten der Fläche befindet sich eine Lagerhalle mit weiteren umgebenden Gehölzstrukturen.

Zwischen der mittleren und der östlichen Fläche säumt eine Allee aus Kastanie, Ahorn, Pappel und anderen heimischen Laubbaumarten die Straße. Die Allee wird zur Erhaltung festgesetzt. Zur Nahrungssuche dort potenziell nistender Vögel und Fledermäuse bleiben in Richtung Norden weiterhin ausreichend Offenlandflächen zur Verfügung. Das Plangebiet ist durch die Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Maschinen bereits durch Lärm und Bewegungsunruhe vorbelastet.

Die weiteren betroffenen Gehölze sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktatbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis Ende Februar des Folgejahres zu roden.

Hinweise zum Vorkommen der Haselmaus innerhalb des Plangebiets gibt es gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage 05.07.2024) nicht. Die Haselmaus benötigt reich strukturierte und deckungsreiche Gehölzbestände als geeigneten Lebensraum und meidet eigentlich menschliche Nähe. Da die Kleingartenanlage sowie die Bestandsgehölze innerhalb des Plangebiets zum Erhalt festgesetzt sind, ist nicht davon auszugehen, dass negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen dieser Art resultieren.

Das Plangebiet ist bereits durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und Bewegungsunruhe der angrenzenden Siedlungsbebauung sowie die vorhandene Kleingartenanlage vorbelastet. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Plangebietsfläche am Ortsrand insbesondere für störungstolerante Tierarten, wie Sperling, Meise, Kolkrabe, Elster, Hausrotschwanz und andere Kulturfolger eine Bedeutung als Lebensraum besitzen. Für diese Tierarten wird sich die Lebensraumeignung auch nach Umsetzung der Planung nicht herabsetzen. Durch die Anlage von Hausgärten wird die Strukturvielfalt des Plangebietes mitunter sogar erhöht und zusätzliche (Teil-)Lebensraumstrukturen für diese Arten geschaffen.

Die Offenlandflächen haben allerdings eine gewisse Bedeutung als Jagdrevier z.B. für den Rotmilan und andere Raubvögel. Im Umkreis bleiben jedoch weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Jagdreviere zur Verfügung. Ebenso ist das Vorkommen von Fledermäusen potenziell möglich. Hinzu kommt, dass das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten wie die Feldlerche nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Im vorliegenden Plangebiet ist die Bedeutung der Fläche als Lebensraum als sehr gering einzustufen, da die Fläche von der Bebauung, der angrenzenden Kleingartenanlage sowie der Baumallee begrenzt wird. Studien zufolge hält die Feldlerche einen größeren Abstand als den örtlich gegebenen ein, somit verliert das in Rede stehende Plangebiet an Bedeutung als Habitat zumal Gemmerich vollständig von Offenland umgeben wird und zahlreiche Flächen weiterhin zur Verfügung stehen.

Ergänzend wird auf die im Bebauungsplan beinhalteten Hinweise zu artenschutzbezogenen Empfehlungen verwiesen (u.a. zu „Artenschutz“, „Insektenfreundliche Beleuchtung“, „Vogelschlag“, „Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung“, „Boden-Zaunabstand“).

Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch den 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.

5.4 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 (soweit möglich)
- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünflächen

Wasserpotential

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet
- Keine weitere Bodenversiegelung
- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen

Klimapotalential

- Erhalt vorhandener Gehölzbestände
- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen

Arten- und Biotoppotential

- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen
- Aufhängen von Nistkästen
- Verwendung heimischer Arten bei der Freiflächengestaltung
- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen

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.

Erhöhung der Strukturvielfalt

- Dem Ziel der Erhöhung der Strukturvielfalt dienen dieselben Maßnahmen, die unter dem Arten- und Biotoppotenzial bereits genannt worden sind.

5.5 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

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

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben. Eine Auflistung der für Pflanzmaßnahmen geeigneten Arten finden sich im Anhang dieser Begründung und 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 Wohn- und Nebengebäuden in Abhängigkeit der festgesetzten GRZ 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 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.

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

Nutzungsexpensivierung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen.

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:

09. Dezember 2024

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung.

Festsetzung einer niedrigen GRZ unter den Höchstgrenzen nach BauNVO.

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.

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

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

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

Rückhaltung des anfallenden unbelastetem Oberflächenwassers auf hierfür vorgesehenen Flächen (zeitverzögerter Abfluss).

Befestigung der Hofflächen und Zufahren mit nicht vollversiegelten Belägen.

Eingriff ist als mittel zu bewerten.

Arten- und Biotoppotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung intensiv genutzter landwirtschaftlicher Nutzungsstrukturen mit vergleichsweise geringer 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.

Schaffung extensiver Grünlandflächen.

Eingriff ist als mittel zu bewerten.

Landschaftsbild/ Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Das Landschaftsbild ist durch die großflächige Agrarlandschaft und die Ortslage von Gemmerich geprägt.

Das Plangebiet fügt sich in den bestehenden Ortsrand der Gemeinde ein. Das Landschaftsbild ist entsprechend durch die vorhandene Siedlungslage bereits vorbelastet.

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

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung besitzen die Flächen überwiegend keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung. Lediglich die im Süden des Plangebietes befindlichen Kleingärten haben Bedeutung für die Naherholung. Diese Kleingärten bleiben bestehen und werden in der vorliegenden Bebauungsplanung in ihrem Bestand gesichert.

Die bestehenden Wegeflächen können auch zukünftig für Spaziergänge, zum Joggen oder Radfahren genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung. Die zukünftigen Hausgärten werden vielmehr der Erholung der Grundstückseigentümer:innen bzw. der ansässigen Wohnbevölkerung dienen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen.

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

Randliche Eingrünung des Plangebiets zur verbesserten Einbindung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild.

Eingriff in das Landschaftsbild ist mittel, in die Erholungsfunktion gering.

5.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

Integrierte Biotopbewertung

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

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Plangebietsgröße [m²]: 53.926
nicht eingriffsrelevant:

Biotopwert vor dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m ²	Fläche[m ²]	BW
VA2	Land-/Kreisstraße	-	685	-
VA3	Gemeindestraße	-	491	-
VB2	Wirtschaftsweg (asphaltiert)	-	1.866	-
VB2	Wirtschaftsweg (Grasweg)	9	2.880	25.920
VB2	Wirtschaftsweg (geschottert)	3	362	1.086
HA0	Acker	6	29.619	177.714
EA0	Grünland, intensiv	8	4.403	35.224
HK0	Streuobstwiese, mittlerer bis alter Baumbestand	19	1.876	35.644
HS0	Kleingartenanlage	9	7.483	67.347
HC1	Ackerrain	12	226	2.712
HC3	Straßenrand, artenarm	7	1.035	7.245
HM7	Nutzrasen	5	611	3.055
HJ1	Ziergarten	7	143	1.001
BH0/HH0	Allee auf Straßenböschung	15	1.102	16.530
LB0	Flächenhafte Hochstaudenfluren	12	178	2.136
BB1	Gebüschstreifen, mittleren Alters	15	171	2.565
BD0	Hecke, mittleren Alters	15	30	450
BF6	Obstbaumreihe, alte Ausprägung	18	765	13.770
Summe Eingriff:			53.926	392.399



Biotopwert nach dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m ²	Fläche[m ²]	BW
VA3	Gemeindestraße	-	8.365	-
VB2	Wirtschaftsweg (befestigt)	-	2.833	-
VB2	Wirtschaftsweg (geschottert)	3	362	1.086
VB5	Rad- und Fußweg (Natursteinpflaster, unverfugt)	5	583	2.915
HC4	Verkehrsflächengrün, artenarm	7	431	3.017
HM4	Öffentliche Grünfläche (Trittrassen)	5	1.809	9.045
BH0/HH0	Allee auf Straßenböschung	15	963	14.445
HS0	Kleingartenanlage	9	7.483	67.347
	Fläche für Versorgung	3	55	165
Baugrundstücksbezogen				
HN1/HT4	Versiegelung durch Hauptgebäude (GRZ 0,3, d.h. 30.839 m ² x 0,3)	-	9.252	-
HT2	Hofplatz (15 % teilversiegelte Flächen ohne bauliche Hauptanlagen; GRZ 0,3 gemäß Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO (d.h. 30.839 m ² x 0,15))	4	4.626	18.504
HJ1	Garten bzw. nicht überbaubare Fläche (d.h. verbleibende 55 % der Wohnbaufläche; 30.839 m ² x 0,55)	9	16.961	152.649
OB A - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern				
BD3	Gehölzstreifen	11	203	2.233
			Summe:	271.406

Externer Kompensationsbedarf		
Biotopwert vor Umsetzung der Planung		392.399
Biotopwert nach Umsetzung der Planung		271.406
Kompensationsdefizit:		120.993

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 53.926 m².

Der Eingriff durch die spätere Realisierung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Erschließungsanlagen wird entsprechend der Wertigkeit der betroffenen Biotoptypen bewertet. Die Bestandsfläche stellt sich aufgrund der Flächengröße recht heterogen dar. Die vorhandene Landesstraße L 333 wird dem Biotoptypen VA2 zugeordnet und mit 0 Biotopwertpunkten (BWP) bewertet. Die Gemeindestraße (VA3) wird ebenfalls aufgrund der Versiegelung mit 0 BWP berechnet. Ein Großteil der Wirtschaftswege (VB2) im Plangebiet ist asphaltiert und wird auch mit 0 BWP bewertet. Ein kleiner Teil ist geschottert und erhält daher 3 BWP, während die verbleibenden Wirtschaftswege Graswege sind und 9 BWP erhalten.

Die vorhandenen Ackerflächen (HA0) unterliegen einer intensiven Nutzung und werden daher mit 6 BWP bewertet. Das Grünland unterliegt ebenfalls einer intensiven Nutzung und erhält daher 8 BWP. Der Streuobstwiese im nordöstlichen Bereich werden 19 BWP zugeordnet.

09. Dezember 2024

Strukturreiche Kleingartenanlagen können 11 BWP erhalten, während strukturarme maximal 7 BWP zugeordnet bekommen. Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten wird der Bereich der Kleingartenanlagen mit einem Mittelwert von 9 BWP bewertet.

Der kleinere Bereich HC1 wird ebenfalls mit einem Mittelwert aus maximal 16 und minimal 8 BWP bewertet und bekommt 12 Biotopwertpunkte zugeordnet. Der Straßenrand (HC3) entlang der Kreisstraße stellt sich als artenarm dar und wird mit 7 BWP bewertet. Die angrenzende Ziergartenfläche des ortsansässigen Unternehmens (HJ1) erhält 7 BWP. Die Fläche HM7 im Nordosten des Geltungsbereichs erhält aufgrund ihrer Gegebenheiten 5 BWP.

Die mittig durch das Plangebiet verlaufende Allee auf einer Straßenböschung erhält aufgrund ihres Alters 15 Biotopwertpunkte. Die im Osten angrenzende Hecke erhält aufgrund der mittleren Altersausprägung 15 BWP. Auf dem wiederum östlich angrenzenden Grünland befinden sich zudem zwei Obstbaumreihen, welche 18 BWP erhalten. Im Südwesten befindet sich zudem ein kleiner Gebüschstreifen (BD0), welcher mittleren Alters ist und daher 15 BWP erhält.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der Eingriffsflächen ein Biotopwert von 392.399 Punkten vor dem Eingriff.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung

Durch die vorliegende Planung wird Baurecht für rund 48 Bauplätze im Allgemeinen Wohngebiet geschaffen. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Das Nettobauland beträgt etwa 30.839 m². Somit werden etwa 9.252 m² als vollversiegelte Hauptgebäude und Hofflächen mit einem Biotopwert von 0 angerechnet (GRZ 0,3 x Nettobauland 30.839 m² = 9.252 m²).

