

# ORTSGEMEINDE HALSENBACH VERBANDSGEMEINDE HUNSRÜCK-MITTELRHEIN

---

## Begründung zum Bebauungsplan „Im Herscheid II“

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

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
ORTSGEMEINDE HALSENBACH**

---

Stand: 11. Sept. 2024  
Projekt-Nr.: 12 751

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

# Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>LAGE UND STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>PLANINHALTE</b>	<b>12</b>
4.1	Erschließung	13
4.2	Art der baulichen Nutzung und Zulässigkeiten	15
4.3	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	17
4.4	Bauweise	18
4.5	Bauordnungsrechtliche Planinhalte und weitergehende Hinweise im Bebauungsplan	19
4.6	Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	20
4.7	Ver- und Entsorgung	22
4.8	Bodenordnung	27
4.9	Abtlagerungen / Bodenschutz und Bergbau / Altbergbau	27
4.10	Denkmalschutz Ersch	27
4.11	Immissionsschutz	28
<b>5</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE</b>	<b>32</b>
5.1	Gesetzliche Vorgaben	32
5.2	Bestandssituation	33
5.3	Artenschutzrechtliche Belange	34
5.4	Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	36
5.5	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	37
5.6	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	39
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>48</b>
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>48</b>
1.1	Anlass und Zielsetzung der Planung	48

11. September 2024



1.2	Kurzdarstellung der Planinhalte	49
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	51
2.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	51
2.2	Flächennutzungsplanung	53
2.3	Übergeordnete „Umweltplanungen“	55
3	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	55
4	BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	57
4.1	Lage und Relief	57
4.2	Geologie und Böden	58
4.3	Wasserhaushalt	58
4.4	Klima	58
4.5	Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)	58
4.6	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	59
4.7	Landschaftsbild und Erholung	62
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)	62
6	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)	62
6.1	Schutzgut Fläche	63
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	63
6.3	Schutzgut Boden	65
6.4	Schutzgut Wasser	66
6.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	68
6.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	69
6.7	Schutzgut Landschaft	69
6.8	Natura 2000	70
6.9	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	70
6.10	Schutzgut Sachwerte	71
6.11	Schutzgut kulturelles Erbe	71



---

6.12	<b>Wechselwirkungen</b>	<b>72</b>
6.13	<b>Summationswirkungen</b>	<b>72</b>
<b>7</b>	<b>EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN</b>	<b>72</b>
<b>8</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN</b>	<b>72</b>
<b>9</b>	<b>ALTERNATIVENPRÜFUNG</b>	<b>75</b>
<b>10</b>	<b>ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN</b>	<b>75</b>
<b>11</b>	<b>ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>76</b>
<b>12</b>	<b>ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)</b>	<b>76</b>
<b>13</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS</b>	<b>77</b>
<b>14</b>	<b>LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>79</b>



## I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Halsenbach hat am 27.10.2020 den Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans „Im Herscheid II“ - u.a. zur Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes - gefasst. Die Plangebietsfläche liegt im südlichen bzw. südöstlichen Bereich der Ortsgemeinde Halsenbach und überplant das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet nördlich der K 108 (Industriestraße).

Es besteht die Notwendigkeit zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans für das in Rede stehende Plangebiet, da der Ur-Plan des weit überwiegenden Teils des Geltungsbereichs nie zur Rechtskraft gebracht worden ist. In der Vergangenheit (04.11.1974) wurde für das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet bereits ein Bebauungsplan aufgestellt, der jedoch seit Jahren nicht mehr anwendbar ist, da der Ausfertigungsvermerk gefehlt hat. Bauplanungsrechtlich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 34 BauGB. Eine bauliche Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeit ist damit nicht gegeben.

Derzeit besteht eine konkrete bauliche Erweiterungsabsicht einer im Gebiet ansässigen Firma, weshalb seitens der Plangeberin unter anderem die Erforderlichkeit zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans gesehen wird. Die Ortsgemeinde Halsenbach möchte die Entwicklungsabsichten des ortsansässigen Unternehmens unterstützen, um es weiterhin in der Ortsgemeinde zu halten und insbesondere die Arbeitsplätze vor Ort zu sichern bzw. auch einen weiteren Ausbau der Arbeitsplätze zu ermöglichen. Die vorliegende Planung dient somit auch der Standortsicherung.

