

ORTSGEMEINDE MIEHLEN VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ramersbach – 6. Änderung“

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

**BEARBEITET IM AUFTRAG
DES VORHABENTRÄGERS**

Stand: 07. November 2024
Projekt-Nr.: 12 884

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	3
1	AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
3	BESTANDSSITUATION	5
4	ÄNDERUNGSINHALTE	8
4.1	Zeichnerische Änderungen	10
4.2	Textliche Festsetzungen	12
4.3	Verkehrliche Erschließung	17
4.4	Ver- und Entsorgung	17
4.5	Immissionsschutz	23
4.6	Denkmalschutz und Archäologie	24
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	25
5.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	25
5.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten	26
5.3	Sonstige umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete	27
6	LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE	28
6.1	Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB	28
6.2	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	28
6.3	Artenschutzrechtliche Kurzbewertung	33
II	AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS	36

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Miehlen hat in ihrer Sitzung am 19.07.2022 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ramersbach – 6. Änderung“ gefasst. Für den vorliegenden Geltungsbereich existieren bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne. Relevant ist vorliegend die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Ramersbach“ (rechtskräftig seit 1993) sowie der Bebauungsplan „Erweiterung Ramersbach 2. Änderung“, der lediglich Änderungen hinsichtlich der Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen und Pflanzgeboten für Einzelbäume im Straßenraum beinhaltet. Diese rechtskräftigen Bebauungspläne setzen für den in Rede stehenden Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) fest.

Ergänzend sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die 3. sowie 4. Änderung des oben genannten Ur-Bebauungsplans bislang nicht rechtskräftig sind. Sie haben jedoch beide den Planungsstand gemäß § 33 BauGB erreicht. Der Bebauungsplan „Erweiterung Ramersbach - 5. Änderung“ ist für in Rede stehende Planung hingegen nicht relevant, da dessen Geltungsbereich an anderer Stelle zu verorten ist.

Die in Rede stehende Änderungsfläche umfasst die Flurstücke 80/7, 129/1, 129/2, 129/3, 136/17, 163/1 sowie 163/2, in der Flur 22, Gemarkung Miehlen und weist eine Gesamtgröße von ca. 4,2 ha auf. Die Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

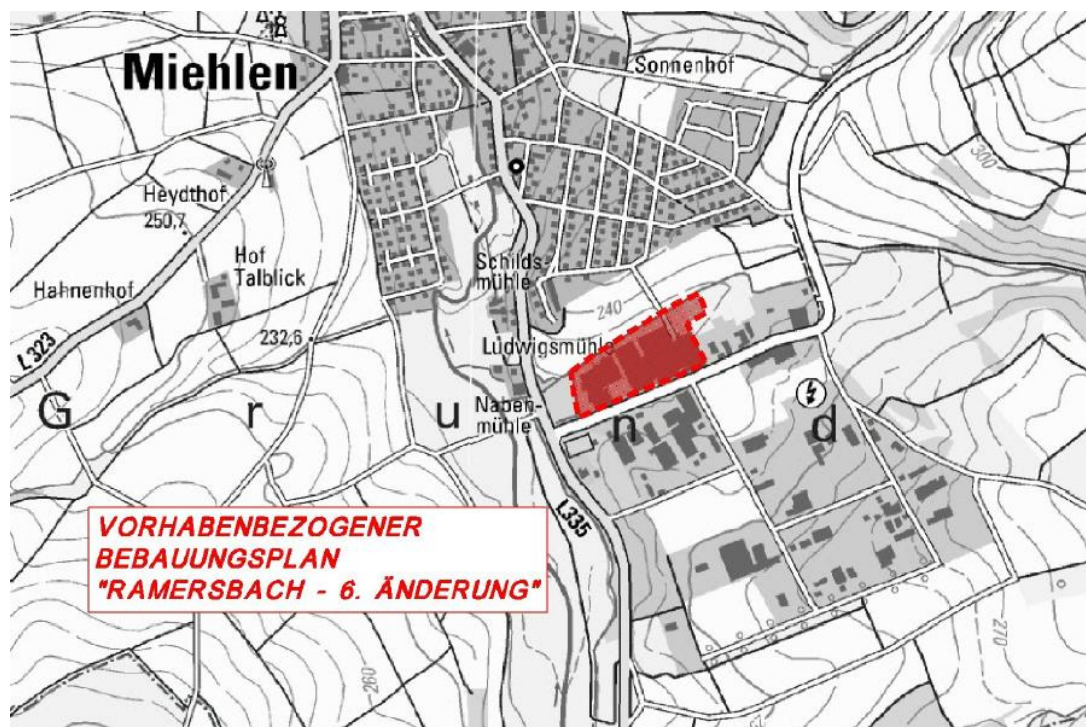


Abb.: Lageübersicht zum Bebauungsplan „Ramersbach – 6. Änderung“

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

07. Nov. 2024

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt aufgrund der Erweiterungspläne der Firma Heu-chemer Verpackung GmbH & Co. KG. Für das ortsansässige Unternehmen wird eine Erweiterung erforderlich, da die Lagerkapazität für die benötigten Werkzeuge erschöpft ist. Um weiterhin zuverlässig, flexibel und kostengünstig Großaufträge abwickeln zu können, ist eine Erweiterung auf dem aktuellen Betriebsgelände notwendig. Zudem soll die Betriebserweiterung zur klimaneutralen Wert-schöpfung beitragen.

Zur Realisierung der beabsichtigten baulichen Anlagen wird u.a. eine Anpassung der bislang fest-gesetzten Grundflächenzahl (GRZ) erforderlich. Ferner wird aufgrund der Erweiterungsabsichten die Verlagerung des bestehenden Regenrückhaltebeckens notwendig, da die Fläche für innerbe-triebliche Verkehre einschließlich Rangierzwecke benötigt wird.

Die geplanten Änderungen betreffen damit sowohl zeichnerische als auch textliche Anpassungen, die im Detail im Kapitel „Änderungsinhalte“ der vorliegenden Begründung erläutert werden. Das in Rede stehende Vorhaben wird seitens des Ortsgemeinderates befürwortet, da die ortsansässige Firma am Standort gehalten werden soll. Dies trägt wiederum zur Sicherung von Arbeitsplätzen bei.

Da es im Zuge der Neustrukturierung - mit einhergehender Erweiterung baulicher Anlagen – u.a. zu einer Überschreitung der GRZ, Verlagerung der Baugrenze sowie zur Überplanung des bestehen- den Regenrückhaltebeckens kommt, werden die Grundzüge der Planung durch das in Rede ste- hende Vorhaben berührt. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB scheidet somit aus. Aufgrund dessen, dass es sich vorliegend um einen nahezu vollständig bebauten Be- reich handelt, wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren **gemäß § 13 a BauGB** durchgeführt. Es handelt sich vorliegend um eine Nachverdichtung im baulich ge- prägten Siedlungsbereich der Gemeinde.

Die in Rede stehende Planänderung dient zudem der Baurechtschaffung eines konkreten Vorha- bens, weshalb ein **vorhabenbezogener Bebauungsplan** gemäß § 12 BauGB aufgestellt wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungs- plans gemäß § 12 BauGB von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Durch einen vorhabenbe- zogenen Bebauungsplan kann die Plangeberin die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 (1) BauGB bestimmen, wenn der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschlie- ßungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 (1) BauGB ergibt sich aus § 30 (2) BauGB. Als Grundlage dient ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der mit der Gemeinde abge- stimmt wird. Über einen Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchfüh- rung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss. Der Durchführungsvertrag erfolgt als städtebauli- cher Vertrag nach § 11 BauGB.

Mit Inkrafttreten dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung gelten für den Geltungsbe- reich des vorliegenden Änderungsplanung die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festset- zungen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne in der Fassung vor diesem Bebauungsplan.

07. Nov. 2024



2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ramersbach – 6. Änderung“ wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Beteiligungsvorschriften gemäß § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB.

Die Planänderungsfläche liegt innerhalb der bebauten Siedlungslage von Miehlen (Gewerbegebiet) und wird in Richtung Nordosten bis Südwesten von Bestandsbebauung in Form von gewerblich genutzten Gebäuden bzw. Lagerhallen umschlossen. Die vorliegende Planung dient der Nachverdichtung und entspricht damit einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen ist durch den Bebauungsplan nicht gegeben. Hieraus folgt, dass die Anwendung des § 13 a BauGB planungsrechtlich grundsätzlich möglich ist.

Aufgrund der Gebietsgröße und der hohen GRZ wird der untere Schwellenwert nach § 13a BauGB jedoch überschritten (mehr als 20.000 m² zulässige Grundfläche). Es wurde daher eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt (siehe separate Anlage zur vorliegenden Begründung). Für die überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls wurde auf ein Prüfungsschema zurückgegriffen, dass auf Grundlage der BauGB-Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 2007 durch Prof. Dr. jur. Schmidt-Eichstaedt (Berlin) ausgearbeitet wurde. Dieses ist veröffentlicht in BauRecht 07/2007, S. 1155 ff. Ferner wurden relevante Aktualisierungen auf das aktuelle BauGB vorgenommen. Zusammengefasst ist festzuhalten, dass gemäß Prüfschema erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu prognostizieren sind und somit die Durchführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB möglich und damit geboten ist.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S. 1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB abgesehen.

Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1 a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig. Allerdings gilt dies nicht bei Überplanung bereits festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen. Diese sind grundsätzlich zu kompensieren.

3 BESTANDSSITUATION

Die Ortsgemeinde Miehlen ist der Verbandsgemeinde Nastätten und damit dem Rhein-Lahn-Kreis zugeordnet. Das Planänderungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich der Siedlungsbebauung der Ortsgemeinde Miehlen, innerhalb des bereits bestehenden Gewerbegebietes.

Das Planänderungsgebiet wird in Richtung Süden und Osten von Gewerbegebietsflächen umgeben. Eine bereits bestehende Bebauung liegt nicht nur umliegend, sondern auch innerhalb der Änderungsfläche selbst vor. Die Flächen des bestehenden Gewerbegebietes sind bereits teilweise mit Gewerbegebäuden und -hallen bebaut, an die sich versiegelte/befestigte Hof- und Parkplatzflächen anschließen (siehe nachfolgende Abb.). Allerdings sind auch einzelne Baulücken vorzufinden.

07. Nov. 2024



Nördlich des vorliegenden Geltungsbereichs verläuft der Ramersbach, ein Gewässer III. Ordnung. Daran anschließend folgen in Richtung Norden zunächst landwirtschaftliche Nutzflächen, worauf sich mit einer Entfernung von über 150 m dann die bestehende Wohnbebauung der Ortsgemeinde anschließt.

Erschlossen wird die Änderungsfläche über die bestehende „Industriestraße“ (K 50), die den Geltungsbereich im Süden begrenzt. Über die Anbindung an die Kreisstraße K 50 und weiter an die Landesstraße L 335 ist die Änderungsfläche verkehrlich erschlossen und an das regionale sowie überregionale Straßennetz angebunden.

Die Planänderungsfläche verfügt über mehrere großflächige Betriebs- und Lagergebäude – mit zusätzlich versiegelten Lagerflächen. Im Osten verläuft die innere Grundstückerschließung, mittels derer die rückwärtig gelegenen Bestandshallen erschlossen werden. Zudem befindet sich im Nordosten die gemäß Planentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ramersbach - 4. Änderung und 2. Erweiterung“ vorgesehene Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung. Dieser Bebauungsplan ist jedoch nicht rechtskräftig, eine Umsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist jedoch bereits erfolgt.

Die Bestandssituation wird durch die nachfolgenden Abbildungen bzw. Bestandsaufnahmen aus dem Jahr 2024 verdeutlicht.