Planungsrechtlich ist das rechtlich maximale Maß zu bilanzieren. Durch die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO beläuft sich die absolute Maximalversiegelung mit Gebäuden, Hofflächen, Zu- und Abgängen auf 45 %. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO besagt, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, um bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Aufgrund der vorliegenden max. zulässigen Grundfläche von 0,3 werden daher 15 % des Nettobaulands als Hofplatz mit geringerem Versiegelungsgrad mit 4 Biotopwertpunkten (Mittelwert von Natursteinpflaster unverfugt und geschotterter Belag) angerechnet. Dies entspricht 4.626 m² (d.h. 0,15 x 30.839 m²).

Die übrige, nicht bebaubare und versiegelbare Fläche des Wohngebiets wird als Biototyp Garten (HJ1) angerechnet. Da strukturarme Gärten/Kleingartenanlagen mit 7 BWP und strukturreiche Gärten mit 11 BWP bewertet werden, wird aufgrund der freien Gestaltung auf den einzelnen Grundstücken der Mittelwert von 9 Biotopwertpunkten gewählt. Dementsprechend werden 16.961 m² mit 9 Punkten verrechnet (0,55 x 30.839 m² = 16.961 m²).

Nach der Realisierung des Plangebietes beträgt die Straßenverkehrsfläche (VA3) 8.365 m² und wird wieder mit 0 BWP bewertet. Die befestigten Wirtschaftswege weisen eine Fläche von 2.833 m² auf und werden ebenfalls weiterhin mit 0 BWP bewertet. Die geschotterten Wege unterliegen keiner Änderung. Hinzukommen Rad- und Fußwege (VB5) für kurze Wegebeziehungen, welche mit 5 BWP bewertet werden.

Die neu entstehenden Verkehrsgrünflächen werden mit 7 BWP bewertet, während die öffentlichen Grünflächen als Trittrasen (HM4) bilanziert werden und 5 BWP erhalten. Die Fläche der Straßenböschung der Baumallee verringert sich geringfügig und wird weiterhin mit 15 BWP bewertet. In der

09. Dezember 2024



nördlichen Verlängerung der Baumallee soll zusätzlich eine Fläche zur Versorgung errichtet werden. Diese wird aufgrund der anzunehmenden Versiegelung mit 3 BWP bewertet.

Der Bereich der Kleingartenanlage ist zum Erhalt festgesetzt und wird daher nach dem Eingriff genauso bilanziert wie vor dem Eingriff.

Als **interne Kompensationsmaßnahmen** wird die randliche Eingrünung (BD3) in dem Ordnungsbereich A festgesetzt und entsprechend bilanziert. Hier soll ein Gehölzstreifen aus heimischen Arten auf einem etwa 3 m breiten Bereich der östlichen Grundstücke gepflanzt werden.

Durch die Planung ergibt sich insgesamt ein Biotopwert von 271.406 Punkten nach Umsetzung des in Rede stehenden städtebaulichen Vorhabens.

Ergebnis der Bewertung des Eingriffs

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor dem Eingriff (392.399 Biotopwertpunkte) und nach Umsetzung der Planung (271.406 Biotopwertpunkte) wird ersichtlich, dass sich ein Defizit von 120.993 Biotopwertpunkten ergibt, unter Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz.

Externer Kompensationsbedarf		
Biotopwert vor Umsetzung der Planung		392.399
Biotopwert nach Umsetzung der Planung		271.406
Kompensationsdefizit:		120.993

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

Ausgleich des ermittelten weiteren Kompensationsbedarfs

Der Ordnungsbereich B befindet sich im sonstigen Geltungsbereich in der Flur 7, Flurstücke 111 und 110 sowie 109 und 108 je teilweise (Gemarkung Gemmerich). Auf dieser Fläche ist bereits das Regenrückhaltebecken des Bebauungsplans „An der Miehlener Straße“ festgesetzt. Für den aktuell in Rede stehenden Bebauungsplan „An der Miehlener Straße II“ ist ein weiteres Regenrückhaltebecken vorgesehen. Dieses soll ebenfalls in dem Bereich angelegt werden. Aufgrund der Festsetzungen wird die Fläche von etwa 2.840 m² mit 19 Punkten bewertet.

Durch die Anlage des neuen Regenrückhaltebeckens entfallen auf Grundlage einer entwässerungstechnischen Vorplanung etwa 67 m² einer jungen Baumgruppe (BF1) auf dieser Fläche. Diese werden entsprechend in der Bilanzierung berücksichtigt.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Ordnungsbereichs B

Flächengröße [m²]: 2.840

Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme:				
Code	Biototyp	BW/m ²	Fläche[m ²]	BW
EA3	Fettwiese (intensiv genutztes, frisches Grünland)	8	2.773	22.184
BF1	Baumgruppe, junge Ausprägung	11	67	737
Summe Eingriff:			2.840	22.921

Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme:				
Code	Biototyp	BW/m ²	Fläche[m ²]	BW
EA1/FS0	OB B - Extensiv genutztes Grünland mit Strauchpflanzung	19	2.840	53.960
Summe Eingriff:			2.840	53.960

Verbleibender Kompensationsbedarf nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen	
Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme	22.921
Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme	53.960
Kompensationsdefizit:	-31.039

Durch die Gegenüberstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Ordnungsbereich B wird ersichtlich, dass sich ein Kompensationsüberschuss von 31.240 BWP ergeben ($22.921 - 53.960 = -31.039$). Der Überschuss kann mit dem Defizit der EA-Bilanz des Plangebiets verrechnet werden.

Somit ergibt sich ein neues Kompensationsdefizit von 89.753 Biotopwertpunkten ($120.993 - 31.039 = 89.954$ BWP). Weitere Ausgleichsflächen sind demnach nötig.

Ausgleich des verbleibenden Restdefizits

Der Ortsgemeinde Gemmerich stehen noch Teile der Ausgleichsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rotheck“ (im Stand der 1. Änderung) zur Verfügung (etwa 3.574 m²). Hier wurde die Entwicklung einer Streuobstwiese auf einem Ackerstandort als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 122/1 tlw., 123 tlw. und 149 tlw. der Flur 3 in der Gemarkung Gemmerich.



SONSTIGER GELTUNGSBEREICH

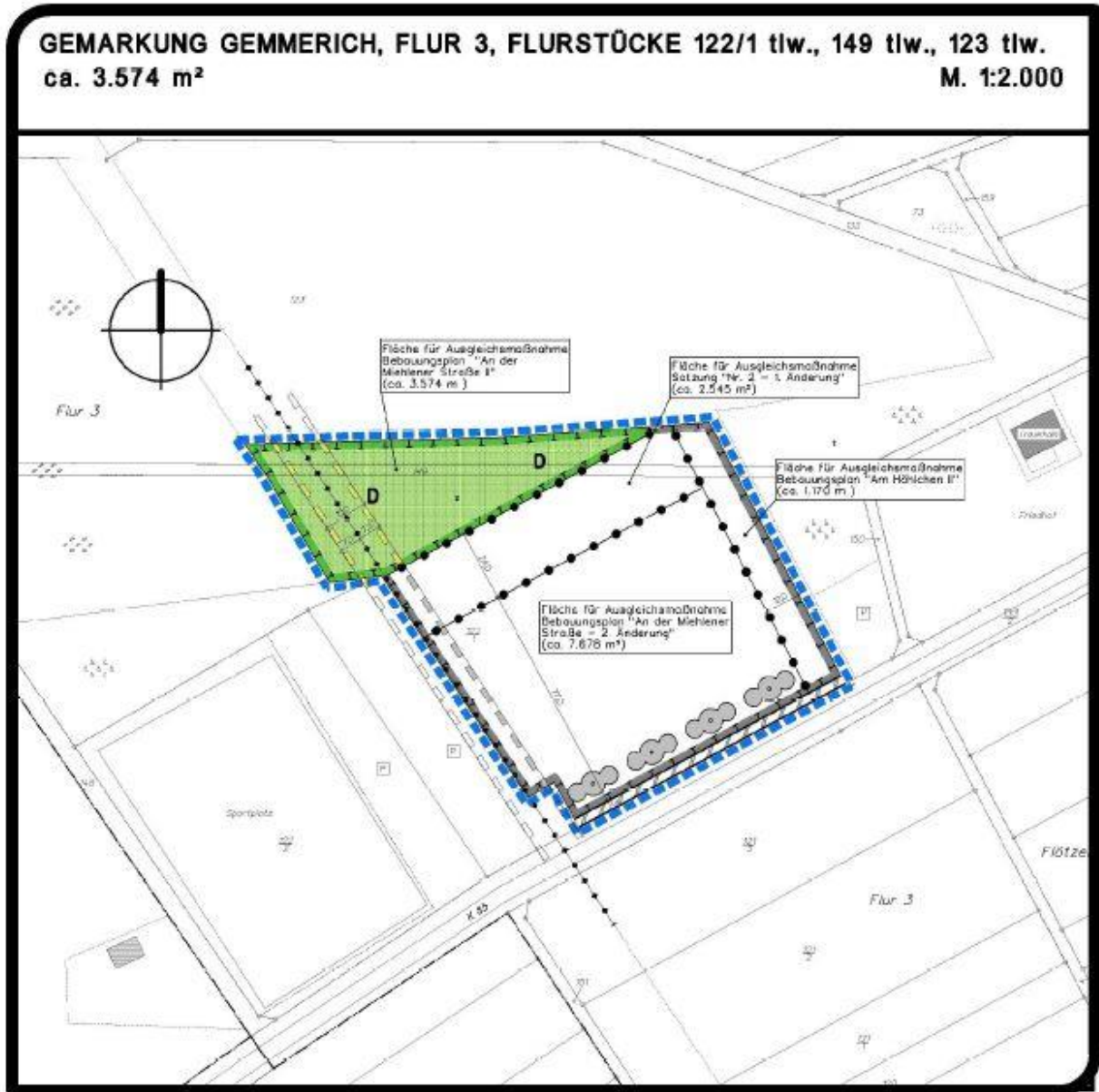


Abb.: Auszug aus dem BP mit Darstellung der in Anspruch genommenen Ökokontofläche im Ordnungsbereich D

09. Dezember 2024

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Ausgleichsmaßnahme Ur-BP Rotheck

Flächengröße [m²]: 3.574

Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme:

Code	Biototyp	BW/m ²	Fläche[m ²]	BW
HA0	Acker	6	3.574	21.444
Summe Eingriff:			3.574	21.444

Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme:

Code	Biototyp	BW/m ²	Fläche[m ²]	BW
HK2	Streuobstwiese, mittelalter Baumbestand	19	3.574	67.906
Summe Eingriff:			3.574	67.906

Verbleibender Kompensationsbedarf nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme	21.444
Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme	67.906
Kompensationsdefizit:	-46.462

Die verbleibende Fläche, welche für die Planung angerechnet werden kann, ist etwa 3.574 m² groß. Da es sich um einen Ackerstandort handelte wird der Ausgangszustand mit 6 Biotopwertpunkten berechnet. Nach Umsetzung der Maßnahme wird der Fläche entsprechend des Biototypen Streuobstwiese 19 BWP angerechnet.