Ferner überplant der vorliegende Bebauungsplan den rechtskräftigen und zugleich bereits kleinflächig wieder aufgehobenen Bebauungsplan „Am Eichelgärtchen“. Die textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans orientieren sich unter anderem an beiden vorstehend genannten Planwerken und berücksichtigen damit zugleich die Bestandsbebauung.

Die im Bestand befindlichen baulichen Anlagen des nunmehr vorliegenden Geltungsbereichs werden durch den in Rede stehenden Bebauungsplan entsprechend überplant. Hinzu kommt eine Erweiterungsfläche im nordöstlichen Anschluss an die Bestandsbebauung. Außerdem wird die bestehende, innere verkehrliche Erschließung durch die Ausweisung von Verkehrsflächen mit überplant. Die Bestandssituation wird somit lediglich bauplanungsrechtlich gesichert. Veränderungen an der bestehenden Erschließungskonzeption werden nicht vorgenommen.

Weiterhin werden vorliegend einheitliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Plangeberin beabsichtigt im gesamten bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet „Im Herscheid“ aus städtebaulichen Gründen eine einheitliche Baumassenzahl von 6,0 festzusetzen, gemäß derer auch die Beitragserhebungen einheitlich ermittelt und im Sinne der Gleichbehandlung umgesetzt werden können. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich hierdurch für vorhandene Betriebe nicht – Gegenteiliges ist der Fall.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im zweistufigen Regelverfahren. Im zweistufigen Regelverfahren wird ein Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB erforderlich, ebenfalls eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB und die Zusammenstellung von Umweltinformationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB.

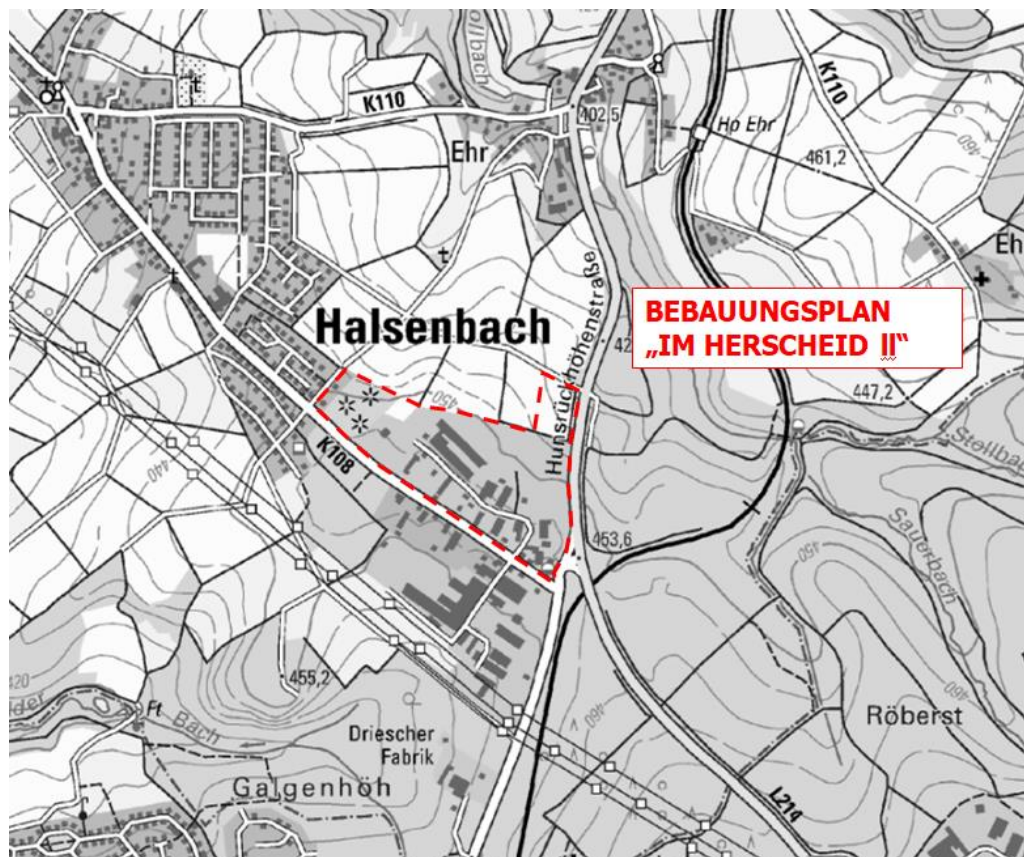
11. September 2024



Der Bebauungsplan kann formal gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Emmelshausen entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird somit nicht erforderlich.