Abb.: Luftbild mit nachträglich rot umrandetem Geltungsbereich
(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/eigene Bearbeitung)

07. Nov. 2024



Abb.: Blick auf die Privatstraße (links) und nordöstliche Bestandsbebauung (rechts)
(eigene Aufnahmen, Feb. 2024)



Abb.: Aufnahme des weiter nördlich verlaufenden Ramersbaches und Blick auf die nordöstliche Planänderungsfläche (eigene Aufnahmen, Feb. 2024)

07. Nov. 2024



Abb.: Aufnahme des weiter nördlich verlaufenden Ramersbaches, mit umgebenden Gehölzen und angrenzenden Ackerflächen (eigene Aufnahmen, Feb. 2024)

4 ÄNDERUNGSMHALTE

Die vorliegende Planänderung zielt darauf ab, Baurecht für eine zusätzliche Lagerhalle im Nordosten zu schaffen sowie die Erweiterung von Werk 2 und 3 zur Unterbringung einer Versandhalle und den Anbau eines Bürotrakts zu ermöglichen. Dafür sind Anpassungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erforderlich, die im Folgenden zusammengefasst werden.

Im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung „Ramersbach – 6. Änderung“ erfolgt die Änderung einzelner zeichnerischer und textlicher Festsetzungen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Ur-Bebauungsplans bzw. des Bebauungsplans „Erweiterung Ramersbach – 2. Änderung“. Es erfolgen u.a. Anpassungen bezüglich der Baugrenze, der nicht überbaubaren Fläche sowie der Fläche für das bestehende Regenrückhaltebecken. Textliche Änderungen wurden aufgrund der Anpassung der Nutzungsschablone vorgenommen - in Bezug auf die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Aufhebung der bislang festgelegten offenen Bauweise. Zusätzlich wurden zwei Ordnungsbereiche mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen aufgenommen, um die geplanten Erweiterungsabsichten betriebsorientiert zu ermöglichen. Des Weiteren wurden Festsetzungen zur Gehölzerhaltung (siehe Ordnungsbereich A (OB A)) sowie zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge getroffen.

Da es sich bei dieser Änderungsplanung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) handelt, wird außerdem das zulässige Vorhaben gemäß § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB definiert und festgesetzt. Die Festsetzungsinhalte der 3. und 4. (derzeit nicht rechtskräftigen) Änderungen wurden durch Berücksichtigung der Bestandssituation ebenfalls aufgegriffen und zugleich im erforderlichen Umfang angepasst.

07. Nov. 2024

Das konkrete Vorhaben wird im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) veranschaulicht. Beispielhaft wird nachfolgend zunächst der geplante Neubau der nordwestlichen Halle abgebildet (Lageplan). Dieser veranschaulicht zusätzlich die Erweiterungsabsichten der ortsansässigen Firma.

Weitere Details können dem VEP selbst entnommen werden (siehe Abb. weiter unten bzw. separate Anlage).

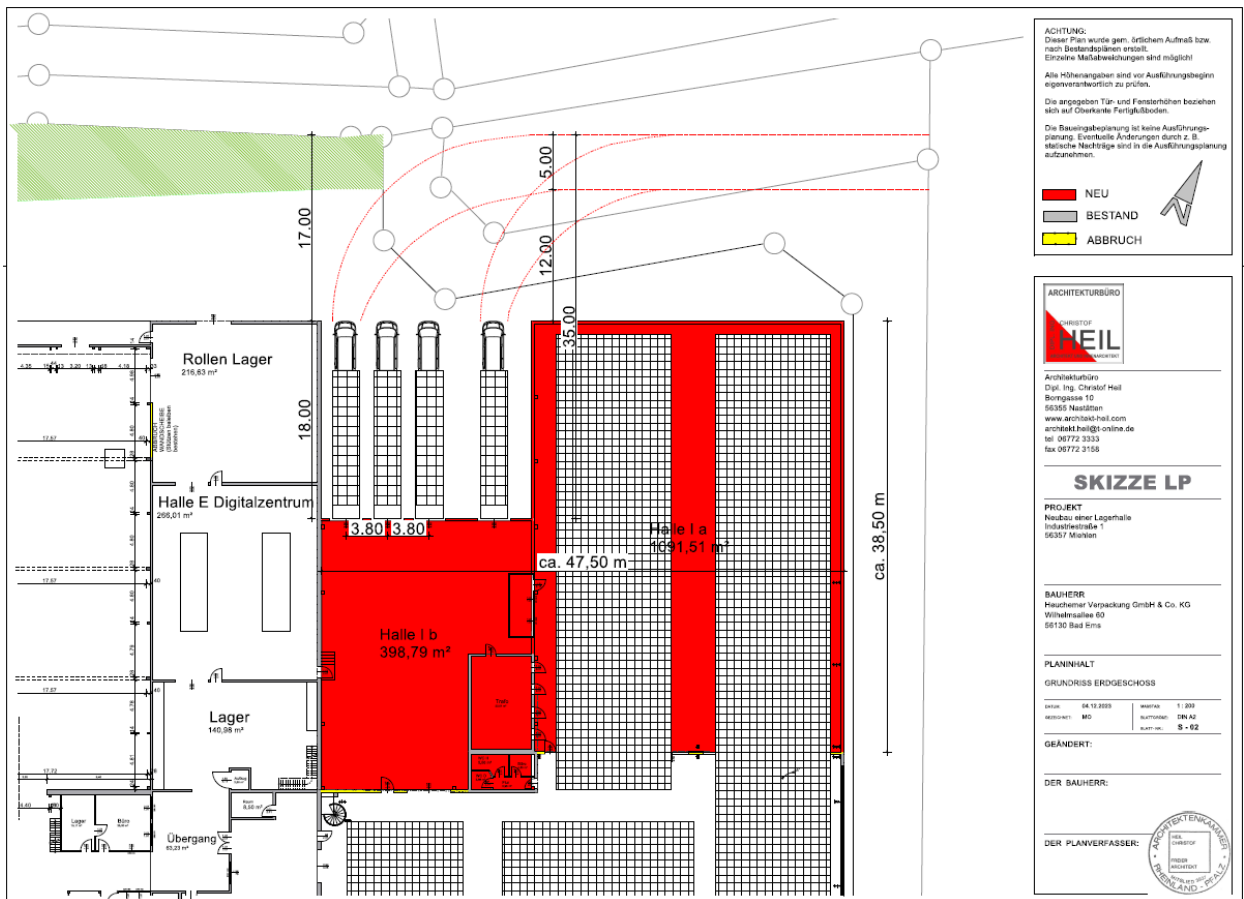


Abb.: Ansicht zum Grundriss des Erdgeschosses der geplanten weiteren Lagerhalle im Nordwesten (Quelle: Architekturbüro Heil, Stand 04.12.2023)

07. Nov. 2024

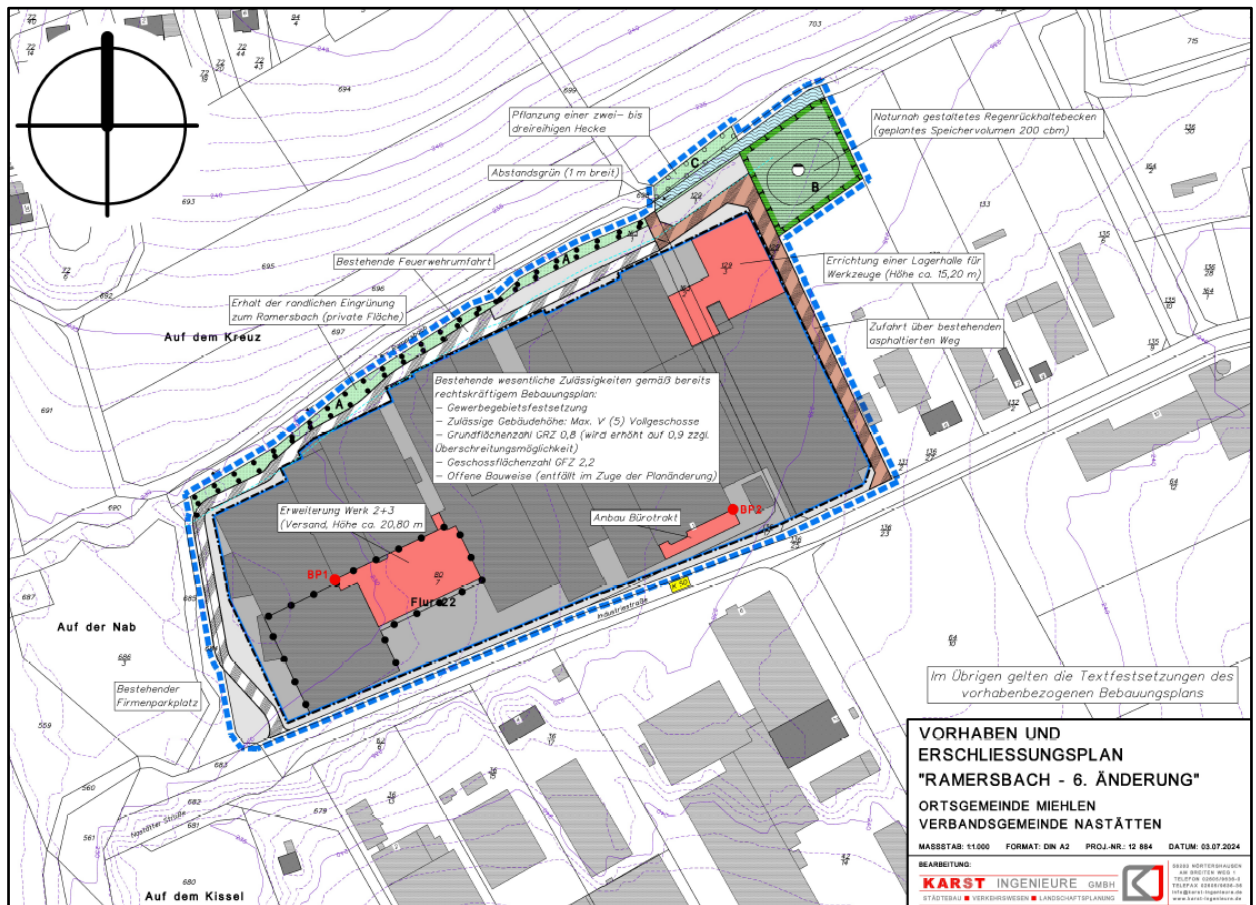


Abb.: Vorhaben- und Erschließungsplan (unmaßstäbliche Verkleinerung, Stand: Juli 2024)

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung gelten für den in Rede stehenden Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne in der Fassung vor diesem Bebauungsplan.

4.1 Zeichnerische Änderungen

Die konkret erforderlichen Änderungsinhalte werden u.a. anhand der Skizze des Lageplans vom Architekturbüro Heil ersichtlich (siehe nachfolgende Abb.). Die darauffolgende Abbildung zeigt eine Gegenüberstellung des relevanten Auszugs der Planzeichnung des Bebauungsplans "Erweiterung Ramersbach – 2. Änderung" (links im Bild) mit der Planzeichnung der aktuellen Änderung (rechts im Bild).



Abb.: Lageplan der in Rede stehenden Vorhaben (Erweiterungen in roter Farbe dargestellt)
 (Quelle: Architekturbüro Heil, Grundriss Erdgeschoss, Stand 04.12.2023)



Abb.: Vergleich des relevanten Auszugs der Planzeichnung des Bebauungsplans “Erweiterung Ramersbach – 2. Änderung” (links) mit der der aktuellen Änderungsplanung (rechts)

07. Nov. 2024



4.2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung gelten für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ramersbach – 6. Änderung“ die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Um eine bessere Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der vorliegend getroffenen Textfestsetzungen sicherzustellen, werden nachfolgend die einzelnen Festsetzungen im Detail erläutert. Bezüglich der Änderungsinhalte wird auf die Ausführungen weiter oben verwiesen.