Durch die Gegenüberstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Ur-BP „Rotheck“ wird ersichtlich, dass sich ein Kompensationsüberschuss von 46.462 BWP ergibt (21.444 – 67.906 = -46.462). Der Überschuss kann mit dem Defizit der EA-Bilanz des Plangebiets verrechnet werden.

Somit ergibt sich ein verbleibendes Kompensationsdefizit von 43.492 Biotopwertpunkten (89.954 – 46.462 = 43.492 BWP).

Um das verbleibende Kompensationsdefizit von 43.492 Biotopwertpunkten auszugleichen, soll auf dem gemeindeeigenen Flurstück 54 in der Flur 9, Gemarkung Gemmerich, eine artenreiche Fettwiese entwickelt werden. Das Flurstück ist etwa 6.440 m² groß. Es handelt sich um den Ordnungsbereich C.

SONSTIGER GELTUNGSBEREICH

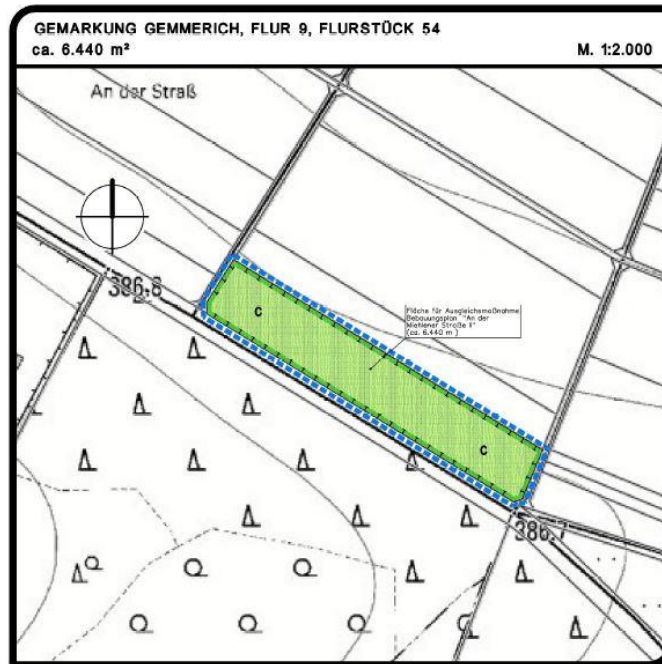


Abb.: Auszug aus dem BP mit Darstellung der Kompensationsfläche im Ordnungsbereich C

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Ausgleichsmaßnahme auf FS 54, Flur 9

Flächengröße [m²]:

6.440

Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme:

Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
HB	Einsaat-Ackerbrache	8	4.200	33.600
HB	Mehnjährige Ackerbrache	9	2.240	20.160
Summe Eingriff:			6.440	53.760

Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme:

Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
EA1	Fettwiese (artenreich, mit stehendem und liegendem Totholz)	19	6.440	122.360
Summe Eingriff:			6.440	122.360

Verbleibender Kompensationsbedarf nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme	53.760
Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme	122.360
Kompensationsdefizit:	-68.600

09. Dezember 2024

Etwa 4.200 m² des Flurstücks stellen sich derzeit als Einsaat-Ackerbrache dar und werden mit 8 BWP bewertet. Die verbleibende Fläche von etwa 2.240 m² wird als mehrjährige Ackerbrache mit 9 BWP bewertet. Somit ergibt sich ein Wert von 53.760 BWP vor Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme.

Auf der gesamten Fläche soll artenreiches Grünland mit stehendem und liegendem Totholz entwickelt werden. Dementsprechend wird die Fläche mit 19 BWP nach Umsetzung der Maßnahme bilanziert.

Durch die Gegenüberstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Flurstück 54, Flur 9, wird ersichtlich, dass sich ein Kompensationsüberschuss von 68.600 BWP ergibt ($53.760 - 122.360 = -68.600$). Der Überschuss kann mit dem Defizit der EA-Bilanz des Plangebiets verrechnet werden.

Somit ergibt sich ein verbleibender Kompensationsüberschuss von 25.108 Biotopwertpunkten ($43.492 - 68.600 = 25.108$ BWP).

Der Eingriff gilt somit als vollständig ausgeglichen. Der Kompensationsüberschuss kann für künftige Planungen angerechnet werden.



II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen des in Rede stehenden 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.

1.1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Ortsgemeinde Gemmerich sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Miehlener Straße II“ vor. Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortsgemeinde Gemmerich und grenzt unmittelbar an die Bestandsbebauung an. Ziel ist die Schaffung der bauplanrechtlichen Grundlage für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Das in Rede stehende Plangebiet liegt derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, weshalb es zur Bauplanungsrechtschaffung der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans bedarf.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant im Westen und Osten jeweils in Randbereichen rechtskräftige Bauleitpläne. Im Osten handelt es sich um den Teilaufhebungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Miehlener Straße“ in der Fassung der 1. Änderung und im Westen handelt es sich um den Aufhebungsbereich der rechtskräftigen Satzung „Nr. 2 - 1. Änderung“. Die Überplanung erfolgt, da es sich um Übergangsbereiche der Planwerke handelt und das städtebauliche Erfordernis gegeben ist, stimmige flächenhafte Festsetzungen zu treffen.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Baurechtschaffung für rund 48 Bauplätze. Die Baugrundstücke sind zur Realisierung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern zur Deckung des Eigenbedarfs vorgesehen. Der vorliegende Geltungsbereich ergibt sich aus der Planurkunde des Bebauungsplans. Es wird vorliegend eine Fläche von rund 5,3 ha überplant.

Die Plangebietsfläche ist überwiegend geprägt durch landwirtschaftlich bzw. intensiv genutzte Ackerflächen und asphaltierten sowie unbefestigten Wirtschaftswegen. Etwa mittig des Plangebiets, entlang des gesamten asphaltierten Wirtschaftsweges, verläuft eine Baumallee aus heimischen Laubbaumarten wie Kastanie, Ahorn und Pappel.

Im Norden lassen sich auf der östlichen Seite des Plangebiets entlang des Wirtschaftsweges extensiv genutzte Obstanlagen vorfinden. Ziemlich weit südlich der Obstanlagen, also im Süden der östlichen Plangebietsfläche, lassen sich neben einigen Einzelbäumen auch eine intensiv genutzte Fettwiese mit Obstbaum- und Strauchreihen vorfinden. Die Fettwiese wird unter anderem als Lagerplatz, insbesondere zur Lagerung von Brennholz genutzt.

09. Dezember 2024

In der östlichen Plangebietsfläche lässt sich zudem eine Kleingartenanlage/Grabeland verorten, welche geprägt von Einzelbaumbeständen und unbefestigten Wirtschaftswegen ist.

1.2 Kurzdarstellung der Planinhalte

Der Bebauungsplan „An der Miehlener Straße II“ dient der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die Gesamtgröße des vorgesehenen Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 5,3 ha. Dabei sollen auf der Fläche circa 48 Bauplätze verwirklicht werden.

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebauliche Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten (siehe Textfestsetzungen des Bebauungsplans sowie Erläuterungen im städtebaulichen Teil)
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 sowie einer max. Anzahl von 2 Vollgeschossen
- Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe
- Maximal zulässige Anzahl an Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte: 2
- Festsetzung, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen sind
- Festsetzung einer Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

- | | |
|---|---------------------------|
| • Geltungsbereichsgröße: | ca. 53.926 m ² |
| • Allgemeines Wohngebiet (WA): | ca. 30.839 m ² |
| • Kleingartenanlage (zum Erhalt festgesetzt) | ca. 7.483 m ² |
| • Grünflächen | ca. 6.246 m ² |
| ○ Ordnungsbereich A | ca. 203 m ² |
| ○ Allee auf Straßenböschung | ca. 963 m ² |
| ○ Verkehrsflächengrün | ca. 431 m ² |
| ○ Öffentliche Grünfläche | ca. 1.809 m ² |
| • Straßenverkehrsfläche | ca. 8.365 m ² |
| • Wirtschaftsweg | ca. 3.195 m ² |
| • Fuß- und Radweg | ca. 583 m ² |
| • Versorgungsfläche | ca. 55 m ² |
| • Sonstiger Geltungsbereich (Grünfläche OB B) | ca. 2.840 m ² |

09. Dezember 2024



2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Die Ortsgemeinde Gemmerich ist Teil der Verbandsgemeinde Nastätten und wird damit dem Landkreis Rhein-Lahn-Kreis zugeordnet. Somit ist die Gemeinde 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.

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Der RROP vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibungen 2013, 2015 und 2017) und enthält Ziele und Grundsätze, die gemäß § 1 (4) BauGB in der Bauleitplanung sowie in den Fachplanungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Der vorliegende RROP löst den RROP aus dem Jahr 2006 ab, wobei er sich weitgehend an diesem Vorgängerplan orientiert.

Die Ortsgemeinde Gemmerich gehört dem Rhein-Lahn-Kreis an und liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Nastätten. Gemäß Raumstrukturgliederung im wirksamen RROP Mittelrhein-Westerwald liegt Gemmerich im „ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“. Eine Zuweisung im System der zentralen Orte hat die Ortsgemeinde nicht. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind St. Goarshausen, St. Goar und Nastätten, die zugleich kooperierende Zentren darstellen (Angabe der Regionalplanung).

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.

In den ländlichen Räumen sollen die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden.

Im Allgemeinen steht den Ortsgemeinden grundsätzlich das Recht auf Eigenentwicklung zu; das gilt sowohl für die Entwicklung der Wohnnutzung als auch für die Ausweisung von Sonderbauflächen für eine gewerbliche Nutzung. Die vorliegende Planung soll letztendlich dem Baugrundstücksbedarf Rechnung tragen, indem neue Baugrundstücke für ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und entsprechend zur Verfügung gestellt werden.

Der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans wird im RROP von keinen Darstellungen überdeckt (Darstellung in Weiß). Südlich grenzen jedoch in direktem Zusammenhang ausgewiesene Siedlungsflächen für Wohnen an. Nordöstlich des Plangebietes erstreckt sich weiter Richtung Osten bis zur Siedlungslänge Hainau ein „Vorbehaltsgebiet Grundwasser“. Im Süden der Ortsgemeinde verläuft das „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“, welches die Plangebietsfläche jedoch nicht überdeckt.



Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung widerspricht und die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets auf der Fläche des Plangebiets realisiert werden kann.

Somit entspricht die vorgesehene Planung, im Rahmen der Eigenentwicklung und der Sicherung des erreichten Entwicklungsstandes, den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.



**Abb.: Auszug aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan
Mittelrhein-Westerwald 2017 (unmaßstäblich; Quelle: RROP Mittelrhein-Westerwald 2017)**

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

2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten ist das Plangebiet bereits überwiegend als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der westliche Bereich im Anschluss an die Landstraße L 333 ist als Mischbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Südlich grenzen weitere Mischbauflächen und westlich weitere Wohnbauflächen an das Plangebiet an.

Im Süden der östlichen Plangebietsfläche werden im wirksamen Flächennutzungsplan Grünflächen mit der Bezeichnung „Dauerkleingärten“ darstellen. Diese Grünflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan übernommen, sodass keine Flächennutzungsplanänderung notwendig ist.

Der Bebauungsplan kann insgesamt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt werden.