Des Weiteren ist die verkehrsgünstige Lage - mit optimaler Verkehrsanbindung an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz - ein begünstigender Standortfaktor für die ansässigen Betriebe. Die Erweiterungsflächen befinden sich bereits im Besitz des ortsansässigen Unternehmens und können bauherrenseitig an die bestehende Erschließung bzw. Infrastrukturen angebunden werden bzw. auf diese zurückgreifen.

Der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Ortsgemeinde zu entnehmen.



**Abb.: Lage des Plangebietes** (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisinformationen: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäblich/verändert)

## 2 LAGE UND STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist südöstlich der Siedlungsbebauung von Halsenbach zu verorten und überplant den nördlichen Teil des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes. Dementsprechend ist der in Rede stehende Geltungsbereich nördlich der Kreisstraße K 108 gelegen. Die Bestandssituation im Plangebiet sowie dessen näheres Umfeld stellen sich so dar, dass die meisten Grundstücke des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes von Halsen-

11. September 2024

bach bereits bebaut sind. Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches sind gewerblich genutzte Hallen mit einer Länge von bis zu 150 m zu verzeichnen. Zudem ist der überwiegende Teil der Flächen durch Stellplätze bzw. Lagerflächen versiegelt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich daher um eine stark anthropogen veränderte, artenarme Landschaft, die lediglich durch vereinzelte, kleinere Rasenflächen sowie wenige Einzelbäume innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes aufgewertet wird.

Ein wichtiges Trittsteinbiotop stellt hingegen der nordwestliche Teil des Plangebietes dar. Hier befindet sich ein kleinerer Waldbestand, der im vorliegenden Bebauungsplan zur Gehölzerhaltung festgesetzt wird und somit auch weiterhin erhalten bleibt. Dieser Waldbestand ist auch aus städtebaulicher Sicht von Bedeutung, da hierdurch ein Abstand von rund 100 m zur westlich gelegenen Wohnbebauung von Halsenbach sichergestellt und zugleich eine abschirmende Wirkung zur bestehenden gewerblichen Baufläche erreicht wird.

Somit wird das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet im Westen durch Waldbestand sowie die daran anschließende Wohnbebauung begrenzt. Im Süden und Osten begrenzen bestehende Verkehrsflächen (K 108 im Süden und Hunsrückhöhenstraße im Osten) jenes Gebiet.

Demnach ist lediglich in Richtung Norden eine Erweiterung zur gewerblichen Nutzung möglich. Hier schließen sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an die Bestandsbebauung an, die bislang eine gewisse abschirmende Wirkung durch einen schmalen Gehölzstreifen im nördlich zu verortenden Böschungsbereich des Gewerbe- und Industriegebiets erfahren haben.

Der in Rede stehende Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von rund 14.242 m<sup>2</sup> und überplant auf den Flurstücken 215/2, 214, 213, 212 sowie 207/2 (tlw.), jeweils in der Flur 6, Gemarkung Halsenbach, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie einen Holzlagerplatz. Diese Erweiterungsflächen befinden sich in direkter Nähe zur Hunsrück-Höhenstraße und sind insbesondere durch den bestehenden Verkehrslärm vorbelastet. Zudem besteht eine Vorbelastung durch die intensiv landwirtschaftliche Nutzung mit schweren Geräten sowie Dünger und Pflanzenschutzmittel.

In Bezug auf die verkehrliche Erschließung ist der vorliegende Geltungsbereich aus Richtung Süden - ausgehend von der Kreisstraße K 108 – über die bestehende Gemeindestraße „Am Eichelgärtchen“ erschlossen. Die Erschließung der Erweiterungsfläche hat bauherrenseitig zu erfolgen. Sie befindet sich in direktem Anschluss an das zu erweiternde Firmengelände.

Zuvor beschriebener Sachverhalt wird anhand der nachfolgend abgebildeten Luftbilddarstellung - mit nachträglich eingezeichnetem in Rede stehenden Geltungsbereich - ersichtlich.