Als **Art der baulichen Nutzung** wird weiterhin ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gemäß der allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Des Weiteren sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Gemäß § 8 (3) können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Es werden jedoch die allgemein zulässigen Nutzungsarten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO) für nicht zulässig erklärt. Des Weiteren werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da derartige Nutzungen im Planänderungsgebiet weiterhin nicht der städtebaulichen Zielkonzeption der Gemeinde entsprechen.

Ergänzende Erläuterungen: Vergnügungsstätten sind durch kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetriebe gekennzeichnet. Wirtschafts- und gewerberechtlich sind Vergnügungsstätten eine besondere Art von Gewerbebetrieben, bei denen – in unterschiedlicher Weise – die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht. In Rechtsprechung und Schrifttum gelten Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken, ggf. auch Wettbüros, alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen, wie Varietees, Nacht- und Tanzbars, alle anderen Tanzlokale und -cafes, Striptease-Lokale und Sex-Kinos einschließlich der Lokale mit Video-Kabinen unbestritten als Vergnügungsstätten.

Aufgrund der allgemeinen Festsetzung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO und des Charakters der vorliegenden Bauleitplanänderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan wird die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben unter eine Bedingung gestellt. Es können im Rahmen der festgesetzten Nutzungen, d.h. aus dem Katalog der allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO nur solche konkreten Vorhaben verwirklicht werden, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (vgl. § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB).

Es sind somit im Planänderungsgebiet für den Vorhabenträger im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Gleichzeitig führt diese Festsetzungsmethodik zu einer flexibleren Handhabung, sollte es zu einem späteren Zeitpunkt zu Änderungserfordernissen kommen, ohne dass diese das Planungskonzept grundlegend in Frage stellen.

Zur ergänzenden Erläuterung: Nach § 12 Abs. 3a BauGB kann auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplan eine bauliche Nutzung allgemein festgesetzt werden. Die Regelung des Abs. 3a hat das Ziel, die dauerhafte Zulässigkeit eines innerhalb der vertraglich vereinbarten Durchführungsfrist fertig gestellten Vorhabens zu bewirken und zu verhindern, dass bei späteren notwendigen Änderungen der beabsichtigten



oder schon durchgeführten Bauvorhaben stets ein Verfahren zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich wird.

Damit aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein „normaler“ Bebauungsplan wird, für dessen Aufstellung teilweise andere Voraussetzungen gelten, hat der Gesetzgeber jedoch auf der Rechtsfolgenseite die Ermächtigung des Abs. 3a beschränkt. Hiernach ist durch Festsetzung sicherzustellen, dass „im Rahmen der festgesetzten Nutzungen“, d.h. aus dem Katalog der allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzungen, nur solche Vorhaben verwirklicht werden, die Gegenstand des Durchführungsvertrags sind. Mit dem Zusatz „unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2“ verbindet der Gesetzgeber die Idee, dass die festgesetzten Nutzungen in Bezug auf ihre Zulässigkeit als aufschiebend bedingt zu behandeln sind, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist (vgl. hierzu: BVerwG, Urteil vom 09.02.2017 – 4 C 4.16, juris; Kröniger, in: Kröniger/Aschke/Jeromin, BauGB, 4. Auflage 2018, § 12 Rn. 9).

Demgemäß werden unter Textfestsetzung Nr. 2 die zulässigen Vorhaben gemäß § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB wie folgt definiert (kursiver Text):

„Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen für das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) sind zusätzlich zu den bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden, genehmigten baulichen und sonstigen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig“

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf Grundlage der §§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO und § 19 (4) BauNVO getroffen. Das **Maß der baulichen Nutzung** wird vorliegend auf eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,9** festgesetzt. Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** von **2,2** wird - wie im Ur-Plan festgesetzt - beibehalten.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gewährleistet eine angemessene Ausnutzung der Fläche und die Errichtung einer ausreichenden Gebäudekubatur für die vorgesehene Nutzung. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung auch unter Berücksichtigung der benötigten Flächeninanspruchnahme durch das konkrete Vorhaben festgelegt. Es wurde in die Festsetzung eine klarstellende Regelung aufgenommen, dass die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO gilt. Dies ist durch das Erfordernis für befestigte Hof-, Rangier- und Stellplatzflächen begründet. So heißt es diesbezüglich in der Festsetzung zur Grundflächenzahl: *„Mit Grundflächen von dauerhaft wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen, Hofflächen und Zufahrten kann zudem die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).“*

Ergänzende Erläuterung: Mit Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes und der damit verbundenen Umwandlung der Obergrenzen in Orientierungswerte ist der Sinn der bisher in § 17 Abs. 2 S. 1 BauNVO geregelten Voraussetzungen, unter denen Obergrenzen bisher überschritten werden durften, entfallen (vgl. Petz, in: König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 5. Auflage 2022, § 17 Rn. 29). Darüber hinaus bestimmt § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, dass von der Vorgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche höchstens bis 0,8 überschritten werden darf, abgewichen werden kann. Die Abweichung steht damit im Ermessen der Gemeinde, die vorliegend aufgrund des Vorhabenbezugs eine an das künftige konkrete Bauvorhaben angepasste Planung vornehmen möchte. Zur Reduzierung etwaiger nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere die natürliche Funktion des Bodens, wurde festgesetzt, dass die Oberflächenbeläge, mit denen die festgesetzte GRZ überschritten werden soll, dauerhaft wasserdurchlässig sein müssen.

Neben den zuvor genannten Festsetzungen wird auch die **maximale Höhe der baulichen Anlagen** geregelt. Hierbei wurden in Orientierung an der Bestandsbebauung im Planänderungsgebiet sowie unter Berücksichtigung der künftigen konkreten Bauvorhaben gemäß VEP für die Ordnungsbereiche (OB) 1 und OB 2 unterschiedliche maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Dementsprechend wird festgesetzt, dass die Gebäudehöhe im OB 1 maximal 15,50 m und im OB 2 maximal 21,00 m aufweisen darf. Klarstellend wird zudem geregelt, dass untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Anlagenaufbauten und technische Aufbauten im Ordnungsbereich 1 die max. festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten dürfen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Gebäuden in allen Ordnungsbereichen uneingeschränkt zulässig.

Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:

- Gebäudehöhe (bei Flachdachgebäuden) als höchster Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika, ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen)
- und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.
 - Als unterer Maßbezugspunkt gilt für den **Ordnungsbereich 1** die Geländehöhe von **234,65 m ü.NHN** beim Unteren Maßbezugspunkt **BP 2**.
 - Als unterer Maßbezugspunkt gilt für den **Ordnungsbereich 2** die Geländehöhe von **231,35 m ü.NHN** beim Unteren Maßbezugspunkt **BP 1**.

Durch diese Höhenbegrenzung für Gebäude wird sichergestellt, dass Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert werden. Dennoch wird die gewerbliche Nutzung in einem sinnvollen und erforderlichen Maß zugelassen.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die **überbaubare Grundstücksfläche** durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Baugrenze darf durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO), sodass durch die Umgrenzung einer Fläche mit Baugrenzen ein sogenanntes Baufenster entsteht. Die Festlegung der Baugrenzen erfolgte dabei unter Berücksichtigung der Lage und des Ausmaßes der geplanten Hallen- bzw. Gebäudeerweiterungen. Auch unter Berücksichtigung der topographischen Situation und inneren verkehrlichen Erschließungsmöglichkeit wurde die Lage und Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt. Eine überdimensionierte Gebäudekubatur wird zudem durch die zuvor genannte GRZ und GFZ verhindert.

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 Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Dabei werden die Grundflächen aller in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen mitgerechnet, insbesondere Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind, wobei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, untergeordnete Bauteile von Gebäuden sowie weitere bauliche Anlagen, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt bleiben (siehe § 20 (4))

BauNVO). Die GFZ wird auf 2,2 begrenzt. Dies bedeutet, dass maximal 220 % der jeweiligen Grundstücksfläche bezogen auf die Anzahl aller errichteten Vollgeschosse überbaut werden darf.

Des Weiteren ist die höchstzulässige **Zahl der Vollgeschosse** mit fünf („V“) festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung des rechtskräftigen Ur-Bebauungsplans. Durch die ergänzende Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe wird die Gesamthöhenentwicklung jedoch mit einem absoluten Zahlenwert beschränkt.

Die **Bauweise** wird im Planänderungsgebiet mit der vorliegenden Änderungsplanung als „frei“ definiert. In der Fassung vor der 6. Änderung wurde eine offene Bauweise festgesetzt, welche die maximale Gebäudelänge auf 50 m beschränkt und seitliche Grenzabstände forderte. Diese Limitierung ist für die erforderliche Betriebsentwicklung nicht zukunftsfähig. Sie wird daher geändert. Anzumerken ist, dass bereits in der Bestandsbebauung Gebäude mit mehr als 50 m Länge vorliegen.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch wird eine für die Betriebszwecke angemessene Flächennutzung ermöglicht. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass sich bereits ein bestehender Firmenparkplatz außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs befindet. Dieser wurde über eine eigenständige Bauleitplanung bauplanungsrechtlich geschaffen.

Ferner werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Ziffer 14 und 20 sowie 25a BauGB Festsetzungen zum **Erhalt von Gehölzen** sowie zur **Verwendung wasser-durchlässiger Beläge** getroffen. Hinsichtlich der zu erhaltenden Gehölze wird in der Planzeichnung der Ordnungsbereich A festgesetzt. In diesem Bereich sind die bestehenden Gehölze grundsätzlich zu erhalten. Verkehrssicherungsmaßnahmen werden jedoch für zulässig erklärt. Abgängige oder entfernte Gehölze sind dann allerdings durch Neupflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze zu ersetzen.

Weiterhin werden **Ausgleichsflächen und -maßnahmen** aufgrund der Überplanung von bestehenden Kompensationsflächen (der nicht rechtskräftigen 3. und 4. Änderung) vorgesehen. Dies betrifft u.a. einen sehr kleinen Teilbereich der durchgehenden randlichen Eingrünung im Nahbereich des Ramersbachs. Zum Ausgleich wird der bisherige Wirtschaftsweg (Flurstücks 698, in der Flur 42, Gemarkung Miehlen) außer Dienst gestellt und wird als kleinflächige Geltungsbereichserweiterung festgesetzt (siehe OB C).

Gemäß der vorstehenden Erläuterung ist die Fläche des Ordnungsbereichs C daher als randliche Eingrünung zu entwickeln. Dazu ist in diesem Bereich eine zwei- bis dreireihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Sträuchern vorzusehen (Mindestpflanzqualität: Sträucher = 2x verpflanzt, 60-100 cm; Heister = 2-3x v., 150-200 cm). Eine Artenauswahl bietet die Pflanzliste im Anhang der vorliegenden Begründung.

Die Sträucher sind im Pflanzabstand von 1 m x 1,5 m im versetzten Raster zu pflanzen. Der Anteil von Heisterpflanzen hat mind. 5 % zu betragen, wobei diese im Kernbereich der Hecke anzuordnen sind. Bis zur Entwicklung eines geschlossenen Gehölzes sind abgängige Pflanzungen artgleich zu ersetzen.

Gemäß der Stellungnahme der **Unteren Naturschutzbehörde** vom 13.09.2024 wurde ergänzend darauf hingewiesen, dass Gehölze aus dem Ursprungsgebiet 7 (Rheinisches Bergland) zu verwenden sind.