09. Dezember 2024

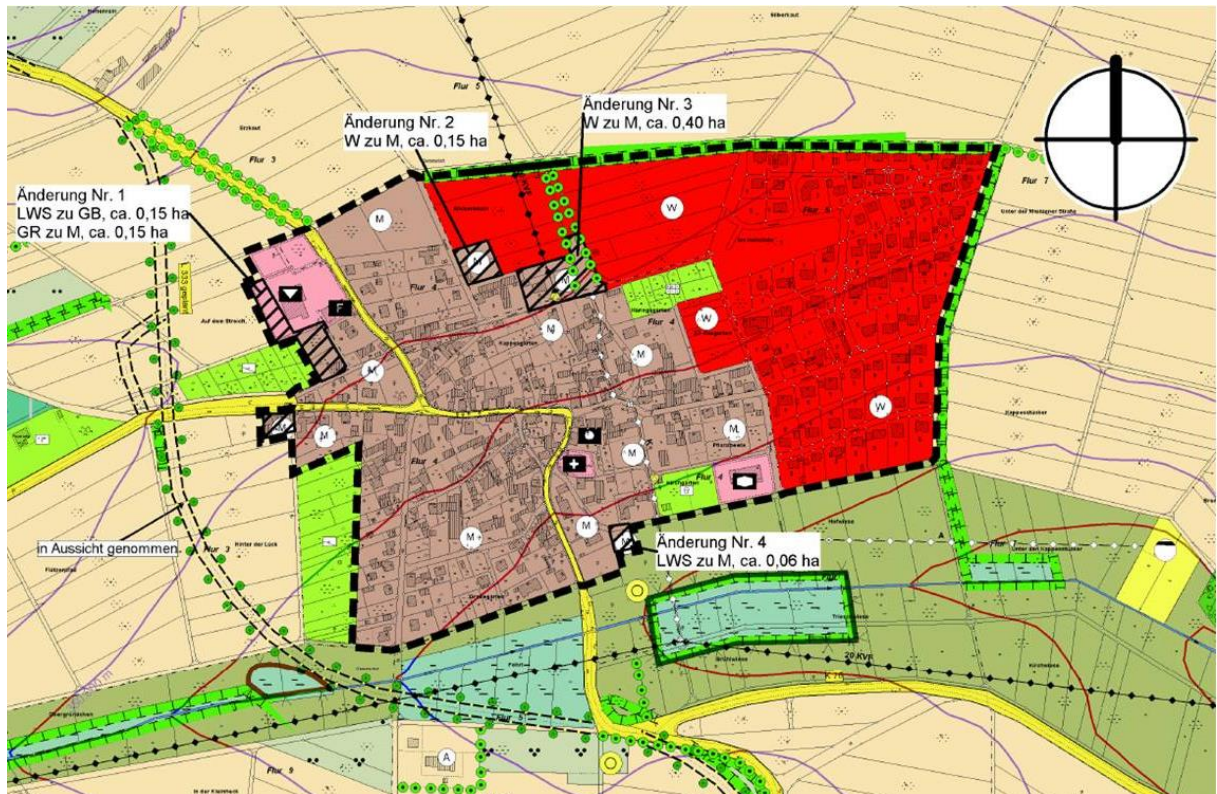


Abb.: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Nastätten (unmaßstäbliche Darstellung)

2.3 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
Wasser-/Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen

09. Dezember 2024

Heilquellenschutzgebiete: nicht betroffen
 Gewässer 3. Ordnung: nicht betroffen

In etwa 1,8 km Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“. Die Ziele sind die „Erhaltung oder Wiederherstellung

- der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Rheinzulüssen, auch als Lebensraum autochthoner Fischarten und des Steinkrebsses,
- von Schlucht-, Buchen- und lichten Eichen-Hainbuchenwäldern,
- von nicht intensiv genutzten Wiesen und Magerrasen sowie unbeeinträchtigten Felslebensräumen, kleinräumigen und vielfältigen Lebensraummosaiken, auch als Nahrungshabitat für Fledermäuse,
- von großen Fledermauswochenstuben und ungestörten Winterquartieren.“

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes werden von der in Rede stehenden Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Zudem befindet sich im direkten nördlichen Anschluss die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets „Brunnen Niederbachheim“. Es sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Es stehen dem in Rede stehenden Bebauungsplan keine umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben entgegen. Mit den genannten Maßnahmen des Artenschutzgutachtens die im vorliegenden Plan berücksichtigt werden, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

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

Fachgesetze/ -Pläne	Inhalt	Berücksichtigung in vorliegender Planung durch
Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in der derzeit geltenden Fassung.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Ausschluss von Schottergärten

09. Dezember 2024



		<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung von Extensivgrünland (Externe Kompensation)
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, 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 - Festsetzung einer Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Ausschluss von Schottergärten - Entwicklung von Extensivgrünland (Externe Kompensation)
<p>Landesnaturschutzgesetz (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. Juni 2020 (GVBl, S. 287), 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 - Festsetzung einer Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Ausschluss von Schottergärten - Entwicklung von Extensivgrünland (Externe Kompensation)
<p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert, in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Ausschluss von Schottergärten - Entwicklung von Extensivgrünland (Externe Kompensation)

09. Dezember 2024



<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplatzflächen - Ausschluss von Schottergärten
<p>Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 08. 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"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplatzflächen - Ausschluss von Schottergärten
<p>Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zum Denkmalschutz

Weitere Fachgesetze:

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung** (Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge).
- **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.**
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202), in der derzeit geltenden Fassung** (Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes sowie weitere umweltrelevante, übergeordnete Planungen betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. -objekte berücksichtigt.

4 BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

4.1 Naturräumliche Gliederung

Die Ortsgemeinde Gemmerich liegt in der Großlandschaft Taunus in Rheinland-Pfalz im Landschaftsraum 304.8 Nastätter Mulde.

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 ü. NHN, die Randhöhen steigen bis auf 350-400 m ü. NHN an.

Die Landschaft weist einen Waldanteil von etwa 35 % auf. Der Nadelholzanteil beläuft sich auf 45 %. 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.

Die Nastätter Mulde ist vergleichsweise dicht besiedelt. Insbesondere Nastätten, aber auch Miehlen weisen eine deutliche Tendenz zum Wachstum und zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe auf (Landschaften in Rheinland-Pfalz, o.J.).

4.2 Lage und Relief

Das Plangebiet befindet sich in nordöstlichem Anschluss an die Siedlungsbebauung von Gemmerich. Die Höhe des Plangebietes beläuft sich zwischen ca. 358 m ü. NHN und 340 m ü. NHN. Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost hin zur Siedlung ab.

4.3 Geologie und Böden

Nach den detaillierteren Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Karten zu Bodeneigenschaften und Funktionen auf Grundlage der Bodenschätzung) weist die Plangebietsfläche im westlichen Teil überwiegend die Bodenart Braunerde und Regosole aus devonischem Tonschiefer auf. Dieser Teil befindet sich in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm. Die östlichen Flächen befinden sich innerhalb der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes mit vorwiegend Pseudogley-Parabraunerden und Parabraunerden aus Lösslehm.

09. Dezember 2024



Bei der gesamten Plangebietsfläche handelt es sich gemäß den Kartierungen der Bodengroßlandschaften um einen Standort mit mittlerem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Das Ertragspotential wird als mittel eingestuft.

Die Eingriffe erfolgen nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Boden. Aufgrund der intensiven Nutzung sind die Böden bereits verdichtet und das Bodengefüge und die biologische Bodenaktivität sowie der Bodenwasserhaushalt gestört.

Aufgrund der intensiven Landwirtschaft ist von Belastungen durch Düngemiteleininsatz auszugehen.

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

4.4 Wasserhaushalt

Oberflächenwasser: Oberflächengewässer werden nicht überplant.

Grundwasser: Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges. Bei den Grundwasserleitern des Plangebietes handelt es sich entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau um silikatische Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit. Gemäß GDA Wasser beträgt die mittlere Grundwasserneubildungshöhe 50-100 mm/a (GDA Wasser, letzter Zugriff 12.04.2024).

Wasserschutzgebiete: Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. In direktem nördlichem Anschluss befindet sich die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Brunnen Niederbachheim. Aufgrund der topografischen Lage ist nicht davon auszugehen, dass Belastungen beispielsweise durch Stoffeinträge von Schmierstoffen o.ä. erfolgen.

Daher besitzt die Plangebietsfläche insgesamt eine **geringe-mittlere Bedeutung** für die Grundwasserneubildung und das Oberflächenwasser sowie für den Trinkwasserschutz.

4.5 Klima

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

mittlere Jahrestemperatur:	9,5 - 10° C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	15 - 16° C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (< 0°C)	10 - 20 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (> 25 °C)	30 - 40 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	650 - 800 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	675 - 750 mm
Hauptwindrichtung bezogen auf das Jahr:	Südwest, West

(Quelle: Klimaatlas von Rheinland-Pfalz, Wetterregionaldaten des LUWG, Deutscher Wetterdienst)

Lokalklimatisch stellt das Plangebiet durch die Ausprägung als Offenland ein Kaltluftproduktionsgebiet dar. Das Gefälle ist von Nordwest nach Südost hin zu der Gemeinde ausgeprägt. Die an das

Plangebiet angrenzenden Flächen bleiben als Offenlandflächen erhalten, weshalb die Kaltluftzufuhr weiterhin gewährleistet ist.

4.6 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Die Bestandsaufnahmen für den Biotop- und Nutzungstypenplan (BNT) wurde u.a. im Juli 2017 sowie im August 2020 durchgeführt. Die Witterung während der Bestandsaufnahme stellte sich sonnig dar.

Zur Erfassung wurde die Biotoptypenkurzübersicht „Biotopkataster Rheinland-Pfalz - Kartieranleitung – Kurzübersicht der Biotoptypen“ des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten im Stand vom 25.10.2013 sowie die „LöKPlan GbR: Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, Stand: 03.05.2012“ herangezogen.

Biotop- und Nutzungstypen (BNT):

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Gemmerich und grenzt an der westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenze an die vorhandene Bebauung. Die angrenzenden Straßen Landstraße L 333 sowie „Bachheimer Straße“ verlaufen in einen Wirtschaftsweg (VB1), welcher ausgebaut werden soll und zur verkehrlichen Erschließung des Gebiets dienen wird. Zusätzlich verläuft die „Bergstraße“ am westlichen Plangebietsrand. Diese soll später ebenfalls als Erschließungsstraße dienen.

Im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich eine Kleingartenanlage (HS0), welche zum Erhalt festgesetzt ist. In diesem Bereich verlaufen zusätzlich zwei mit Gras bewachsene Wirtschaftswege (VB2) und es befinden sich mehrere Einzelbäume (BF3) innerhalb der Gärten.

Nördlich an die Kleingartenanlage schließt eine intensiv genutzte Ackerfläche (HA0) mit einem kleineren Gebüschstreifen (BB1) sowie einem Einzelbaum (BF3) an ihrer westlichen Grenze. An diese Ackerfläche grenzt wiederum nördlich intensiv genutztes Grünland (EA0/HT3) mit zwei Obstbaumreihen, einem Einzelbaum (BF3) sowie einem Gebüschstreifen (BB1) und einer kleinflächigen Hochstaudenflur (LB0). Auf dieser Fläche werden vorwiegend Brennholz aber auch landwirtschaftliche Maschinen gelagert.

An das intensiv genutzte Grünland schließt wiederum eine große Ackerfläche (HA0) an. An der nördlichen Ackergrenze verläuft extensiv genutztes Grünland mit zahlreichen Obstbäumen (HK0).

Relativ mittig wird das Plangebiet durch eine Allee aus Ahorn, Pappeln und Rosskastanie in West und Ost geteilt. Die Baumallee wird wie die Kleingartenanlage zum Erhalt festgesetzt.