**Abb.: Luftbild des Plangebietes und Umgebung** (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisinformationen: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäblich/verändert)

### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

#### Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017

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 übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) von 2008 und der Teilfortschreibung von 2013 zu Grunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Die Ortsgemeinde Halsenbach gehört dem Rhein-Hunsrück Kreis an und liegt in der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein. Das Plangebiet befindet sich südlich bzw. südöstlich der Ortsgemeinde Halsenbach, im Bereich des nördlich der K 108 bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes.



Gemäß der Karte „Raumstrukturgliederung“ liegt die Ortsgemeinde Halsenbach in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Der Raum ist durch eine hohe Zentrenreichbarkeit und -Auswahl gekennzeichnet. Dies bedeutet, man erreicht 8 und mehr Zentren in maximal 30 Pkw-Minuten. Boppard ist das nächsterreichbare Mittelzentrum und Emmelshausen das nächsterreichbare Grundzentrum.

In den Darstellungen der Gesamtkarte des wirksamen RROP 2017 wird für die Plangebietsfläche bereits Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe in der Farbe Grau dargestellt (siehe blau umkreiste Fläche in der nachfolgenden Abbildung). Weitere Darstellungen liegen im vorliegenden Geltungsbereich nicht vor.

Von großer Bedeutung ist trotz der ländlichen Lage die verkehrsgünstige Erschließung der Ortsgemeinde Halsenbach. Östlich der Plangebietsfläche ist ein funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs für die überregionale und regionale Verbindung gegeben.

Bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes sind (neben den Vorgaben des LEP IV) die Vorgaben des RROP zu berücksichtigen und im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit zu prüfen. Zu berücksichtigende Grundsätze des RROP sind dem Kapitel 1.3.3 „Industrie- und Gewerbeentwicklung“ zu entnehmen. Die folgenden Grundsätze stellen wesentliche Vorgaben zur Industrie- und Gewerbeentwicklung im wirksamen RROP von 2017 dar:

- **Grundsatz G 34:** Zentrale Orte sind auch Gewerbebestandorte.
- **Grundsatz G 35:** Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhäfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt.
- **Grundsatz G 36:** Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbegebiete soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.

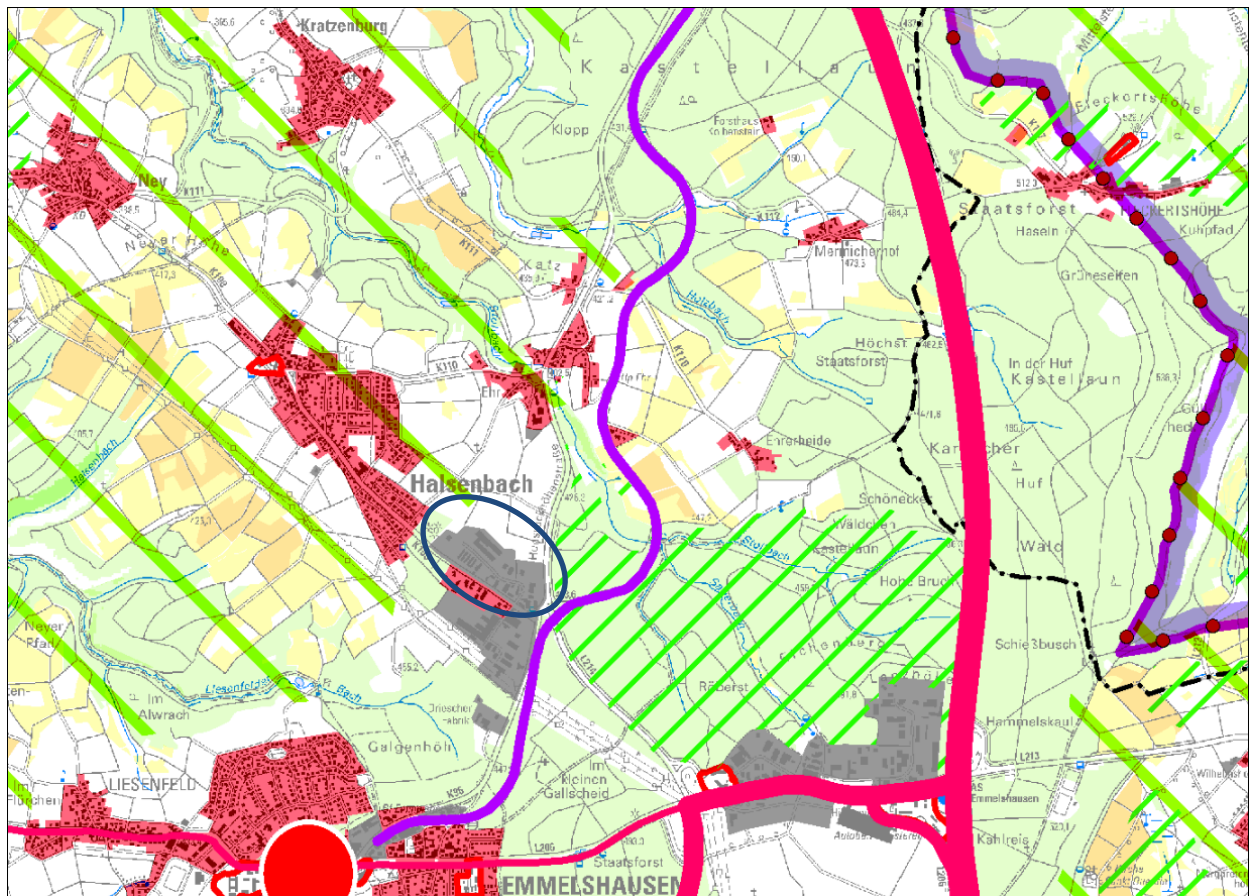
Die vorliegende Planung stellt eine gemeindliche Eigenentwicklung im bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet dar, mit der in der strukturschwachen Region des Rhein-Hunsrück-Kreises ein gut erschlossenes, autobahnnahe und damit attraktives Industrie- und Gewerbeflächenpotential durch die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Gewerbeunternehmen verfestigt werden soll. Insbesondere die aktuelle Nachfrage nach einer betrieblichen Erweiterungsfläche eines orts- bzw. gebietsansässigen Unternehmens soll gemäß Planungsabsicht der Ortsgemeinde ermöglicht werden. Dies vor dem Hintergrund, dass die wirtschaftliche Entwicklung der betroffenen Firma auch künftig gesichert werden soll. Vordergründig gehen damit einher: I) die Sicherung vorhandener und II) der Ausbau neuer Arbeitsplätze. Ferner stellt sich die Bestandssituation im überwiegenden Teil des Plangebietes so dar, dass die meisten Grundstücke des Industrie- und Gewerbegebietes bereits bebaut sind bzw. einer industriellen und gewerblichen Nutzung unterliegen.

Durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung sind keine Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen RROP 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald zu erkennen. Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung stehen somit der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans sowie der damit einhergehenden Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes nicht entgegen.

**Die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung werden nicht tangiert.**

11. September 2024





**Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplanes 2017 mit nachträglich blau, grob umkreister Plangebietsfläche (Quelle: RIS RLP; unmaßstäbliche Darstellung)**

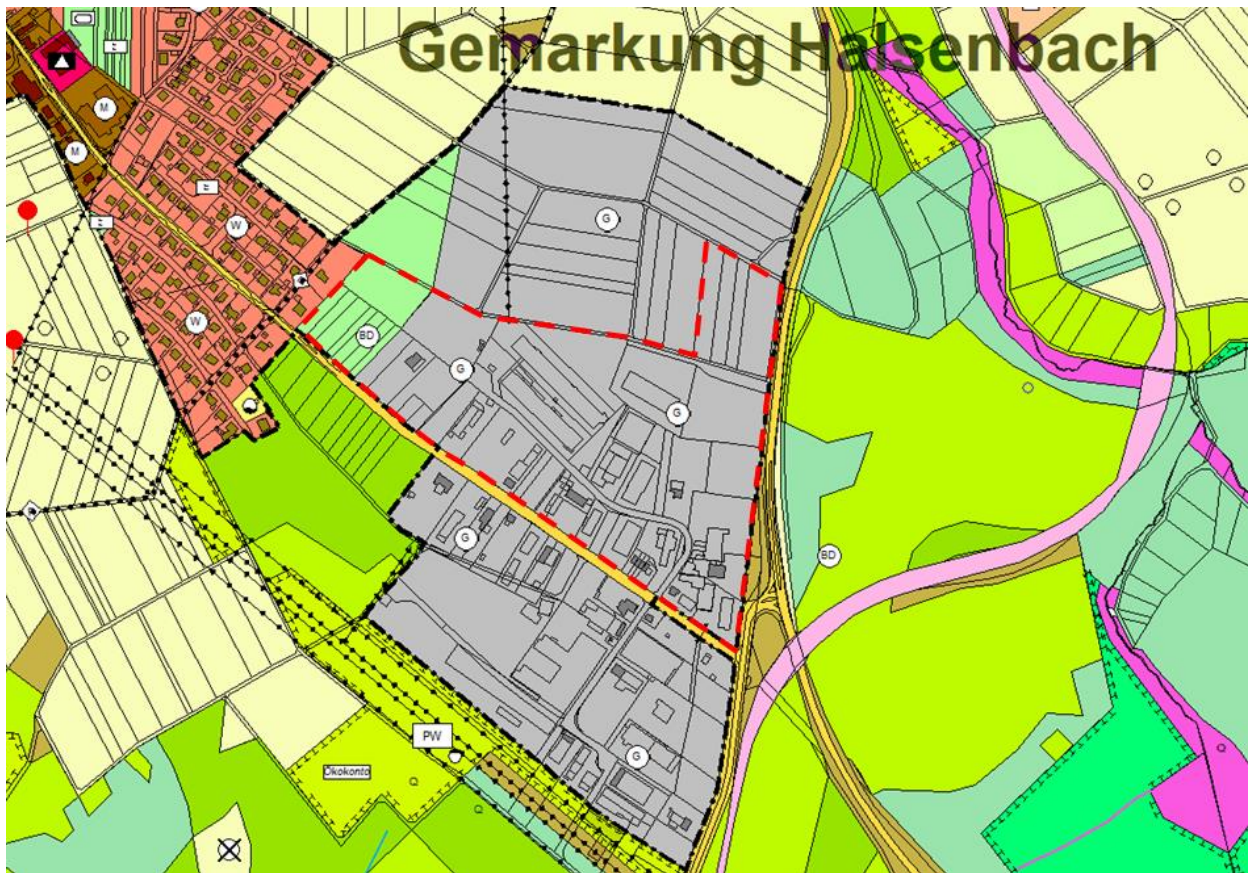
## Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Emmelshausen wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als gewerbliche Flächen dargestellt. Der westliche Teilbereich wird hingegen zur Gehölzerhaltung festgesetzt und berücksichtigt damit ebenso die Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans.

Ferner sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Darstellungen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich keine parzellenscharfe Abgrenzung ermöglichen. Die genaue Festlegung der Flächen erfolgt in den Bebauungsplänen, die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Entsprechend steht den Gemeinden ein Ermessensspielraum auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu.

Die Zulässigkeit der geplanten Gewerbegebietsausweisung bzw. -erweiterung kann formal gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Emmelshausen entwickelt werden. **Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.**

11. September 2024



**Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Emmelshausen mit nachträglich eingezeichnetem Geltungsbereich (unmaßstäblich, verändert)**

### Übergeordnete Umweltplanungen

Die Plangebietsfläche liegt in der Großlandschaft Hunsrück in der inneren Hunsrückhochfläche.

Im Plangebiet sind keine im Sinne des § 30 BNatSchG oder gemäß § 15 LNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt auch nicht in einem Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) oder in relevanter räumlicher Nähe zu einem solchen. Allerdings liegt es innerhalb des großräumigen Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“.

Gemäß § 1 (2) der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet sind Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans mit baulicher Nutzung nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Die Planung steht dem Schutzgebiet somit nicht entgegen.

Wasserschutzgebiete bzw. anderweitige Schutzgebiete werden nicht berührt.

**Übergeordnete Umweltplanungen sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.**

11. September 2024



## 4 PLANINHALTE

Die Ortsgemeinde sieht die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Im Herscheid II“ als erforderlich an, um unter anderem dem Erweiterungsbedarf eines ortsansässigen Unternehmens Rechnung zu tragen bzw. dies zu ermöglichen. Die vorliegende Plankonzeption weist zudem die Möglichkeit auf, dass sich weitere (kleinere) Unternehmen innerhalb dieses Plangebietes ansiedeln können.