07. Nov. 2024



Entlang der Gehölzränder sind Saumbereiche zu belassen bzw. durch Zulassen der Sukzession zu entwickeln. Diese sind im Abstand von 2 Jahren zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

Aufgrund der erforderlichen Verlagerung des bestehenden Regenrückhaltebeckens wird zudem für den Ordnungsbereich B festgesetzt, dass das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene, unbelastete Niederschlagswasser der für die Rückhaltung vorgesehenen Fläche zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten ist. Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu pflegen und zunächst mit Feuchtwiesen-Regiosaatgut einzusäen. 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. Es wird darauf hingewiesen, dass für den Ordnungsbereich B Pflanzen aus dem Ursprungsgebiet 7 (Rheinisches Bergland) zu verwenden sind.

Die Bestandsgehölze entlang des Ramersbachs sind zu erhalten. Randlich des Regenrückhaltebeckens sind an der östlichen und südlichen Grenze mindestens 2 Bäume II. Größenordnung sowie 20 Sträucher aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Der westliche Teilbereich der Fläche ist für Zuwegungen u.ä. auszusparen.

Die Mindestpflanzqualität der Gehölze wird wie folgt definiert:

- hochstämmige Bäume: 3xv., Stammumfang 10 - 12 cm, Kronenansatz ab 1,80 m Höhe (Artenauswahl siehe Pflanzliste im Anhang)
- Sträucher: 2x v., Höhe von 60 – 100 cm (Artenauswahl siehe Pflanzliste im Anhang)

Die Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, wozu eine mind. 3-jährige Fertigstellungspflege mit Wässerung gehört. Bis zur Entwicklung eines geschlossenen Gehölzes sind abgängige Pflanzungen artgleich zu ersetzen. Durch die getroffenen landschaftsplanerischen Festsetzungen kann u.a. der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie das Landschaftsbild und den Naturhaushalt minimiert werden.

Ergänzende Hinweise zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung:

Weiterhin befinden sich in der Planurkunde ergänzende Hinweise, um aktuellen Rechtsnormen sowie Gesetzestexten hinreichend Rechnung zu tragen. Die Inhalte zu nachfolgenden Hinweisen können der Planurkunde entnommen werden:

- Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Hochwasserrisiko und Hochwasserschutz
- Bodenschutz
- Baumschutz
- Eingriffe in den Baugrund
- Dachbegründung / Photovoltaikanlagen
- Artenschutzrechtliche Hinweise
- Bepflanzungsempfehlungen

07. Nov. 2024

- Denkmalschutz und Archäologie
- Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)
- Geologiedatengesetz
- Höhenschichtlinien und katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist bereits durch den rechtskräftigen Ur-Bebauungsplan sowie die rechtskräftige „Erweiterung Ramersbach – 2. Änderung“ abgedeckt. So besteht bereits eine verkehrliche Anbindung über die Kreisstraße K 50 „Industriestraße“ an die Landesstraße L 335, die eine Anbindung an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz sicherstellt.

Das Firmengelände des ortsansässigen Unternehmers ist bereits über Zu- bzw. Ausfahrten an die Industriestraße angeschlossen. Gebietsintern wird es durch Fahrwege erschlossen, die zugleich als Feuerwehrumfahrung dienen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Im vorhabenbezogenen 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. Rechtsgrundlage hierfür bietet § 9 (1) Ziffer 13 BauGB.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die Aspekte der Ver- und Entsorgung des Plangebietes bei der Aufstellung des Bebauungsplans in seinen vorherigen Fassungen bereits berücksichtigt worden sind - die Fläche ist bereits erschlossen. Grundsätzlich ist somit anzunehmen, dass die Versorgung des Planänderungsgebiets mit den Medien Strom, Gas, Telekommunikation und Wasser über den Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt ist beziehungsweise weiterhin sichergestellt wird. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt dem Grunde nach keine Veränderung der vorhandenen Versorgungsanlagen. Allerdings geht mit der in Rede stehenden Änderungsplanung die Verlagerung der Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung einher (siehe nachfolgende Detailausführung).

Verlagerung des bestehenden Regenrückhaltebeckens (RRB)

Aufgrund der geplanten Errichtung einer Lagerhalle für Werkzeuge im Nordosten des Planänderungsgebiets ist es erforderlich, ausreichend dimensionierte Rangierbereiche (erforderliche Schleppkurven für Lkw) im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens zu berücksichtigen. Daher muss aus betrieblichen Gründen für das Vorhaben zwingend die Festsetzung einer nicht überbaubaren Fläche an der Stelle des vorhandenen RRB (d.h. Flurstück 129/1, Flur 22) erfolgen. Es besteht die Möglichkeit, ein neues Regenrückhaltebecken auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 131/3, Flur 22) zu errichten. Hierzu fand am 15.03.2024 bereits ein Ortstermin mit Vertreter*innen des ortsansässigen Unternehmers, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Montabaur), der Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten, der Ortsgemeinde sowie der an der Planung beteiligten Planungs- und Architekturbüros statt. Bei diesem Termin wurde vorstehend beschriebener Sachverhalt erläutert. Seitens der Teilnehmer*innen wurde der geplanten Verlagerung grundsätzlich zugestimmt.

07. Nov. 2024

Entsprechend den Abstimmungsergebnissen erfolgte bereits eine Entwässerungsvorplanung, die zu Informationszwecken nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben wird.

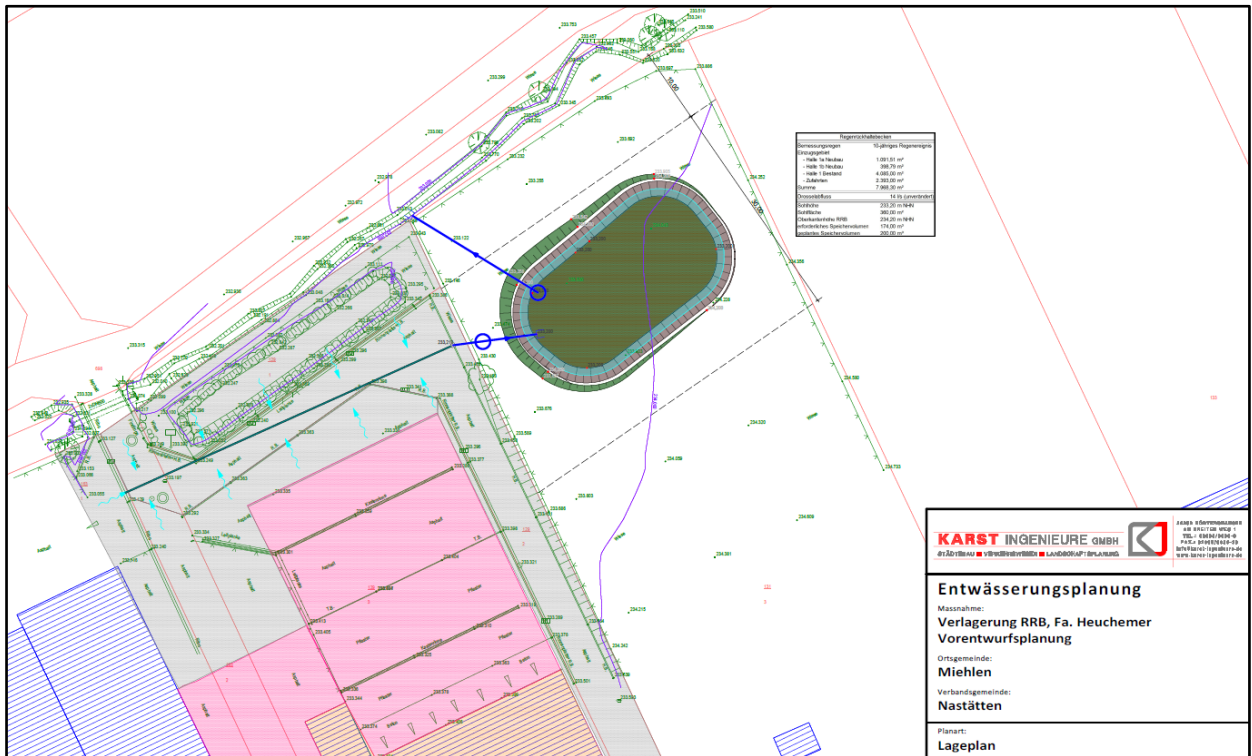


Abb.: Vorentwurf zur Verlegung des RRB, Lageplan (Quelle: Karst Ing. GmbH, 26.06.2024)

Bei der Entwässerungsvorplanung erfolgte die Berücksichtigung eines zehnjährigen Regenereignisses. Ebenso erfolgten die Berücksichtigung der Bestandshalle 1, der Neubau von Halle 1 A und B sowie die entsprechenden Zufahrten, womit sich eine Gesamtfläche von rund 8.000 m² ergab. Der Drosselabfluss wurde unverändert mit 14 l/s berücksichtigt. Weiterhin wurde für die Sohlhöhe des Beckens eine NHN-Höhe von 233,20 festgelegt sowie eine Sohlfläche von 360 m² ermittelt, da das erforderliche Speichervolumen mit 174 m³ errechnet wurde. Das geplante Speichervolumen beträgt 200 m³ und ist damit als ausreichend anzusehen.

Im Rahmen der fachtechnischen Entwässerungsplanung werden nun die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen beantragt. Der Vorentwurf zur Lage und Dimensionierung des künftigen Regenrückhaltebeckens ist in der vorherigen Abbildung dargestellt und wurde in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan legt für den erforderlichen Teilbereich des Flurstücks 131/3 (Flur 22) „private Grünfläche“ sowie eine „Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser (RRB)“ fest.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird somit in der vorliegenden Bebauungsplanänderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausreichend berücksichtigt. Details zur Niederschlagswasserbewirtschaftung obliegen jedoch der nachfolgenden fachtechnischen Entwässerungsplanung.

07. Nov. 2024

Des Weiteren befindet sich in der Planurkunde ein Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Diesen gilt es seitens des Vorhabenträgers ebenfalls zu berücksichtigen. Er lautet wie folgt:

Rückhaltung von Niederschlagswasser: 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 wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen.“

Es wird empfohlen unbelastetes Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Mulden und/oder Zisternen zurückzuhalten. Das gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisterne sollte so bemessen werden, dass je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche 4-5 m³ Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeinden und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Gemäß der Stellungnahme der **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** vom 17.09.2024 wird zur Thematik Niederschlagswasserbeseitigung nachfolgender Hinweis zu Informationszwecken gegeben (kursiver Text):

„Vor Baubeginn sind die erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen für die Einleitung des Niederschlagswassers sowie für den Bau des neuen Beckens zu beantragen. Hierin ist auch der Nachweis zu erbringen, ob das Niederschlagswasser als unbelastet eingestuft werden kann oder eine Behandlung vor der Einleitung erforderlich wird.“

Starkregenthematik

Gemäß kartografischer Darstellung im Wasserportal.rlp ist die in Rede stehende Planänderungsfläche trotz geringem Abstand zum Ramersbach (Gewässer 3. Ordnung) weder innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebiets noch im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu verorten.

Aufgrund des geringen Abstands zum Ramersbach werden folgende Hinweise gemäß der Stellungnahme der **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** vom 17.09.2024 gegeben (kursiver Text):

„Für bauliche Veränderungen im 10 m - Bereich des Gewässers ist eine wasserrechtliche Ausnahme genehmigung erforderlich. Bei der konkreten Bauplanung ist zu berücksichtigen, dass der Wasserabfluss im Gewässer sowie die ökologische Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden dürfen.“

Unter Berücksichtigung eines HQ10 (d.h. statistisch einmal in 10 Jahren auftretendes Hochwasserereignis), HQ100 sowie HQextrem (d.h. Extremereignis, d.h. statistisch seltener als einmal in 100 Jahren) ist der vorliegende Geltungsbereich gemäß Darstellungen im Wasserportal.rlp nicht von Überflutungsgefährdungen betroffen (siehe nachfolgende Abb.).