Westlich der Baumallee befinden sich großflächige Ackerflächen (HA0). Lediglich im Südwesten befindet sich ein kleinerer Bereich mit Grünland sowie einem Einzelbaum (BF3) und eine Hecke (BD0). Im nordwestlichen Bereich des Ackers befindet sich angrenzend an den asphaltierten Wirtschaftsweg ein kleiner Ackerrain.



Abb.: Blick von Norden auf die Allee in Richtung Süden
(eigene Aufnahme, Stand 04.08.2020)

Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebiets (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). In etwa 1,8 km Entfernung befinden sich das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ westlich der Gemeinde Gemmerich. Negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten.

In etwa 2,5 km Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ nördlich von der Gemeinde. Das LSG ist von der Planung nicht betroffen.

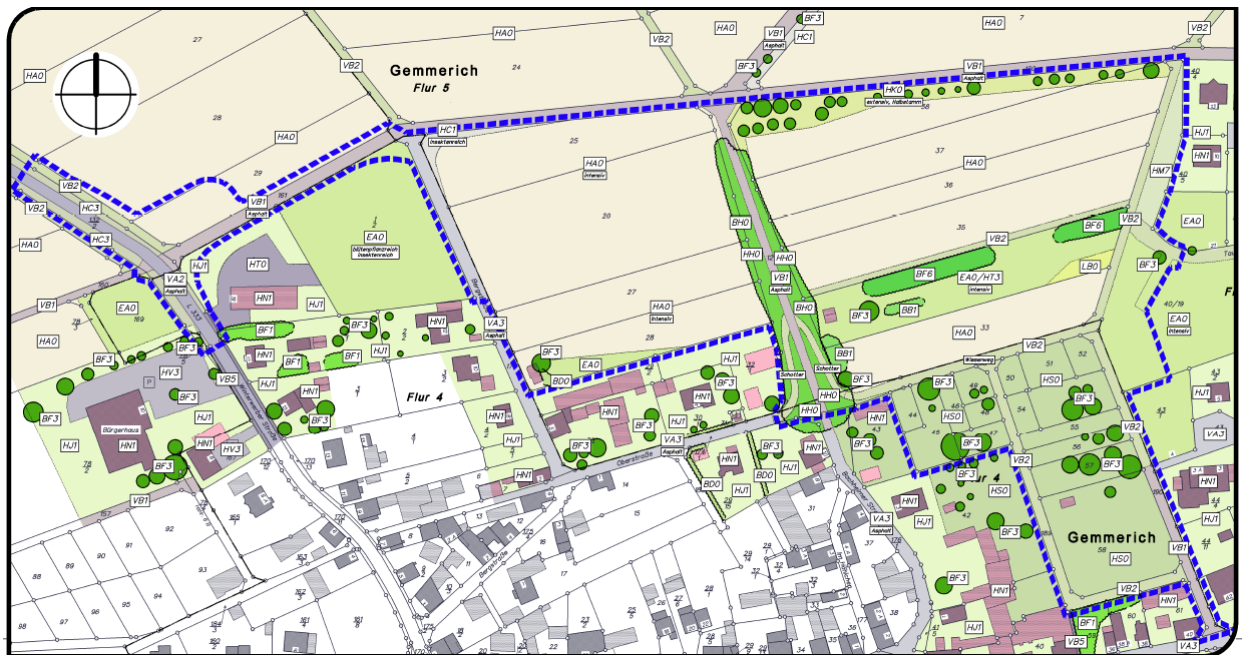


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan
(unmaßstäbliche Darstellung, Legende siehe Anhang)

Tierwelt

Gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage: 05.07.2024) lässt sich bezüglich Reptilien und Amphibien kein Hinweis zum Vorkommen im Umkreis des Plangebiets entnehmen. Da vornehmlich ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche vorgenommen wird, sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen jener Klassen nicht zu erwarten.

Hinweise zum Vorkommen der Wildkatze im Plangebiet und dessen Umkreis (1000 m) gibt es gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage 05.07.2024) nicht. Die Wildkatze nutzt vor allem Saumstrukturen zum Durchqueren der Landschaft. Da Gemmerich nahezu isoliert innerhalb von offenen Ackerflächen liegt, sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen dieser Art nicht zu erwarten.

Hinweise zum Vorkommen der Haselmaus innerhalb des Plangebiets gibt es gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage 05.07.2024) nicht. Die Haselmaus benötigt reich strukturierte und deckungsreiche Gehölzbestände als geeigneten Lebensraum und meidet eigentlich menschliche Nähe. Da die Kleingartenanlage sowie die Bestandsgehölze innerhalb des Plangebiets zum Erhalt festgesetzt sind, ist nicht davon auszugehen, dass negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen dieser Art resultieren.

Das Plangebiet ist bereits durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und Bewegungsunruhe der angrenzenden Siedlungsbebauung sowie die vorhandene Kleingartenanlage vorbelastet. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Plangebietsfläche am Ortsrand insbesondere für störungstolerante Tierarten, wie Sperling, Meise, Kolkrabe, Elster, Hausrotschwanz und andere Kulturfolger eine Bedeutung als Lebensraum besitzt. Für diese Tierarten wird sich die Lebensraumeignung auch nach Umsetzung der Planung nicht herabsetzen. Durch die Anlage von Hausgärten wird die Strukturvielfalt

09. Dezember 2024



des Plangebietes mitunter sogar erhöht und zusätzliche (Teil-)Lebensraumstrukturen für diese Arten geschaffen.

Die Offenlandflächen haben allerdings eine gewisse Bedeutung als Jagdrevier z.B. für den Rotmilan und andere Raubvögel. Im Umkreis bleiben jedoch weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Jagdreviere zur Verfügung. Ebenso ist das Vorkommen von Fledermäusen potenziell möglich. Hinzu kommt, dass das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten wie die Feldlerche nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Im vorliegenden Plangebiet ist die Bedeutung der Fläche als Lebensraum als sehr gering einzustufen, da die Fläche von der Bebauung, der angrenzenden Kleingartenanlage sowie der Baumallee begrenzt wird. Studien zufolge hält die Feldlerche einen größeren Abstand als den örtlich gegebenen ein, somit verliert das in Rede stehende Plangebiet an Bedeutung als Habitat zumal Gemmerich vollständig von Offenland umgeben wird und zahlreiche Flächen weiterhin zur Verfügung stehen.

4.7 Landschaftsbild und Erholung

Die Plangebietsfläche befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Gemmerich im Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Das Landschaftsbild im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs ist geprägt durch intensiv genutzte, arten- und strukturarme Ackerflächen sowie durch die Ortsrandbebauung von Gemmerich.

Im Landschaftsraum wird die Fläche - bei Blick in Richtung Süden, Osten und Westen - durch die vorhandene Siedlungsbebauung beeinflusst. Das Landschaftsbild in diesen Richtungen ist somit bereits „vorbelastet“ bzw. städtebaulich geprägt. In Blickrichtung Norden befinden sich ackerbaulich geprägte Flächen.

Das Plangebiet selbst besitzt nur eine indirekte, geringe Erholungsfunktion, da es sich im Bestand hauptsächlich um landwirtschaftliche Nutzflächen handelt, die einer Freizeitnutzung nicht zur Verfügung stehen. Lediglich die beiden Bereiche mit Obstbäumen im Osten der Plangebietsfläche sowie die Baumallee werten das Landschaftsbild auf. Die Baumallee sowie die südlich gelegenen Kleingärten sind zur Erhaltung festgesetzt. Bestehende Wirtschaftswege im Umfeld des Plangebiets könnten von Bürger*innen zum Spazieren und Joggen genutzt werden. Diese Möglichkeit bleibt bei Durchführung der vorliegenden Planung bestehen, da die Wegebeziehungen erhalten bleiben. Zudem dienen die zukünftigen Hausgärten ihren Besitzer*innen zur Erholung.

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

Bei Nichtumsetzung des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass sich keine Veränderungen ergeben. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung und Gartennutzung im Gebiet wird auch weiterhin erfolgen. Der Umweltzustand wird sich nicht erheblich verschlechtern.

6 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.

6.1 Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Überplanung einer Fläche von ca. 5,4 ha (Bauland und Verkehrsflächen addiert).	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung					
<p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten ist das Plangebiet bereits überwiegend als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der westliche Bereich im Anschluss an die Landesstraße L 333 ist als Mischbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.</p> <p>Im Süden der östlichen Plangebietsfläche werden im wirksamen Flächennutzungsplan Grünflächen mit der Bezeichnung „Dauerkleingärten“ darstellen. Diese Grünflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die Planung betrifft somit fast vollständig Flächen, die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bereits als Bauland vorbereitet worden sind und ein Bauleitplanverfahren auf Flächennutzungsplanebene durchlaufen haben.</p> <p>Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher nicht zu erwarten.</p>					

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

09. Dezember 2024

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

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Offenlandflächen sowie Gehölzen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe in Folge der Herstellung von Straßen und Kanälen sowie der Errichtung der Gebäude.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe und erhöhten Ziel- und Quellverkehr sowie Wohnnutzung.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen.		<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"/>
	Vor Beginn der Gehölzrodungen sind die Gehölzbestände auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.		<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"/>
Minimierungsmaßnahmen	Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung.		<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"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung zum Erhalt der Kleingartenanlage sowie der Baumallee.	Nist- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse. Neue Lebensräume für Flora und Fauna.	<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"/>
	Festsetzungen zur randlichen Eingrünung		<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"/>

09. Dezember 2024



	(OB A) sowie zur Entwicklung von extensivem Dauergrünland mit Strauchpflanzungen (OB B).				
	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland (externe Kompensationsflächen OB C und D).	☑ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
Abschließende Bewertung					
<p>Der Geltungsbereich überplant zum Großteil intensiv genutzte Ackerflächen. Zusätzlich befindet sich intensiv genutztes Grünland sowie eine extensiv genutzte Wiese mit Obstbäumen innerhalb des Geltungsbereichs. Die mittig verlaufende Baumallee sowie die Kleingartenanlage sind zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Offenlandarten sind potenziell betroffen, wobei bereits eine Vorbelastung durch benachbarte Wohnnutzungen besteht, da das Plangebiet an der westlichen, südlichen und östlichen Grenze an die Bestandsbebauung anschließt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, der inneren Begrünung sowie der externen Kompensationsmaßnahme ist nicht davon auszugehen, dass durch die in Rede stehende Planung Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.</p>					

6.3 Schutzgut Boden

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

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung bzw. Bebauung.	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge.	☑ ☐ ☐	☑ ☐ ☐	☐ ☑	☐

09. Dezember 2024



betriebsbeding	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						
<p>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 durch 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 und auch in der vorliegenden Planung nicht der Fall.</p> <p>Durch die Errichtung von Gebäuden, Zuwegungen, Stellplätzen und Verkehrsflächen kommt es zur Versiegelung bisherig unversiegelter Flächen und damit zum Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen.</p> <p>Die Eingriffe in den Boden sind somit grundsätzlich qualitativ und quantitativ als erheblich zu bewerten.</p>						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge.		<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"/>
	Minimierung der Versiegelung bzw. Festsetzung einer niedrigen GRZ.		<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"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Randliche Eingrünung im Ordnungsbereich A sowie Entwicklung von extensivem Dauergrünland mit Strauchpflanzung (OB B).	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland (externe		<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"/>

09. Dezember 2024



	Kompensationsflächen OB C und D)	des Bodens ver- bessert.				
Abschließende Bewertung						
<p>Grundsätzlich sind zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten. Die Eingriffe erfolgen jedoch größtenteils nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Boden. Aufgrund der intensiven Nutzung sind die Böden bereits verdichtet und das Bodengefüge und die biologische Bodenaktivität sowie der Bodenwasserhaushalt gestört. Zudem ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von Belastungen durch Düngemittleinsatz auszugehen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen - kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.</p>						

6.4 Schutzgut Wasser

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

negative Auswirkungen		direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüberschreitend
anlagebe- dingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der bisherigen Flächen durch Versiegelung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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"/>
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 (u.a. zur Gartenbewässerung).	<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>Die Plangebietsfläche hat keine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung und den Grundwasserhaushalt. Das benachbarte Trinkwasserschutzgebiet Brunnen Niederbachheim mit der Schutzzone III wird nicht von der Planung berührt. Gewässer III. Ordnung werden von der Planung</p>										

09. Dezember 2024



nicht tangiert. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung im und um das Plangebiet ist von Belastungen durch Düngemittleinsatz auszugehen.