Neben der räumlichen Erweiterung des bisherigen Industrie- und Gewerbegebietes (um rund 14.242 m<sup>2</sup> im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs) verfolgt die vorliegende Planung ein weiteres Ziel. Der Bebauungsplan regelt besondere Zulässigkeiten und schließt damit Bordellbetriebe sowie Betriebe mit vergleichbaren Nutzungen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches aus. Dieser Ausschluss erfolgt, da die Ortsgemeinde Halsenbach durch die Errichtung derartiger Betriebe die von ihr beabsichtigte Zweckbestimmung des Gewerbe- und Industriestandortes als Standort für Betriebe des verarbeitenden und produzierenden Gewerbes potenziell als gefährdet ansieht. Einer möglichen Entwertung des Gewerbe- und Industriegebietes kann mit dieser Festsetzung entgegen gewirkt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden zwei unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung festgesetzt. Der Ordnungsbereich 1 wird gemäß § 9 BauNVO als Industriegebiet festgesetzt und umfasst die Teilbereiche nördlich bzw. nordöstlich der Gemeindestraße „Am Eichelgärtchen“ sowie die vorgesehene Erweiterungsfläche im Nordwesten der Bestandsbebauung. Im Ordnungsbereich 2 ist hingegen ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vorgesehen. Dies entspricht auch der vorherrschenden Bestandssituation. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden im Plangebiet weitere Untergliederungen vorgenommen. Hierauf wird in den folgenden Kapiteln im Detail eingegangen.

Hinsichtlich der getroffenen Textfestsetzungen orientiert sich die Plankonzeption in erster Linie an dem bis heute nicht zur Rechtskraft gebrachten Ur-Plan sowie dem rechtskräftigen und kleinflächig bereits wieder aufgehobenen B-Plan „Am Eichelgärtchen“. Diese Planwerke spiegeln weitestgehend die Bestandssituation im vorliegenden Geltungsbereich wider und werden entsprechend bauplanungsrechtlich aufgegriffen bzw. gesichert. Des Weiteren wurden die Festsetzungen unter Berücksichtigung jener des südlich angrenzenden Bebauungsplans „Im Herscheid I“ getroffen, womit das Ziel einer einheitlichen städtebaulichen Entwicklung sichergestellt werden soll und kann.

Es sei an dieser Stelle bereits darauf hingewiesen, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans für bereits genehmigte bauliche Anlagen bzw. Gebäude keinerlei Änderungen ergeben. Sie unterliegen dem Bestandsschutz.

Unter Berücksichtigung der landschafts- und ortsbildprägenden Belange, die in der Bauleitplanung allgemein zu berücksichtigen sind, wird im Norden und Westen des geplanten Erweiterungsbereichs eine randliche Eingrünung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die randliche Eingrünung wird als Ordnungsbereich B dargestellt. Zudem werden die Ordnungsbereiche A, C und D des rechtskräftigen B-Plans „Am Eichelgärtchen“ aufgegriffen und gleichbleibend dargestellt. Sie befinden sich im gekennzeichneten Teilaufhebungsbereich, welcher der Planzeichnung entnommen werden kann.

Weiterhin wird der vorhandene Waldbestand im Westen zur Erhaltung festgesetzt. Dies kommt einerseits dem Landschaftsbild zugute und stellt zugleich aus artenschutzrelevanten Gründen eine sinnvolle Festsetzung im Sinne des Erhalts von Trittsteinbiotopen dar. Ferner ist dies aus städtebaulichen Gründen – wie bereits weiter oben erläutert – zu forcieren.

11. September 2024



In Bezug auf die verkehrliche Erschließung ist die Plangebietsfläche aus Richtung Süden - ausgehend von der Kreisstraße K 108 – über die bestehende Gemeindestraße „Am Eichelgärtchen“ erschlossen. Die Erschließung der Erweiterungsfläche hat baucherrenseitig zu erfolgen. Sie befindet sich in direktem Anschluss an das zu erweiternde Firmengelände.

Die bestehende Anbindung des Gesamtgebietes an die Landesstraße L 214 gewährleistet einen Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz des Gewerbe- und Industriegebiets von Halsenbach.

Der nachfolgenden Abbildung kann die Planzeichnung zum BP „Im Herscheid II“ entnommen werden. Die einzelnen Festsetzungen mit zugehörigen Erläuterungen werden in den nachfolgenden Kapiteln im Detail behandelt. Die Planzeichnung des rechtskräftigen und fortan überplanten Bebauungsplans „Am Eichelgärtchen“ ist dem Anhang der vorliegenden Begründung beigelegt und kann dort eingesehen werden - ebenso der Teilaufhebungsbereich jenes Bebauungsplans.