Laut Wetterlexikon des Deutschen Wetterdienstes (DWD) wird Starkregen wie folgt definiert: „Von Starkregen spricht man bei großen Niederschlagsmengen je Zeiteinheit. [...] Starkregen kann überall auftreten und zu schnell ansteigenden Wasserständen und (bzw. oder) zu Überschwemmungen führen. [...]“

Daher warnt der DWD vor Starkregen in 3 Stufen (wenn voraussichtlich folgende Schwellenwerte überschritten werden):

- Regensmengen von 15 bis 25 l/m² in 1 Stunde oder 20 bis 35 l/m² in 6 Stunden (Markante Wetterwarnung)
- Regensmengen von > 25 bis 40 l/m² in 1 Stunde oder > 35 l/m² bis 60 l/m² in 6 Stunden (Unwetterwarnung)
- Regensmengen von > 40 l/m² in 1 Stunde oder > 60 l/m² in 6 Stunden (Warnung vor extremem Unwetter)

Somit ist ein außergewöhnlicher Starkregen (d.h. SRI 7; gemäß Wasserportal.rlp) mit einer extremen Unwetterwarnung vor Starkregen des DWD gleichzusetzen. Im Rahmen der Bauleitplanung kann jedoch nicht verlangt werden, jegliche Extremwetterlagen von vornherein zu berücksichtigen bzw. diesbezügliche Schutzmaßnahmen bauplanungsrechtlich festzusetzen. Hier ist die Verhältnismäßigkeit nicht gegeben. Ein vollumfänglicher Bevölkerungsschutz kann nicht bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt werden.

Weiterhin gilt es grundsätzlich zu berücksichtigen, dass jegliche Gebäude – auch außerhalb von Überschwemmungs- oder Risikogebieten – bei Starkregenereignissen gefährdet sein können. Daher sind bauliche Schutzmaßnahmen allgemein empfehlenswert.

Diesbezüglich sei auf folgenden Abschnitt aus dem „Leitfaden Starkregen“ hingewiesen: „[...] Nach DWA-M 119 (2016) ist eine verantwortungsvolle Überflutungsvorsorge eine Gemeinschaftsaufgabe der beteiligten kommunalen Akteure (insbesondere Entwässerungsbetrieb, Tiefbauamt, Grünflächenamt, Straßenbaulastträger, Stadtplanungsamt) sowie der Grundstückseigentümer. [...] In den Grenzen des Bemessungsregens sind vor allem öffentliche Entwässerungssysteme (kommunale Verantwortlichkeit und Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung und Rückstausicherung der Grundstücksentwässerung nach DIN 1986/100) entscheidend, während bei seltenen Ereignissen ein vorübergehender Einstau des Wassers auf Verkehrs- und Freiflächen (und eine schadensfreie Ableitung im Straßenraum, kommunale Aufgabe) notwendig werden. Um auch bei außergewöhnlichen Starkregenfällen die Schäden zu begrenzen, ist ein gezielter Objektschutz im privaten und öffentlichen Bereich unverzichtbar. Hier ist vor allem die Eigenverantwortung der Grundstückseigentümer entscheidend.

Verantwortlichkeiten, Zuständigkeiten und Einflüsse der verschiedenen Systeme hängen also von der Stärke des Regens ab. Wird der Starkregenindex mit einbezogen, [kann] dieses wie [nachfolgend abgebildet zusammengefasst werden].“¹

¹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Nov. 2018): Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge Bürgerbrosche. S. 11 f.

07. Nov. 2024

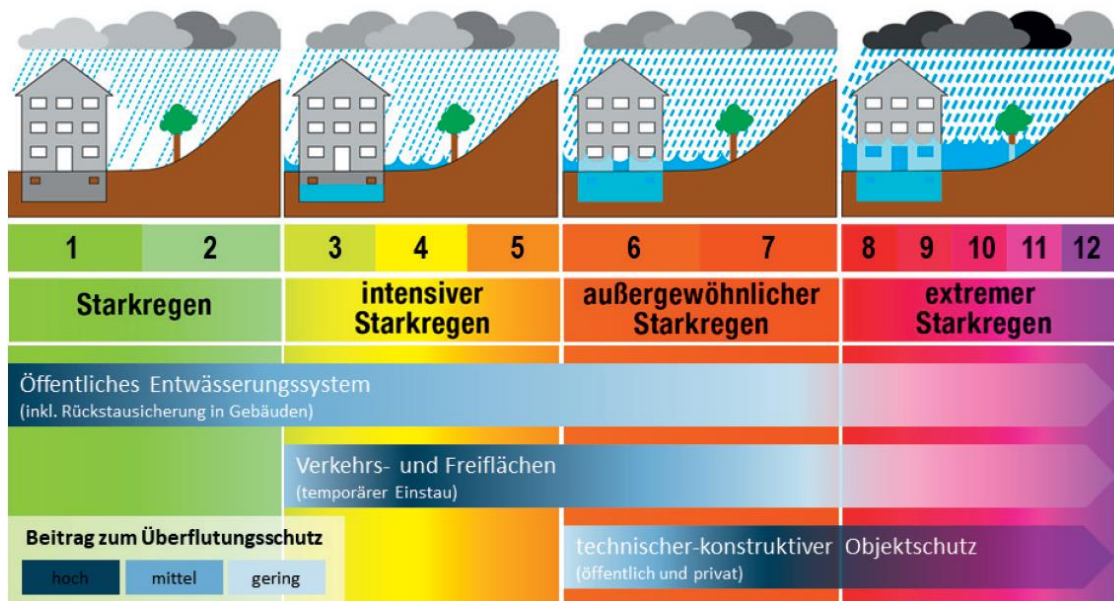


Abb.: Zuständigkeit für Schutzmaßnahmen bei Starkregen unter Berücksichtigung des Starkregenindex (SRI) (Quelle: BBSR, Nov. 2018, S. 12)

Abschließend ist somit festzuhalten, dass eine grundsätzliche Gefährdung bei Niederschlagsereignissen nicht gegeben ist. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (d.h. SRI 7) ist eine Überflutung der Planänderungsfläche jedoch nicht auszuschließen, weshalb folgender Hinweis in die Planurkunde aufgenommen wurde:

Hochwasserrisiko und Hochwasserschutz: Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich bei außergewöhnlichem Starkregen (SRI 7) überflutet werden kann. Neubauten sollten daher in einer an Hochwasser bzw. Überflutung angepassten Bauweise errichtet werden.

Bei neuen Bauvorhaben wird allgemein darauf hingewiesen, dass Neubauten in einer an Hochwasser angepassten Bauweise errichtet werden sollten. Hierzu können beispielsweise Abdichtungsmaßnahmen am Gebäude vorgenommen werden (etwa druckdichte und hochwasserbeständige Türen und Fenster). Zur Sicherstellung einer effizienten hochwasserangepassten Bauweise wird eine entsprechende Fachplanung beispielsweise durch ein Architektur- oder Ingenieurbüro empfohlen.

Ergänzend sei an dieser Stelle auf § 5 (Allgemeine Sorgfaltspflicht) des Wasserhaushaltsgesetzes verwiesen. Gemäß § 5 (2) WHG ist jede „Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, [...] im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“

Löschwasserversorgung:

In der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 13.09.2024 wurde darauf hingewiesen, dass eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³ /h für die Dauer von zwei Stunden vorgehalten werden muss.

07. Nov. 2024

Nach verwaltungsseitiger Prüfung in vorausgegangenen Änderungsplanungen des Bebauungsplans „Ramersbach“ liegt für den Bereich des Gewerbegebietes eine hinreichende Löschwassermenge und damit Löschwasserversorgung vor.

4.5 Immissionsschutz

Aufgrund der beabsichtigten baulichen und betrieblichen Veränderungen der Firma Heuchemer wird im Zuge der Bauleitplanung die Einholung eines aktuellen Schallgutachtens erforderlich. Dieses Gutachten soll Aussagen bezüglich der zu erwarteten Veränderungen der künftigen Geräuschbelastung - aufgrund der in Rede stehenden Vorhaben - auf die nördlich des Betriebsstandorts gelegene Wohnbaufläche (festgesetztes WA; allgemeines Wohngebiet der rechtskräftigen Bebauungspläne „Auf dem Kreuz III“ und „Auf dem Kreuz I+II“) treffen. Die Entfernung zwischen dem Betriebsstandort und der nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt etwa 160 m.

Die Beratungsgesellschaft Schallimmissionsschutz, Technische Akustik (GSA) hat die erforderlichen Untersuchungen durchgeführt, unter Berücksichtigung der vom Unternehmen genannten Betriebsabläufe und Erweiterungspläne. Die Ergebnisse sind im Schallgutachten vom 31.05.2024 dargestellt und umfänglich erläutert (Gutachten siehe separate Anlage zur Begründung). Zusammengefasst kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen (kursiver Text):

„Für den Standort der Firma Heuchemer Verpackung GmbH & Co. KG, [...] sind bauliche Veränderungen in den Bereichen Annahme und Versand geplant. Für den Bereich 'Annahme' ist eine Erweiterung der Hallen la+b Nord vorgesehen, im Bereich 'Versand' der Neubau einer Verbindungshalle zwischen Versand W2 Halle F und LZ2 Halle 4.

Hierdurch ergeben sich Verlagerungen der Lade- und Aufstellungsbereiche der Transportfahrzeuge.

[...] Auf der Grundlage der vorliegenden Architektenplanung für die Betriebserweiterungen und Angaben der Firma Heuchemer über die in diesen Bereichen zu berücksichtigenden Logistiktätigkeiten wurden nach dem Anhang A der TA Lärm die hieraus entstehenden Geräuschimmissionen für die nördlich gelegene Wohnbaufläche prognostiziert. Die Geräuschentwicklungen aus der 'Bestandssituation', insbesondere der Betriebsgeräusche der über Dach geführten technischen Einrichtungen/Rohrleitungssysteme wurden durch Messungen in Höhe der Wohnbebauung 'Höhenweg' erfasst.

Die schalltechnischen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass aus den vorgesehenen Erweiterungen/Veränderungen nur geringe Auswirkungen in der Bandbreite von ± 1 dB(A) gegenüber der derzeitigen Betriebsituation resultieren. In allen Fällen werden in Richtung der nördlich gelegenen Wohnbauflächen die Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) für 'Allgemeine Wohngebiete' [WA] eingehalten und unterschritten.

Für Teile der Betriebseinrichtungen ist ein 'Nachtbetrieb' erforderlich, der zu Geräuschentwicklungen aus technischen Einrichtungen 'über Dach' stehend führt. Gegenüber den schalltechnischen Untersuchungen aus dem Jahre 2009, die im Ergebnis eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Nachtzeit - 40 dB(A) - an der nördlich gelegenen Bebauung auswies [Beurteilungspegel im Nachtzeitraum $L_{r,1h}$ 47-48 dB(A)], wurde durch zwischenzeitlich durchgeführte Schallschutzmaßnahmen an den über Dach geführten Rohrleitungen/Aggregaten eine Reduzierung auf einen Nachtwert von $L_{r,1h} \sim 40$ dB(A) erreicht.

Durch die geplanten Erweiterungen/Verlagerung der Logistikbereiche wird der Nachtwert aufgrund fehlender Verladetätigkeiten im Nachtzeitraum nicht weiter verändert.