Insgesamt weist die Fläche keine besondere Schutzwürdigkeit bzgl. des Schutzgutes Wasser auf.

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	<input 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"/>
Minimierungsmaßnahmen	Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen und Dachbegrünungen.	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	<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"/>
	Festsetzung zur Verwendung von offenporigen, versickerungsfähigen Belägen.	Verringerung der versiegelten Fläche, dadurch noch Versickerung möglich.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzungen zur randlichen Eingrünung (OB A) sowie Festsetzung einer Fläche für die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise mit Entwicklung von extensivem Dauergrünland mit Strauchpflanzungen (OB B).	Verbesserung der Infiltration und Minderung von Abflussspitzen.	<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 von extensiv genutztem Grünland (externe Kompensationsflächen OB C und 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"/>

Abschließende Bewertung

Der potentielle Eingriff in das Schutzgut Wasser wird aufgrund der Gebietsgröße ohne Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen als erheblich bewertet. Unter Berücksichtigung

09. Dezember 2024



vorgesehener Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird das Bewertungsniveau „nicht erheblich erreicht.“

6.5 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

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

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen und -fahrzeugen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Schadstoffemissionen durch Heizungen der Wohnhäuser und Fahrzeuge.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung einer randlichen Eingrünung (OB A) und Entwicklung von extensivem Dauergrünland mit Strauchpflanzungen (OB B).	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung und Verbesserung des Mikroklimas.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland (externe Kompensationsflächen OB C und 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

Die Plangebietsfläche stellt aufgrund der Ausprägung als Offenland eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Bedingt durch die Geländeneigung fließt die entstandene Kaltluft in Richtung Süden/Südosten und damit in Richtung der Siedlung ab. Durch die Sandwichlage zwischen der vorhandenen Bestandsbebauung und die umliegenden, weiterhin bestehenden Freiflächen zur Kaltluftproduktion werden durch die Planung keine großflächigen Eingriffe in den Klimahaushalt vorbereitet.

09. Dezember 2024



6.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

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

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
anlagebe- dingt	Verlust von struktur- und artenarmen Ackerflächen und intensivem Grünland.		<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"/>
bau- und 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"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotope bzw. nach § 15 LNatSchG oder § 30 BNatSchG pau- schal geschützten Biotope.						
Maßnahmen		positive Auswir- kungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Vermei- dungs-, Mi- nimierungs- und Aus- gleichs- maßnah- men	Ausschluss von Schot- tergärten / insekten- freundliche Gartenge- staltung; Anlage von Ziergärten.	Erhöhung der Strukturvielfalt und damit des Artenpotentials von Flora und Fauna.	<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 Kleingartenanlage und Baumallee.		<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 zur randli- chen Eingrünung (OB A) und Entwicklung von extensivem Dauergrün- land mit Strauchpflan- zungen (OB B).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von exten- siv genutztem Grünland (externe		<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"/>

09. Dezember 2024

Kompensationsflächen OB C und D)					
Abschließende Bewertung					
Durch die Anlage von Ziergärten mit heimischen und standortgerechten Stauden und Gehölzen sowie den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Erhalt der Kleingartenanlage und Baumallee, randliche Eingrünung, Extensivwiese auf externer Kompensationsfläche) werden die Strukturvielfalt der Fläche und damit die Biodiversität insgesamt erhöht.					
Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt sind aufgrund der Struktur- und Artenarmut im Bestand nicht zu erwarten.					

6.7 Schutzgut Landschaft

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

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Erweiterung des Siedlungskörpers auf überwiegend bisherigen Ackerflächen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bau- und betriebsbedingt	Keine.		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen (u.a. Größenbegrenzung baulicher Anlagen und landschaftsbildverträgliche Farbgebung).	Harmonisches Ortsbild.	<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"/>
	Baugestalterische Hinweise (u.a. landschaftsbildverträgliche Farbgebung).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Erhalt der Baumallee in der Mitte des Plangebietes	Vermeidung des Entfalls von Habitat- und Nahrungsraumstrukturen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung einer randlichen Eingrünung, Erhalt der Baumallee sowie der Kleingartenanlage. Zudem Entwicklung von extensivem Dauergrünland in OB B und C.	Innere Durchgrünung des Plangebietes; Schaffung eines Übergangs der Siedlungsbebauung in die freie Landschaft.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland (externe Kompensationsflächen OB C und D)	Aufwertung des Landschaftsbildes.	<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						
Die Eingriffe in das Landschaftsbild bzw. die Naherholung sind als „mittel“ zu bewerten.						
Unter Berücksichtigung der Baugebieteingrünung, dem Erhalt der Baumallee sowie den Höhenfestsetzungen für Gebäude wird der Eingriff in das Schutzgut als nicht erheblich bewertet.						

6.8 Natura 2000

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 Vogelschutzgebiet geführt haben, nicht mehr oder nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen können.

In etwa 1,8 km Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“. Die Ziele sind die „Erhaltung oder Wiederherstellung

09. Dezember 2024



- der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Rheinzulüssen, auch als Lebensraum autochthoner Fischarten und des Steinkrebsses,
- von Schlucht-, Buchen- und lichten Eichen-Hainbuchenwäldern,
- von nicht intensiv genutzten Wiesen und Magerrasen sowie unbeeinträchtigten Felslebensräumen, kleinräumigen und vielfältigen Lebensraummosaiken, auch als Nahrungshabitat für Fledermäuse,
- von großen Fledermauswochenstuben und ungestörten Winterquartieren.“

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes werden von der in Rede stehenden Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und den Schutzzweck eines Natura2000- Gebietes sind entsprechend nicht zu erwarten.

6.9 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

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

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	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	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Erhöhte Belästigung durch Lärm und Bewegungsunruhe in den angrenzenden Wohngebieten durch Ziel- und Quellverkehr. Auswirkungen der im Westen verlaufenden klassifizierten Straße L 333 auf die geplanten Wohnbauflächen. Es wurden hierzu jedoch keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 im Rahmen einer Schallberechnung prognostiziert.	<input type="checkbox"/> <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 checked="" type="checkbox"/>

09. Dezember 2024



Abschließende Bewertung

Die baubedingten Belästigungen durch Lärm- und Bewegungsunruhe konzentrieren sich lediglich auf die Bauphase und sind somit zeitlich begrenzt. Die Belästigungen durch künftige Lärm- und Bewegungsunruhe in den angrenzenden Straßen sind nicht höher als Innerorts üblich zu erwarten. Die Auswirkungen sind entsprechend als gering zu bewerten.

Es wurden durch die im Westen verlaufende klassifizierte Straße L 333 keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 im Rahmen einer Schallberechnung prognostiziert.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sind somit nicht zu erwarten.

6.10 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 für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt und daher nicht bewertungsrelevant.

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

6.11 Schutzgut kulturelles Erbe

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

Innerhalb der Ortslage befinden sich 4 Kulturdenkmäler. Es handelt sich dabei um die evangelische Pfarrkirche, ein Fachwerkhaus sowie zwei gusseiserne Brunnenbecken. Aufgrund der Distanz und dazwischenliegenden Bebauung sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz weist in der Stellungnahme vom 29.10.2020 darauf hin, dass durch die westlich zur Plangebietsfläche befindliche vor- oder frühgeschichtliche Grabhügelgruppe das Plangebiet selbst als archäologische Verdachtsfläche eingestuft wird. Es besteht somit die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Anforderungen für die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß §§ 16-20 DSchG RLP gilt ebenfalls für die Fachbehörde „Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion

Landesarchäologie, Erdgeschichte. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen unter: Tel. 0261 / 6675-3032 oder per E-Mail an: erdgeschichte@gdke.rlp.de.

Um Art und Umfang von mutmaßlich betroffenen archäologischen Befunden festzustellen und eine frühzeitige belastbare Einschätzung des archäologischen Sachstandes im Plangebiet zu gewinnen wurde im Januar 2021 eine geophysikalische Prospektion (Magnetik) nach archäologischen Vorgaben durchgeführt. Ergänzende örtliche Untersuchungen fanden in Abstimmung mit der GDKE am 16.03.2021 statt. Hierbei wurde auch auf Kampfmittelverdachtsstellen untersucht.

Hierbei haben sich bei den untersuchten Verdachtspunkten bei fast allen Stellen keine Befunde ergeben. Nur für einen Untersuchungspunkt bzw. für dessen direktes Umfeld bestehen weitere Untersuchungserfordernisse. Diese können bzw. sollen baubegleitend im Rahmen der konkreten Baugebietserschließung durchgeführt werden.

Von der Planaufstellung gehen nach gegebenem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe aus.

6.12 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 verbindlichen Bauleitplanung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Natura2000-Erhaltungszielen oder –Zielarten sind nicht zu erwarten.

6.13 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.

Derzeit sind keine weiteren Planungen im Gebiet oder in einem bewertungsrelevanten Umfeld bekannt. **Summationswirkungen mehrerer Planungen sind entsprechend nicht zu erwarten.**

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

Es wird grundsätzlich die Anwendung erneuerbarer Energien empfohlen sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verhindern dieses nicht.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist ansonsten durch die geltenden Bauvorschriften ausreichend sichergestellt. Weiterhin wird die sachgerechte Entsorgung von Wasser und Abfall durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt. Oberflächenwasser soll im Gebiet zurückgehalten und in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse versickert werden – entsprechende Hinweise sind in den Planunterlagen eingearbeitet worden.

8 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 die Schutzgüter zu prognostizieren:

- Boden
- Wasser
- Fauna und Flora

Die anderen Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

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

Eingriffsminimierung

Folgende Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- eine niedrige GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6
- Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Zufahrten, Hof- und Stellflächen
- Festsetzung zum Erhalt der Baumallee sowie der Kleingartenanlage

Weiterhin werden nachfolgende Empfehlungen in der Planurkunde abgebildet:

- Schonender Umgang mit Boden bei notwendigen Erdarbeiten (DIN 18915) und Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken
- Verzicht auf grellbunte, spiegelnde oder reflektierende Fassadenelemente und Dacheindeckungen

Ausgleichsmaßnahmen

Die funktionale Kompensation der Eingriffsfolgen (im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff) wird als Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet. Sie sind parallel zur Planung der Baumaßnahme zu planen und möglichst zeitgleich durchzuführen. Können die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden, ist die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) auch an anderer Stelle möglich (d.h. externe Kompensationsmaßnahmen). Ein unmittelbar räumlicher Zusammenhang muss in diesem Fall nicht gegeben sein. Ungeachtet dieser Tatsachen sollte das Ziel sein, Ausgleichsmaßnahmen stets in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Eingriff und in Bezug auf die beeinträchtigten Funktionen zu realisieren. Ziel ist somit, dass die Maßnahmen auf den Ort der Beeinträchtigungen zurückwirken.