07. Nov. 2024

Für die vorgesehenen Baumaßnahmen werden keine besonderen Anforderungen zum Schallimmissionsschutz/Verwendung der über die Architektenplanung hinausgehenden Baumaterialien zur Herstellung der Versandtore/Hallenerweiterungen erforderlich.“

Weiterhin wird in dem Gutachten noch einmal eine zusammenfassende Bewertung vorgenommen. Es wird darin festgehalten, dass die **Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwertes in Höhe der nördlichen Wohnbauflächen erreicht wird**. Die Immissionsrichtwerte werden dabei um > 6 dB(A) im Einzelfall unterschritten, sodass der aus der Anlage zu erwartende Geräuschimmissionsanteil unabhängig einer Vorbelastungssituation aus weiteren Betrieben bzw. dass potentielle Geräuschentwicklung aus weiteren Gewerbegebietsflächen im Sinne der TA Lärm genehmigungsfähig ist. Die Berücksichtigung einer rechnerischen plangegebenen Geräuschvorbelastung in Zusammenhang mit den in Rede stehenden Vorhaben entstehenden „Zusatzbelastungen“ führt weiterhin zur Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwertes. Weitergehende bauliche Schallschutzmaßnahmen werden somit gemäß Gutachten vom 31.05.2024 nicht erforderlich. So heißt es abschließend im Schallgutachten (kursiver Text):

„Die Betriebstätigkeiten auf der Hoffläche (Verladearbeiten/innerbetrieblicher Transport) führen zu keinen Geräuschimmissionen in Höhe der umliegenden Bebauung, durch die die Anforderungen an den maximalen Spitzenpegel nach TA Lärm (Immissionsrichtwert + 30 dB(A)) überschritten werden können. Veränderungen der Betriebsabläufe im Nachtzeitraum (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) durch die geplanten baulichen Maßnahmen/Umorganisation sind nicht vorgesehen. Betrachtungen hierzu können somit entfallen.“

4.6 Denkmalschutz und Archäologie

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie gemäß Stellungnahme vom 22.08.2024 in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Fachbehörde den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

In die Bebauungsplanänderung wurde unter der Rubrik „Hinweise“ folgender Hinweis zum Thema Denkmalschutz und Archäologie aufgenommen:

Denkmalschutz und Archäologie: Es besteht 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 der 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 Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

Ferner könnte es sich um potenziell fossilführende Gesteine im Geltungsbereich handeln. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (vgl. § 16-20 DSchG RLP). Über den Beginn von Erdarbeiten ist die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte daher rechtzeitig (2 Wochen vorher) zu informieren. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an: erdgeschichte@gdke.rlp.de oder Tel. 0261 / 6675-3032.

Nachfolgend werden ergänzende Hinweise und Informationen gemäß der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesarchäologie / Erdgeschichte vom 12.08.2024 gegeben:

In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Gegen Ihr Bauvorhaben bestehen daher seitens der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine Bedenken.

Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine.

Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege zu Eingriffen in den Boden ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 - 3 sind auch in die späteren Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die grundlegende Art der baulichen Nutzung wird durch die vorliegende Änderungsplanung gegenüber der rechtskräftig zulässigen Nutzungsart nicht verändert. Es bleibt weiterhin bei einer Gewerbegebietsfestsetzung. Lediglich eine untergeordnete Teilfläche (das bestehende Regenrückhaltebecken) wird überplant und ergänzend als „nicht überbaubare“ Fläche ausgewiesen. Konflikte mit Ausweisungen oder Vorhaben mit der übergeordneten Regional- oder Landesplanung bestehen nicht. Dies gilt auch für die Verlagerung des bestehenden Regenrückhaltebeckens.

5.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald weist für den vorliegenden Geltungsbereich lediglich ein Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ (großflächig) aus. Für die landschaftsgebundene Erholung weist der durch gewerbliche Nutzung gekennzeichnete Planänderungsbereich südlich des Ramersbachs jedoch keine nennenswerte Bedeutung auf.



Die bestehenden Gewerbeflächen sind im RROP in grauer Farbe dargestellt. Ansonsten unterliegt die Änderungsfläche keinen Darstellungen (weiße Farbgebung). Dieser Sachverhalt ist im nachfolgenden Auszug des RROP ersichtlich.

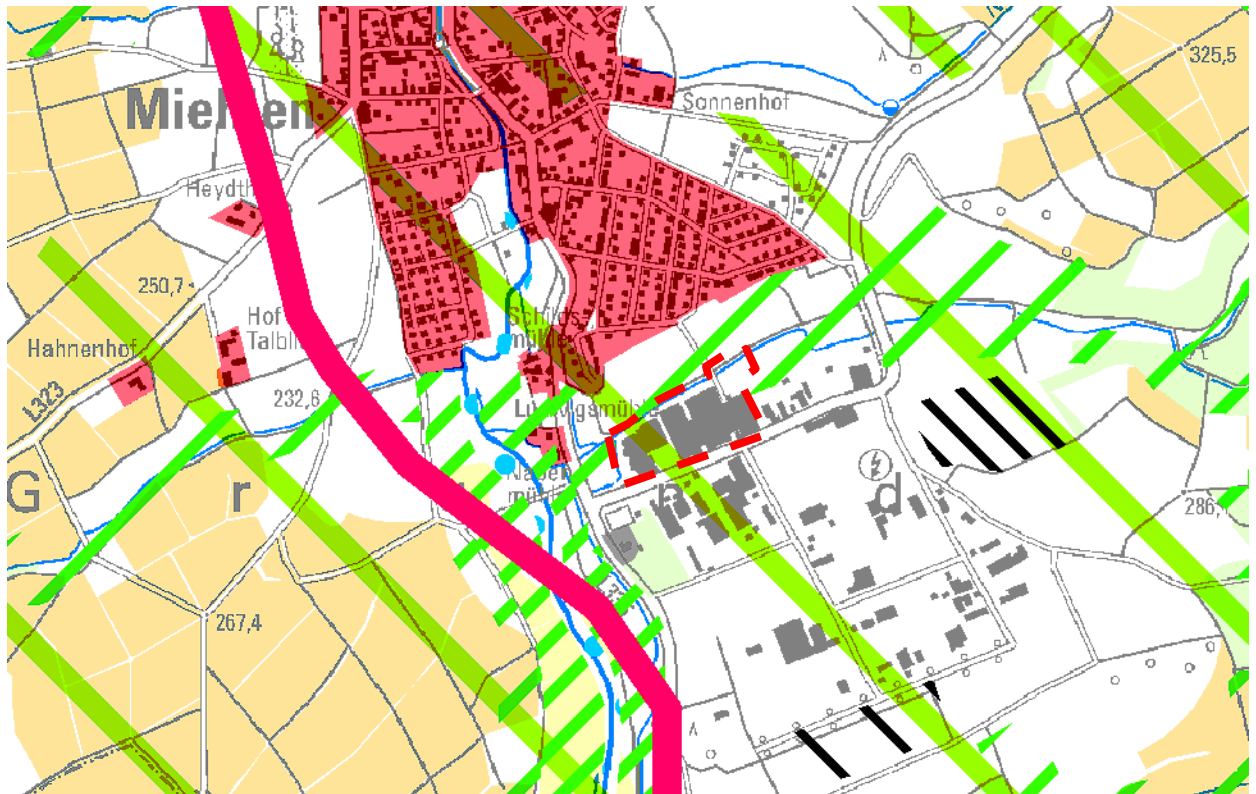


Abb.: Relevanter Auszug aus dem RROP; mit nachträglich rot umrandetem Geltungsbereich
(Quelle: RIS, abrufbar unter: <https://extern.ris.rlp.de/>, letzter Abruf: 02.07.2024)

5.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten

Die Änderungsplanung ist nahezu vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten entwickelbar. So wird der überwiegende Teil des vorliegenden Geltungsbereichs als gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe nachfolgende Abb.). Der Teilbereich des Flurstücks 131/3, der für das künftige RRB vorgesehen ist, wird bereits als „Dauergrünland zum Klima-, Gewässer- und Bodenschutz (vorwiegend in Tälern)“ dargestellt. Somit liegt auch hier eine Übereinstimmung vor.

Entlang des Ramersbaches (Gewässer 3. Ordnung) sieht die in Rede stehende Änderung weit überwiegend - gemäß Darstellung im FNP - eine Gehölzerhaltung vor. An dieser Stelle ist auf die Parzellenunschärfe des FNP's sowie die lediglich sehr kleinflächige Abweichung zu verweisen. Ungeachtet dessen handelt es sich vorliegend um das Verfahren gemäß § 13a BauGB, weshalb der Flächennutzungsplan (sofern erforderlich) im Wege der Berichtigung geringfügig anzupassen wäre, möchte man die Nutzungsdarstellungen der beiden Planungsebenen komplett deckungsgleich haben.

In der nachfolgenden Abbildung wird der Planausschnitt der 13. FNP-Änderung der VG Nastätten abgebildet. Hierin wurde der in Rede stehende Geltungsbereich nachrichtlich in Rot umrandet.

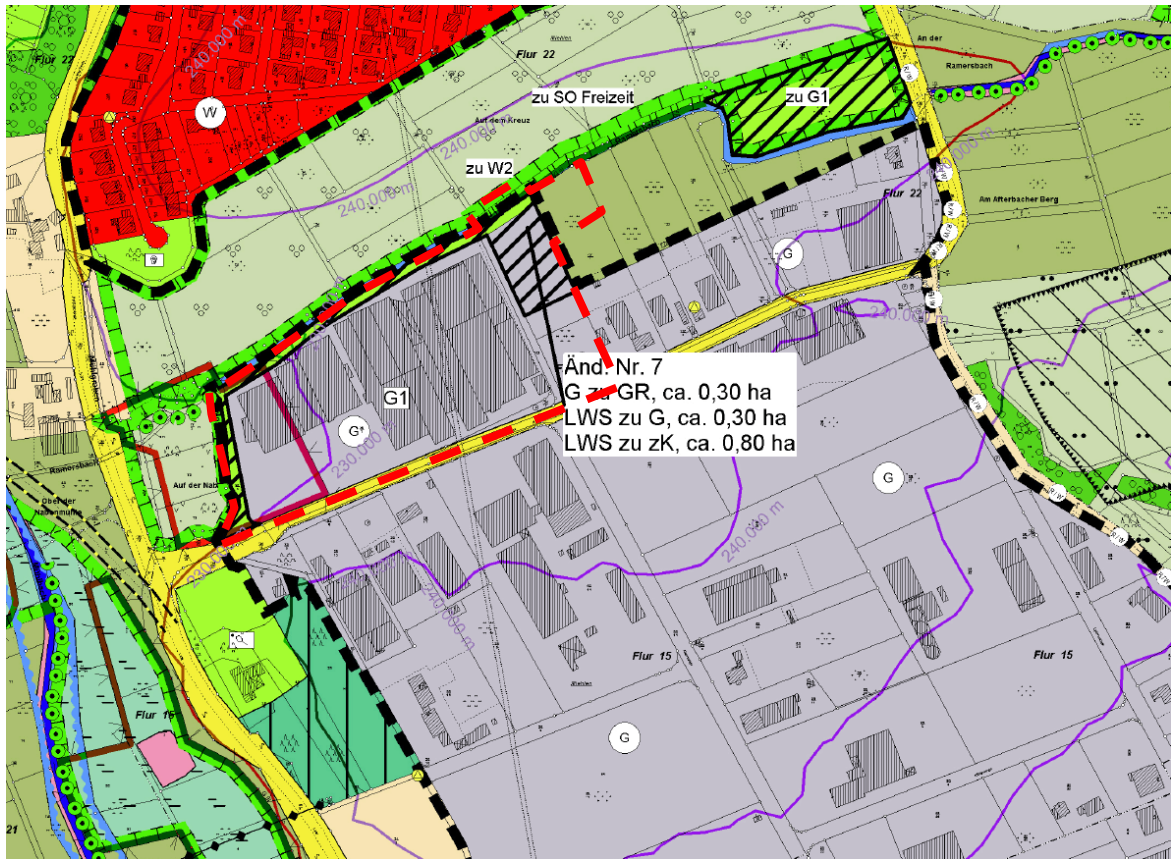


Abb.: Relevanter Auszug aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Nastätten, mit nachträglich rot umrandetem (gesticheltem) Geltungsbereich

5.3 Sonstige umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete

Das Planänderungsgebiet liegt nicht innerhalb eines **Natura-2000** Gebiets (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) und nicht in räumlich relevanter Nähe zu einem solchen. Wasserschutzgebiete (Trinkwasserschutzgebiet) und andere Schutzgebiete werden ebenfalls nicht tangiert.