Folgende interne und externe Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Festsetzung zur randlichen Eingrünung in OB A
- Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung im Ordnungsbereich B i.V.m. der Schaffung von extensiv genutztem Dauergrünland und Strauchpflanzungen
- Ordnungsbereich C: Entwicklung von extensiv genutztem Grünland (Flurstück 54, Flur 9, Gemarkung Gemmerich; rund 6.640 m²) im sonstigen Geltungsbereich des BP
- Ordnungsbereich D: Verwendung eines Kompensationsüberschusses aus einer Ökokontofläche Flurstücke 122/1 tlw., 149 tlw., 123 tlw., Flur 3, Gemarkung Gemmerich; rund 3.574 m²)

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

9 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten, z. B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – EAG Bau vom 26.08.2004).



Im Zuge der Planaufstellung sind verschiedene Gestaltungsentwürfe mit unterschiedlichen Erschließungsmöglichkeiten erarbeitet worden. Die Entscheidung für die nunmehr vorliegende Erschließungskonzeption wurde aufgrund der hinreichenden Erschließung aller Baugrundstücke – unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen und flächenschonenden Erschließung - getroffen.

Weiterhin gilt es zu berücksichtigen, dass die Ortsgemeinde Gemmerich fast vollständig von intensiv genutzten Ackerflächen und intensiv genutztem Grünland umgeben wird. Die Ausweisung von Wohnbauflächen auf anderen Flächen hätte wenigstens ähnliche Umweltauswirkungen wie die Umsetzung auf vorliegender Fläche. Zudem grenzt das vorliegende Plangebiet an drei der vier Plangebietsgrenzen an die vorhandene Bebauung.

Der Planentwurf in der vorliegenden Fassung spiegelt den planerischen und gestalterischen Willen der Gemeinde wider. Alternativen zur vorgesehenen Erschließungsstraßenführung und Aufteilung der Baugrundstücke haben in etwa die gleichen umweltrelevanten Eingriffsfolgen. Die Unterschiede sind dabei nicht so wesentlich, dass eine andere städtebauliche Alternative zwingend gewählt werden müsste.

Die „Null-Variante“ (Verzicht) stellt keine Alternative dar, da diese dem Sinn der Planaufstellung zuwiderläuft. Aufgrund der Ergebnisse der Erheblichkeitsprüfung im vorliegenden Umweltbericht ist diese auch nicht zu fordern.

10 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

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

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

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

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

11 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen, neben den Bestandsaufnahmen, die im Juli 2017, August 2020 und Juli 2024 durchgeführt worden sind.

Es wurden für die Erhebungen und Bewertungen überwiegend digitale Karten der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte sowie von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation.

09. Dezember 2024

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

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

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

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

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

Folgende Monitoringmaßnahmen sind abzuleiten:

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

Für das Monitoring sind die Städte und Gemeinden nach dem BauGB zuständig. Sie sind 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 Trägerin der Planungshoheit bzw. der beauftragten Verwaltung mitzuteilen (vgl. § 4c Satz 1 BauGB).



13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Die Ortsgemeinde Gemmerich hat sich zur Siedlungserweiterung entschlossen, um ein Bauplatzangebot für freistehende Einzel- und Doppelhäuser in der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck soll für die in Rede stehende Plangebietsfläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Weiterhin sieht die Plankonzeption verschiedene interne Kompensationsmaßnahmen zur randlichen Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebietes für den Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Es wird vorliegend eine Fläche von rund 5,3 ha überplant. Innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit hauptsächlich intensiv genutzte Ackerflächen sowie intensiv genutztes Grünland zu verzeichnen. Außerdem befindet sich im Süden eine Kleingartenanlage, welche zum Erhalt festgesetzt ist. Etwa mittig verläuft eine Baumallee durch das Plangebiet, welche ebenfalls zum Erhalt festgesetzt ist. Des Weiteren befinden sich einige asphaltierte und mit Gras bewachsene Wirtschaftswege innerhalb des Geltungsbereichs. Auf der östlichen Plangebietsfläche befindet sich im nördlichen Bereich eine Extensivwiese mit Obstbäumen sowie im südlichen Bereich oberhalb der Kleingartenanlage intensiv genutztes Grünland mit zwei Obstbaumreihen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Erheblichkeitsprognose zu den nach BauGB prüfungsrelevanten Schutzgütern erstellt, die im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert sind. Durch die vorliegende Planung sind ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Fauna und Flora zu prognostizieren. Die anderen Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen. In den Bebauungsplan sind Festsetzungen und Empfehlungen aufgenommen, um die Eingriffsfolgen zu minimieren und gerade dadurch erhebliche Umweltwirkungen für einzelne Schutzgüter zu vermeiden (insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Fauna und Flora). Diese sind in Kapitel 8 des Umweltberichtes noch mal zusammenfassend dargestellt worden.

Da sich die Plangebietsfläche in direktem Siedlungsanschluss befindet, sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten. Offensichtliche, dem Planvorhaben unüberwindbar gegenüberstehende artenschutzrechtliche Konflikte wurden nicht erkannt. Dies ist u.a. auf die internen und externen Kompensationsmaßnahmen zurückzuführen. Die getroffenen Festsetzungen - insbesondere zur max. zulässigen Höhenentwicklung - sichern ebenfalls eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Plangebietes.

Zur hinreichenden Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird zum Einen eine Ökokontofläche verwendet, die im Rahmen des BP-Verfahrens „Rotheck“ (im Stand der 1. Änderung) festgelegt worden ist und zum anderen wird zusätzlich eine externe Kompensationsfläche herangezogen (Ordnungsbereich C, Flurstück 54, Flur 9, Gemarkung Gemmerich, rund 6.640 m²). Auf dieser Fläche – die in der vorliegenden Planurkunde in einem sonstigen Geltungsbereich festgesetzt worden ist, ist die Entwicklung und dauerhafte Pflege von extensiv genutztem Grünland vorgesehen.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen mit anderen Planungen sind gemäß Ausführungen in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes ebenfalls nicht zu erwarten.

Der Planentwurf in der vorliegenden Fassung spiegelt den planerischen und gestalterischen Willen der Ortsgemeinde Gemmerich wider. Durch die gewählte Erschließungskonzeption erfolgt eine effektive und effiziente Gebietserschließung und damit - unter Berücksichtigung des Planungsziels eine Minimierung der Erschließungswege - eine Minimierung der Versiegelungsflächen. Alternativen zur vorgesehenen Erschließungsstraßenführung und Aufteilung der Baugrundstücke haben in etwa die

09. Dezember 2024



gleichen umweltrelevanten Eingriffsfolgen. Die Unterschiede sind dabei nicht so wesentlich, dass eine andere städtebauliche Alternative zwingend gewählt werden müsste.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Ortsgemeinde Gemmerich steht. Sie ist rechtlich auch nicht zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, sondern im Gegenteil die vorhandenen Ressourcen besser ausgenutzt werden und so schwerwiegendere Umweltauswirkungen vermieden werden.

Durch die getroffenen Ausführungen wird deutlich, keine erheblich negativen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Die Berücksichtigung des Ergebnisses der Plan-Umweltprüfung unterliegt der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

Die Umweltprüfung ergibt keine erheblichen negativ zu wertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Umweltsichtspunkten Abstand zu nehmen.



14 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Übergeordnete Pläne

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten

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

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

Kartengrundlagen und Online-Kartendienste

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

GDA Wasser (o.J.): Grundwasserneubildung 2003 bis 2021. URL: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, [letzter Zugriff: 05.07.2024]

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15, [letzter Zugriff: 05.07.2024]

Landschaften in Rheinland-Pfalz (o.J.): 30 Großlandschaft Taunus 304.8 Nastätter Mulde. URL: [304.8 Nastätter Mulde | Landschaftsräume in RLP](https://www.landschaften-rlp.de/landschaften-in-rheinland-pfalz/30-gro%C3%9Flandschaft-taunus-304.8-nast%C3%A4tter-mulde), [letzter Zugriff: 05.07.2024]

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: 05.07.2024]

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem. URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz, [letzter Zugriff: 05.07.2024]

Rauminformationssystem RIS, abrufbar unter URL: <https://extern.ris.rlp.de/>, [letzter Zugriff: 05.07.2024]

Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in der derzeit geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), in der derzeit geltenden Fassung.

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

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202), in der derzeit geltenden Fassung.



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

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

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133), in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403), 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.

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.

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.

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.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.

09. Dezember 2024 heu-ho
Projektnummer: 12 410
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
 Maren Hoffmann B. Eng.

Gemmerich, den

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Herr Winterwerber (Ortsbürgermeister)

Anhang

09. Dezember 2024



- Auszug aus dem Bauflächenmonitoring RAUM+Monitor der Ortsgemeinde Gemmerich
- Überschlägige Lärmprognose nach DIN 18005 für den Bebauungsplan „An der Miehlener Straße II“ der Ortsgemeinde Gemmerich
- Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan
- Pflanzlisten
- Stellungnahme der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH vom 22.11.2021

Separate Anlagen

- Biotop- und Nutzungstypenplan M. 1:1.000
- UVP-Vorprüfung zum Bebauungsplan „An der Miehlener Straße II“, Karst Ingenieure GmbH, Mai 2024
- Schallprognose zu einem geplanten Hundezwinger in Gemmerich, schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard-Buchholz, 09.06.2009
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion Gemmerich, Verbandsgemeinde Nastätten, Rhein-Lahn-Kreis, Magnetometerprospektion vom 13. bis 15.01.2021, Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR, Marburg, Januar 2021