Ferner weist der Geltungsbereich keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** oder **§ 15 LNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. **Kartierte Biotope** liegen im Plangebiet und dessen Umgebung ebenfalls nicht vor. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Damit stehen der Aufstellung der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung keine umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben entgegen.

07. Nov. 2024

6 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE

6.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB

Die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten u. a. die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vgl. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, falls eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Letzteres ist vorliegend der Fall, wie weiter oben bereits erläutert wurde (siehe Kap. „Rechtsgrundlagen“).

Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen. Kumulierende Vorhaben liegen nicht vor.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist zudem einzig in dem Fall zulässig, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter bestehen.

Bei der vorliegenden Planänderung ist eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten nicht gegeben. Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Natura-2000 Gebiet und eine unmittelbare räumliche Betroffenheit ist nicht gegeben. Weitere schutzwürdige Biotope oder Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht erfasst. Zudem sind keine negativ ausstrahlenden Effekte durch die Umsetzung der künftigen Vorhaben zu erwarten.

Wie diese Auflistung zeigt, kann der § 13 a BauGB zur Anwendung kommen. Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. **Neue Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.**

6.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Unabhängig der planungsrechtlichen Grundsätze, die im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten, ist jedoch ein Ausgleichserfordernis zu sehen für im Bestand festgesetzte landespflegerische Kompensationsmaßnahmen, die durch die vorliegende Änderungsplanung entfallen. Dies betrifft vorliegend zwar keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, ist jedoch für die 3. Änderung von Belang, die lediglich den Planungsstand gemäß § 33 BauGB erreicht hat (siehe nachfolgender Planauszug). Die darin vorgesehenen Kompensationsflächen sind bei Überplanung entsprechend anderweitig auszugleichen, da auf Grundlage dieses bislang nicht rechtskräftigen Änderungsplans dennoch bereits bauliche Erweiterungen genehmigt und umgesetzt worden sind.

07. Nov. 2024



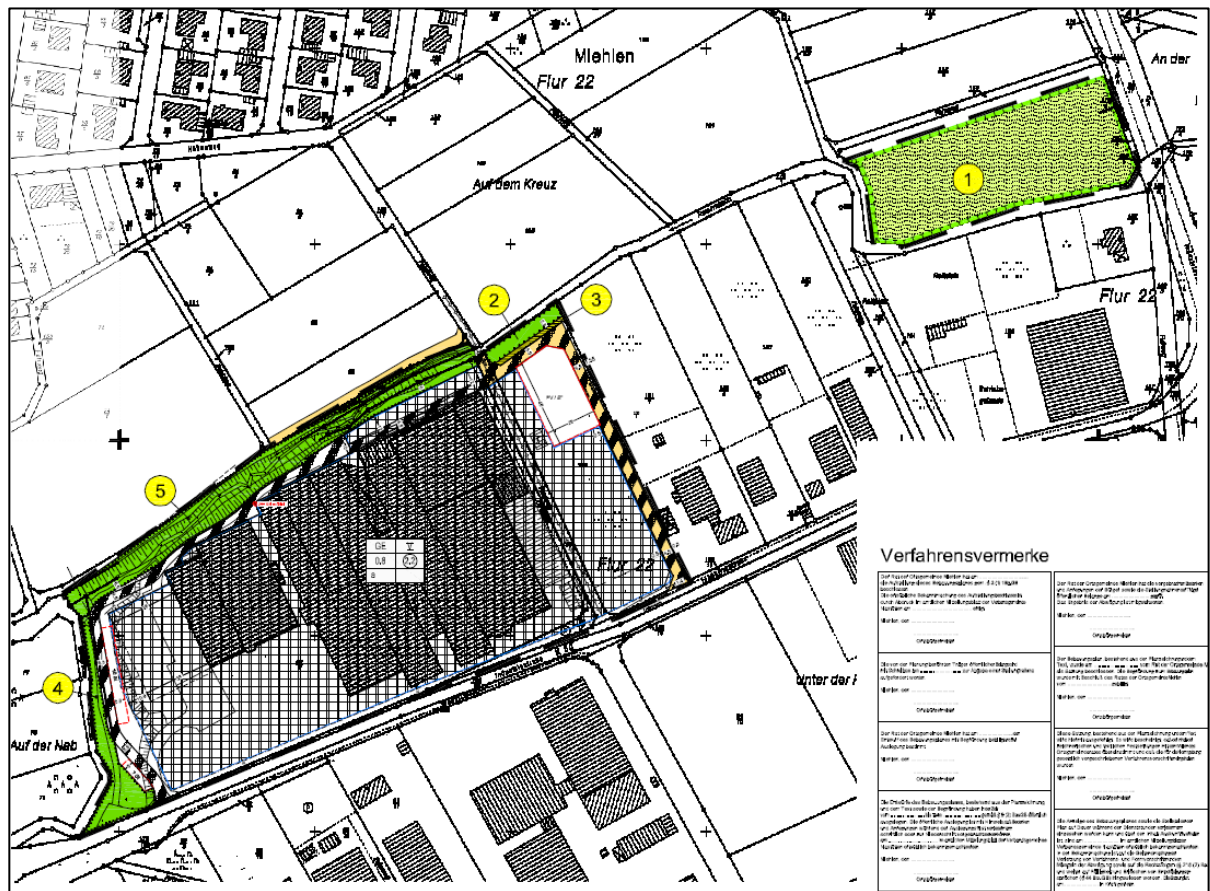


Abb.: Planzeichnung der nicht rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans „Ramersbach“

Durch die in Rede stehende Änderungsplanung entfallen ca. 435 m² bisher vorgesehene bzw. festgesetzte Kompensationsfläche („Entwicklung einer Randeingrünung nördlich des vorgesehenen Parkplatzes/Rangierfläche“ und „Fläche für die Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser“; siehe grüne Flächendarstellung mit den Nrn. 2 und 3 in der vorherigen Abb.). Die konkreten Textfestsetzungen zu Nr. 2 und 3 der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ramersbach“ können der nachfolgenden Abb. sowie in besserer Qualität dem Anhang der vorliegenden Begründung entnommen werden.

07. Nov. 2024

4.3.2 Bezeichnet im Plan mit Nr. 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Entwicklung einer Randeingrünung nördlich des vorgesehenen Parkplatzes/
Rangierfläche -

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Bereiche sind dreireihige Gehölzpflanzungen aus standorttypischen Sträuchern und Heistern der nachfolgenden Pflanzliste vorzunehmen.

Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Stück pro Art zu pflanzen; der Pflanzabstand beträgt 1m x 1,5 m im versetzten Raster.

Der Anteil von Heisterpflanzen muß mind. 5 % betragen, wobei diese im Kernbereich der Hecke anzuordnen sind.

Mindestqualität des Pflanzguts: Sträucher: 2xv., 60-100 cm

Heister: 2-3v., 150-200 cm

Entlang der Gehölzränder sind gemäß Plandarstellung Saumbereiche zu belassen bzw. durch Zulassen der Sukzession zu entwickeln. Diese sind im Abstand von 2 Jahren zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.

Pflege Gehölze:

Durchführung einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

Pflanzliste:

Heister:

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus padus	Gewönl. Traubenkirsche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avallana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gewönl. Schneeball

4.3.3 Bezeichnet im Plan mit Nr. 3 (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)

- Fläche für die Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser -

Flächenhafte Versickerung des Oberflächenwassers:

Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers in eine Versickerungsfläche.

Anlage einer flachen Mulden mit unterschiedlichen Böschungsneigungen, mit flacher

Ausformung der Randbereiche und unterschiedlicher Ausformung der Sohllinie

Herstellung der Mulde in Erdbauweise

Ansaat mit einer Gras-/Kräutermischung für wechselfeuchte Standorte

Pflege:

jährliche Mahd mit Abräumen des Mähguts

Abb.: Festsetzungsinhalte zur Flächendarstellung Nr.2 und 3 der 3. Änderung des BP's

Für eine genauere Einsicht der Umweltauswirkungen vor und nach dem Eingriff wird auf folgende Tabelle mit anhängender Erläuterung verwiesen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Plangebietsgröße [m²]: 42.461
 davon eingriffsrelevant [m²]: 2.506

Biotopwert vor dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche [m²]	BW
Fläche des bestehenden RRB (Nr. 2 und Nr. 3 der nicht rechtskräftigen 3. Änderung)				
BD3	Regenrückhaltebecken mit randlicher Eingrünung	15	435	6.525
Fläche für das neue RRB (OB B der in Rede stehenden Planung)				
EB2	Frische bis mäßig trockene Mähweide, mäßig artenreich	13	1.792	23.296
Fläche für die ergänzende randliche Eingrünung (OB C der in Rede stehenden Planung)				
VB2	Wirtschaftsweg, unbefestigt	9	279	2.511
Summe Eingriff:			2.506	32.332

Biotopwert nach dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche [m²]	BW
HT1	Versiegelung durch vollversiegelte Hoffläche	-	390	-
EC1	Abstandsgrün zwischen Rangierfläche und Ramersbach	10	45	450
OB B - Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung				
FS0/EA1	Extensivwiese zur Beseitigung von Niederschlagswasser mit Gehölzerhalt und -neupflanzung	17	1.792	30.464
OB C - Randliche Eingrünung				
BD3	Gehölzstreifen	11	279	3.069
Summe:			2.506	33.983

Externer Kompensationsbedarf		
Biotopwert vor Umsetzung der Planung		32.332
Biotopwert nach Umsetzung der Planung		33.983
Kompensationsdefizit:		- 1.651

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Der vorliegende Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von etwa 42.460 m². Für die Bilanzierung zur Ermittlung des Eingriffs sind jedoch lediglich 2.506 m² relevant (überplante Ausgleichsflächen sowie ergänzend aufgenommene Flächen (d.h. OB B und OB C)). Es sei an dieser Stelle allerdings noch einmal darauf hingewiesen, dass durch die in Rede stehende Planänderung ausschließlich 435 m² (Fläche des bestehenden RRB) aus den vorherigen Planfassungen überplant werden und somit entsprechend auszugleichen sind.

07. Nov. 2024



Der tatsächlich relevante und vorliegend auszugleichende Eingriff erfolgt auf einem Teil vormals festgesetzter Ausgleichsfläche, die im Bestand jedoch nicht vollumfänglich den Textfestsetzungen der nicht rechtskräftigen 3. Änderung entspricht. Die in Rede stehende Fläche stellt sich derzeit als eingezäuntes Regenrückhaltebecken (stark anthropogen überprägte Fläche) mit Gehölzen rund um das Becken dar. Diese Gehölzbestände sind in ihrer Wertigkeit vorliegend zu berücksichtigen. Dementsprechend wird die Fläche als Gehölzstreifen (BD3) mit mittleren Überhältern mit 15 Biotopwertpunkten (BWP) bilanziert.

Das Regenrückhaltebecken entfällt an dieser Stelle und soll auf dem benachbarten Grundstück (OB B) neu angelegt werden. Diese Fläche stellt sich derzeit als frische bis mäßig trockene und mäßig artenreiche Mähweide (EB2) dar. Sie wird mit 13 BWP bilanziert. Zur künftigen randlichen Eingrünung und optischen Abschirmung erfolgt eine randliche Eingrünung auf einem derzeitigen Wirtschaftsweg (VB2). Dieser ist mit Gras bewachsen und wird mit 9 BWP bilanziert.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der relevanten Eingriffsflächen ein Biotopwert von 32.332 Punkten vor dem Eingriff.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung

Durch die Erweiterung der Hoffläche entfällt das bisherige Regenrückhaltebecken mit randlicher Eingrünung. Auf der Fläche von etwa 435 m² ist randlich zum Ramersbach ein Grünstreifen als Abstandsfläche zum Bachlauf zu entwickeln. Dieses Abstandsgrün (EC1) wird mit 10 BWP bewertet. Die restliche Fläche wird entsprechend des Versiegelungsgrads mit 0 BWP bewertet.

Als interner Ausgleich wird die Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung in Ordnungsbereich B berechnet. Hier sind die Bestandsgehölze entlang des Ramersbachs zu erhalten. Die entstehende Freifläche innerhalb des Erdbeckens ist mit Feuchtwiesen-Regiosaatgut einzusäen. Randlich verteilt sind zudem mindestens 2 Bäume II. Größenordnung sowie 20 Sträucher zu pflanzen. Regenrückhaltebecken sind gemäß des rheinland-pfälzischen Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs entsprechend dem Biotoptypen bzw. der jeweiligen Nutzung, die nach Anlage des RRB erfolgt, zu bilanzieren. In diesem Fall wäre es eine feuchte Extensivwiese mit randlicher Eingrünung. Für mäßig artenreiches, extensiv genutztes Grünland sind 15 BWP möglich. An dieser Stelle wird aber die Aufwertung durch die Neupflanzung der Gehölze sowie der Erhalt der Bestandsgehölze mit 2 weiteren BWP bewertet. Dementsprechend erhält die Fläche des Ordnungsbereichs B (FS0/EA1) 17 BWP.

Als weiterer Ausgleich ist zudem der Ordnungsbereich C ebenfalls anzurechnen. Hier soll eine randliche Eingrünung (BD3) auf einem ehemaligen Wirtschaftsweg erfolgen. Dies dient vorrangig der Sichtabschirmung und Aufwertung des Landschaftsbildes. Hier ist eine zwei- bis dreireihige Gehölzpflanzung aus standorttypischen Sträuchern und Heistern vorzunehmen. Dementsprechend wird die Fläche mit 11 BWP bilanziert.

Somit ergibt sich im Bereich der relevanten Eingriffsflächen ein Biotopwert von 33.983 Punkten nach dem Eingriff.

Ergebnis der Bewertung des Eingriffs

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor dem Eingriff (32.332 Biotopwertpunkte) und nach Umsetzung der Planung (33.983 Biotopwertpunkte) wird ersichtlich, dass sich ein **Kompensationsüberschuss von 1.651 Biotopwertpunkten** ergibt. Dementsprechend sind keine weiteren Kompensationsflächen nötig und der Eingriff gilt als vollständig ausgeglichen.

Ergänzende Anmerkung zur nicht rechtskräftigen 4. Änderung

Zum Ausgleich des bereits realisierten Hochregellagers gemäß der nicht rechtskräftigen 4. Änderung sollte zur Aufwertung des Landschaftsbildes eine randliche Eingrünung entlang des Ramersbaches vorgesehen werden. Diese ist bereits umgesetzt und wird im Rahmen der vorliegenden Planänderung weiterhin zur Erhaltung festgesetzt. Zusätzlich wurde gemäß Abstimmung mit der Naturschutzbehörde der Ordnungsbereich C ergänzend aufgenommen, um eine hinreichende Eingrünung weiterhin sicherzustellen. Hierzu wird der bisherige Wirtschaftsweg des Flurstücks 698, in der Flur 42, Gemarkung Miehlen außer Dienst gestellt und dient fortan in einem kleinen Teilbereich als Ausgleichsfläche (siehe OB C in der vorliegenden Planzeichnung).

Abschließend ist festzuhalten, dass die Überplanung des vorhandenen RRB vollständig innerhalb des Planänderungsgebiets ausgeglichen werden kann. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht notwendig.

6.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

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 und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung nicht unzulässig berührt. Dies wird wie folgt begründet:

Das Planänderungsgebiet befindet sich im bestehenden Gewerbegebiet der Ortsgemeinde Miehlen und wird bereits durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne in der Fassung vor der vorliegenden 6. Änderung überplant. Die Änderungsfläche ist bereits nahezu vollständig bebaut.

Im Vordergrund der Änderungsplanung steht in erster Linie die geringfügige Erhöhung der GRZ, um die Erweiterungsabsichten des ortsansässigen Unternehmens zu ermöglichen. Die grundlegende Art der baulichen Nutzung wird durch die vorliegende Änderungsplanung gegenüber der rechtskräftigen

07. Nov. 2024



tig zulässigen Nutzungsart nicht verändert. Es bleibt weiterhin bei einer Gewerbegebietsfestsetzung. Zudem sieht die Bebauungsplanänderung den Erhalt der bestehenden Gehölze entlang des Ramersbaches im Ordnungsbereich A vor.

Lediglich eine untergeordnete Teilfläche (das bestehende Regenrückhaltebecken; Flurstück 129/1, Flur 22) wird fortan zusätzlich überplant und ergänzend als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen. Die Änderungsplanung sieht jedoch auch vor, ein neues RRB auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 131/3, Flur 22) zu errichten. Dies soll ebenfalls in naturnaher Erdbauweise erfolgen und randlich eingegrünt werden. Damit stellt es einen gleichwertigen Ausgleich für den Naturhaushalt sowie die einzelnen Schutzgüter dar.

Innerhalb der Gewerbeflächen bestehen bereits Schallimmissionen, Licht sowie Bewegungsunruhe. Die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist somit insgesamt gering.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeit wird darauf hingewiesen, dass notwendige Gehölzrodungen und Gehölzrückschnitte nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen sind (vgl. § 39 (5) BNatSchG). Ebenso befindet sich in der Planurkunde der Hinweis, dass - sofern großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant sind - 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.).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insekennachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

Weiterhin wird in der Planurkunde der Hinweis gegeben, dass zur Bepflanzung der in der vorliegenden Bebauungsplanänderung festgesetzten Flächen mit Pflanzverpflichtung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB die Anforderungen des Bebauungsplans in der Fassung vor der 6. Änderungsplanung gelten. Es sind gebietsheimische Gehölze anzupflanzen. Eine Pflanzenempfehlungsliste kann dem Anhang der Begründung entnommen werden.

Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass bei Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen sind.

Aufgrund der Vorbelastungen durch das bestehende Gewerbegebiet sind auch im Bereich der entfallenden Bestandsgehölze (Bereich des bestehenden RRB) keine Vorkommen geschützter Arten zu erwarten. Es ist lediglich von einer Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für störungstolerante Tierarten - wie z. B. Meise, Amsel, Elster, Krähe, oder Sperling - auszugehen. Selbst nach Umsetzung der Planung ergibt sich keine Herabsetzung der Eignung als Lebensraum für diese Tierarten. Durch die Neupflanzung der Gehölze auf dem Flurstück 698 weiter südlich werden zudem neue Nahrungshabitate und Rückzugsorte für weitere Tierarten geschaffen – in weiterer Entfernung zu den bestehenden Störquellen.

Weiterhin ist festzuhalten, dass das Plangebiet nicht innerhalb eines ausgewiesenen Natura 2000-Gebietes liegt und ein solches auch nicht in bewertungsrelevanter Umgebung vorhanden ist.

07. Nov. 2024



Es ist somit nicht davon auszugehen, dass durch die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung und die 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.

07. Nov. 2024



II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

Am 01. Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten in Kraft. Dies hat zur Folge, dass der § 13 BauGB um den § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ergänzt worden ist.

Nach § 13a Satz 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, falls im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Grundfläche in der Größe von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig und weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

07. November 2024 heu-gra-ho-liu Miehlen, den.....
Projektnummer: 12 884
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
Sarah Grajewski, M. Sc.
Maren Hoffmann, B. Eng.
Yihan Liu, M.Sc.

KARST INGENIEURE GmbH

.....
André Stötzer (Ortsbürgermeister)

Anhang

- Pflanzenempfehlungslisten (gemäß III. Änderung und Erweiterung des BP's "Ramersbach")
- Planzeichnung der III. Änderung und Erweiterung des BP's "Ramersbach"
- Festsetzungsinhalte zur Flächendarstellung Nr.2 und 3 der III. Änderung und Erweiterung des BP's "Ramersbach"

Separate Anlagen

- Schallgutachten GSA, 31.05.2024
- UVP-Vorprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, 24.05.2024
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

07. Nov. 2024



Pflanzenempfehlungsliste

gemäß Textfestsetzungen der III. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Ramersbach“ (siehe Seite 4)

Pflanzliste (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Grundsätzlich sind für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nur Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden.

Mindest-Qualität des Pflanzguts:

Hochstämme, H. 3xv., StU. 16-18 cm

Obsthochstämme, H. min. 3xv., StU. 12-14 cm

Heister, 2- 3xv, 150 - 200 cm; Sträucher: 2xv, 60 - 100 cm

Artenliste:

Bäume:

I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus exelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume:

Malus silvestris nur Sorten	Wildapfel Apfel
Prunus avium	Wildkirsche Süß-/Sauerkirsche
Prunus domestica	Zwetsche, Pflaume
Pyrus communis u. Sorten	Wildbirne Birne

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingr. Weißdorn
Crataegus oxyacantha	zweigr. Weißdorn
Euonymus europaeas	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball



Pflanzenempfehlungsliste

gemäß landschaftsplanerischem Beitrag zur III. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Ramersbach“, Ortsgemeinde Miehlen

Bot. Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Typ
Carpinus betulus	Hainbuche	Heister
Prunus padus	Gewönl. Traubenkirsche	Heister
Quercus robur	Stieleiche	Heister
Prunus avium	Vogelkirsche	Heister
Cornus sanguinea	Hartriegel	Strauch
Corylus avellana	Hasel	Strauch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Strauch
Frangula alnus	Faulbaum	Strauch
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Strauch
Salix caprea	Salweide	Strauch
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Strauch
Viburnum opulus	Gewönl. Schneeball	Strauch



Festsetzungsinhalte zur Flächendarstellung Nr. 2 und 3 der III. Änderung des Bebauungsplans „Ramersbach“

4.3.2 Bezeichnet im Plan mit Nr. 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Entwicklung einer Randeingrünung nördlich des vorgesehenen Parkplatzes/
Rangierfläche -

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Bereiche sind dreireihige Gehölzpflanzungen aus standorttypischen Sträuchern und Heistern der nachfolgenden Pflanzliste vorzunehmen.

Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Stück pro Art zu pflanzen; der Pflanzabstand beträgt 1m x 1,5 m im versetzten Raster.

Der Anteil von Heisterpflanzen muß mind. 5 % betragen, wobei diese im Kernbereich der Hecke anzuordnen sind.

Mindestqualität des Pflanzguts: Sträucher: 2xv., 60-100 cm

Heister: 2-3v., 150-200 cm

Entlang der Gehölzränder sind gemäß Plandarstellung Saumbereiche zu belassen bzw. durch Zulassen der Sukzession zu entwickeln. Diese sind im Abstand von 2 Jahren zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.

Pflege Gehölze:

Durchführung einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

Pflanzliste:

Heister:

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus padus	Gewönl. Traubenkirsche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avallana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gewönl. Schneeball

4.3.3 Bezeichnet im Plan mit Nr. 3 (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)

- Fläche für die Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser -

Flächenhafte Versickerung des Oberflächenwassers:

Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers in eine Versickerungsfläche.

Anlage einer flachen Mulden mit unterschiedlichen Böschungsneigungen, mit flacher

Ausformung der Randbereiche und unterschiedlicher Ausformung der Sohllinie

Herstellung der Mulde in Erdbauweise

Ansaat mit einer Gras-/Kräutermischung für wechselfeuchte Standorte

Pflege:

jährliche Mahd mit Abräumen des Mähguts