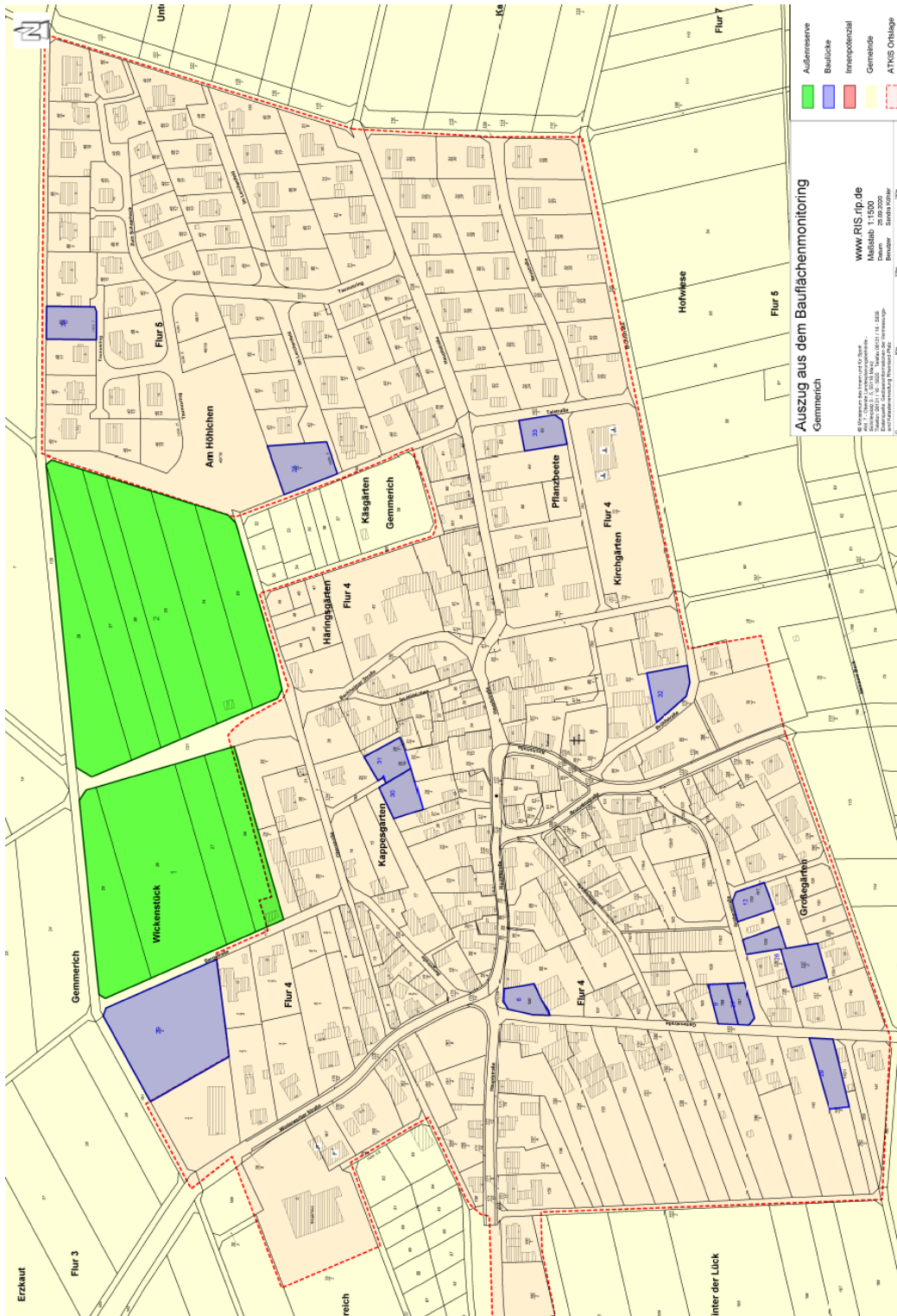


Auszug aus dem Baufächenmonitoring RAUM+Monitor der Ortsgemeinde Gemmerich



09. Dezember 2024





09. Dezember 2024



Überschlägige Lärmprognose nach DIN 18005 für den Bebauungsplan „An der Miehlener Straße II“ der Ortsgemeinde Gemmerich

Lärmprognose		nach DIN 18005
(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)		
Proj.-Nr	12 410	BP "An der Miehlener Straße II" Ortsgemeinde Gemmerich
Straße:	L 333	
		Quelle:
DTV 2015	1735 Kfz/24 h	aus Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP 2015
DTV 2035	1735 Kfz/24 h	(DTV 2015 * 1,0) (siehe Erläuterung in der Begründung)
p	3 %	aus Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP 2015
Faktor tags	0,06	gem. Angabe LBM RLP
Faktor nachts	0,008	gem. Angabe LBM RLP
M tags	104 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor tags)
M nachts	13 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor nachts)
Mittelungspegel		
Lm(25) tags	58,43 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	49,39 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	58,43 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	49,39 dB(A)	gem. Formel 25
Korrektur: Luftabsorption (Abstand)		
s	127 m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	0 m	aus B-Plan
x	4,21	Zwischenwert gem Formel 26
L s	9,78 dB(A)	gem. Formel 26
Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen		
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6
Beurteilungspegel		
Lr tags	48,65	gem. Formel 24
Lr nachts	39,62	gem. Formel 24
gerundet	49	gem. DIN 18005
gerundet	40	gem. DIN 18005
Orientierungswerte		
Gebietsart	WA	
Tagwert:	55 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	45 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Abweichung		
tags	-6 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	-5 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
Maximale Abweichung:		-5 dB(A)

Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan

	<u>B KLEINGEHÖLZE</u>
BB1	Gebüschstreifen, Strauchreihe
BD0	Hecke
BF1	Baumreihe
BF3	Einzelbaum
BF6	Obstbaumreihe
BH0	Allee
	<u>E GRÜNLAND</u>
EA0	Fettwiese
	<u>H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>
HA0	Acker
HC1	Ackerrain
HC3	Straßenrand
HJ1	Ziergarten
HK0	Obstanlagen
HM7	Nutzrasen
HN1	Gebäude
HS0	Kleingartenanlage, Grabeland
HT0	Hofplatz, Lagerplatz
HV3	Parkplatz
	<u>L ANNUELLENFLUREN, FLÄCHENH. HOCHSTAUDENFLUR</u>
LB0	Hochstaudenflur, flächenhaft





V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE

	VA2	Bundes, Landes, Kreisstraße
	VA3	Gemeindestraße
	VB1	Wirtschaftsweg, befestigt
	VB2	Wirtschaftsweg, unbefestigt
	VB5	Fußweg

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

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

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN

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

Grundlage: Biotoptypenkartierung nach
Biotoptypenschlüssel RLP (Conze/Cordes)

PFLANZLISTEN:

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

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

Sträucher:

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

B Liste von Straßenbäumen

max. Wuchshöhe

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	15 m
Zweigriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	10 m
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	10 m
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	15 m

Sträucher für den Straßenraum

max. Wuchshöhe

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	8 m
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>	1-2 m
Apfeldorn	<i>Crataegus x carrierii</i>	7 m
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	7 m
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	5 m
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	5 m
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2-3 m
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	3 m
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	3 m
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	1,5 m
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	3 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	8 m
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	6 m
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	5-7 m
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	4 m

09. Dezember 2024



C LISTE REGIONALER OBSTSORTEN (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten:

Apfel von Croncels
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammtter Kardinal
Gelber Edelapfel
Graue Herbstrenette
Großer Rheinischer Bohnapfel
Harperts Renette
Haux Apfel
Holzapfel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Prinz Albrecht von Preußen
Purpurroter Cousinot
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Rote Rheinische Sternrenette
Roter Winter-Kronenapfel
Schaftsnase
Signe Tillisch

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne
Wildbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel
Wildkirsche

Pflaumen:

Hauswetschge
Löhrpflaume



Stellungnahme der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH



BARBARA ROHSTOFFBETRIEBE GMBH Hauptstraße 113 40764 Langenfeld (Rhld)		VERWALTUNG Hauptstraße 113 40764 Langenfeld Phone: 021 73 - 1 01 62 70 Fax: 021 73 - 1 01 62 73 Email: info@barbara-rohstoffbetriebe.de Internet: www.barbara-rohstoffbetriebe.de	
Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten Frau Lisa Heiß Bahnhofstraße 1 56355 Nastätten	Verbandsgemeindeverwaltung 24. Nov. 2021 Nastätten	Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom
	Unser Zeichen	40764 Langenfeld (Rhld)	22.11.2021
	He/bs		

Bergbauliche Situation im Bereich des Bebauungsplans „An der Miehlener Straße II“ in Gemmerich; Ihre Anfrage vom 17.11.2021

Sehr geehrte Frau Heiß,

der vorgesehene Bebauungsplan wird im Norden von dem Bergwerksfeld „Erzkaute“ – auch „Erzkauten oder Eisenkauten“ bezeichnet – überdeckt.

Weder durch BARBARA noch deren Rechtsvorgänger sind im Bergwerksfeld „Erzkaute“ bergbauliche Arbeiten vorgenommen worden.

Das weiter westlich befindliche größere Gefiertfeld „Rotheheck“ erleidet Ausfälle durch das Gefiertfeld „Erzkaute“. Das vorgenannte Bergwerkseigentum ist bereits im Jahre 1847 gemutet und 1849 verliehen worden. Die in dieser Zeit vorgenommenen bergbaulichen Tätigkeiten wurden vor dem Anlegen von verpflichtenden Plänen erstellt und unterliegen keinem aktuellen Rechtsregime und gelten zum sogenannten Uraltbergbau zugehörig. Eine Pflichtigkeit von BARBARA für diesen Bergbau besteht nicht.

Darüber hinaus hat BARBARA keine Kenntnis über den vom LGB angesprochenen vorhandenen Uraltbergbau.

Ebenso wenig hat BARBARA Kenntnis über die anderen Verleihungen fremder Dritter und besitzt hier auch keine Zuständigkeit.

Aktuell bestehen keine neueren Planungen, den Bergbau in diesem Bereich wieder aufzunehmen.

BARBARA erhebt daher keinen Einwand gegen das vorgesehene Bauvorhaben.

Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Andreas Heinnes	Sitz: Pörla Westfalica Steuern-Nr. 335/5704/4591	Handelsregister: Bad Oeynhausen HRB 4799 USt-IdNr. 121 102 233	Volksbank Rhein-Wuppertal IBAN: DE56 3736 0082 1409 4570 17 BIC: GENODE33HAN	Commerzbank AG, Bielefeld IBAN: DE42 4808 0020 0209 9330 00 BIC: COMDEFF480
---	--	--	--	---

09. Dezember 2024





Seite 2 - zum Schreiben an Verb.-gemeinde Nastätten vom 22.11.2021

Maßnahmen zur Anpassung und Sicherung gemäß § 148 ff. ABG für den von BARBARA zu vertretenden Bergbau erscheinen obsolet.

Aufgrund der Hinweise des LGB empfehlen wir Ihnen die Einbeziehung eines Baugrundberaters oder Geotechnikers.

BARBARA verweist auf die Tatsache, dass BARBARA generell für den Bergbau fremder Dritter sowie den Erlaubnissen und Bewilligungen diverser weiterer Unternehmer unter Bergrecht und natürlich auch anderer Eingriffe in den Untergrund wie beispielsweise Geothermie-, Kontroll- oder Brunnenbohrungen, die ohne unser Einverständnis oder unsere Kenntnis in unserem Bergwerkseigentum durchgeführt werden, selbstverständlich nicht zuständig ist oder in Anspruch genommen werden kann.

Vor dem Hintergrund der Würdigung durch Kaarst Ingenieure GmbH die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz in Mainz betreffend, „keinen Bedarf zu einer Planänderung vorzusehen“ muss noch einmal auf die besonderen Gefahren des Uraltbergbaus hingewiesen werden.

Die sonst üblichen Hinweise zum Antreffen von Relikten des Bergbaus oder anderen denkmalwürdigen Artefakte können aufgrund der intensiven Untersuchungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe an dieser Stelle entfallen.

Unsere Ausführungen beziehen sich auf das genannte Vorhaben. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auch auf sehr kurze Entfernung ändern kann und das LGB im näheren Umkreis auf jeden Fall einwirkungsrelevanten Bergbau angesprochen hat.

Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. BARBARA hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

Für unseren Aufwand erlauben wir uns, 1,5 Zeitstunden in Rechnung zu stellen.

Generell dürfen wir auch für die Zukunft darum bitten, sich auf dem postalischen Wege – mit zumindest der Übersendung einer Planurkunde – an uns zu wenden.

Die westlichen Bebauungsgrenzen der Gemeinde Gemmerich entsprechen in etwa der östlichen Grenze des Bergwerkseigentums „Rotheheck“.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

BARBARA ROHSTOFFBETRIEBE GMBH

Andreas Hennies

Dieser Vorgang und die damit erhobenen Daten werden dauerhaft zu Dokumentationszwecken analog und digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß DSGVO können Sie im Internet auf unserer Webseite erhalten.

09. Dezember 2024