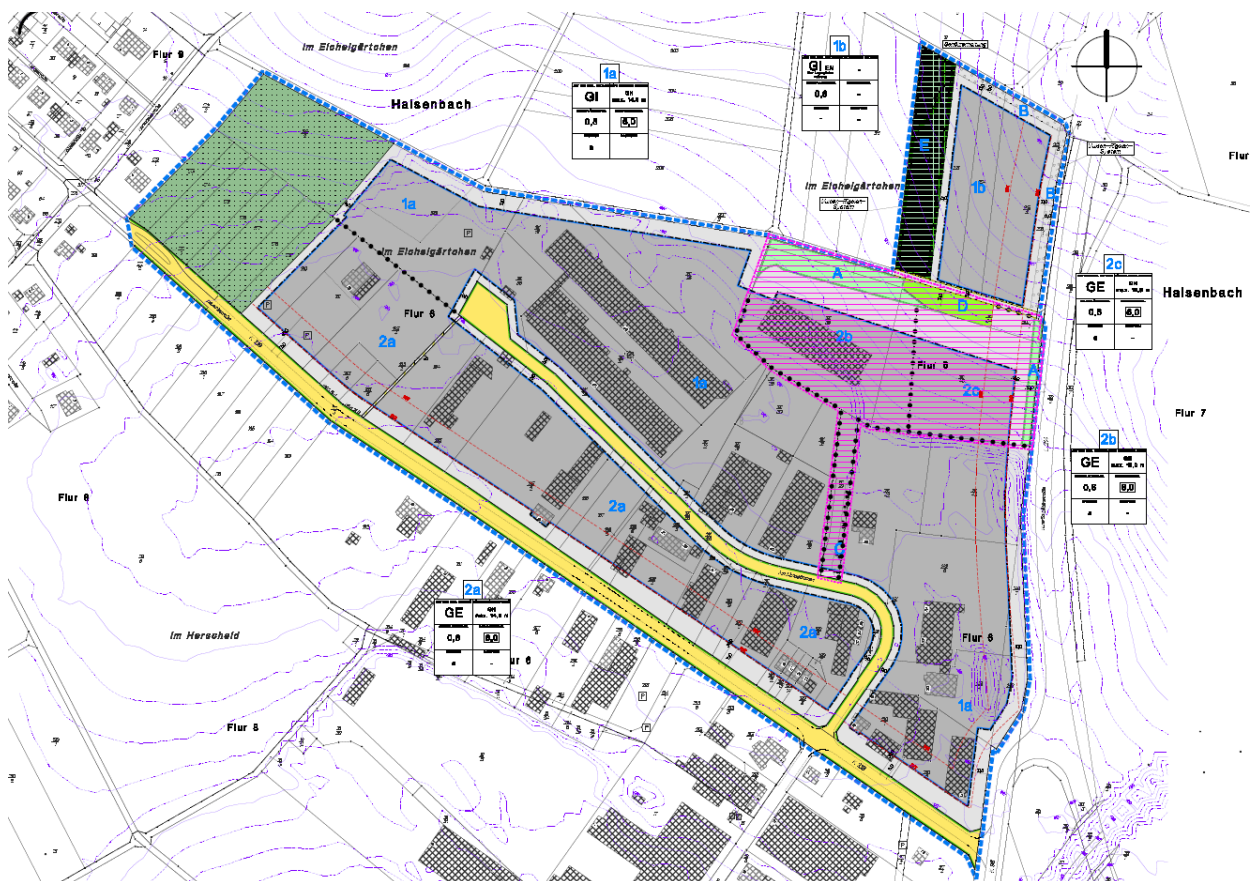


Abb.: Planzeichnung des Bebauungsplans „Im Herscheid II“ (unmaßstäbliche Darstellung)

#### 4.1 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße K 108 „Industriestraße“ und anschließend über die K 96. Die K 96 schließt weiterhin an die Landesstraße L 214 an, so dass eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz sichergestellt ist.

11. September 2024

Zur inneren Plangebietserschließung ist weiterhin die bestehende Gemeindestraße „Am Eichelgärtchen“ vorgesehen. Diese führt ausgehend von der K 108 zunächst in nördliche Richtung in das Plangebiet hinein und knickt dann in Richtung Westen ab. Sie endet abschließend in einem hinreichend dimensionierten Wendehammer. Diese Bestandssituation wird durch den in Rede stehenden Bebauungsplan aufgegriffen und weist zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Erschließungsstraße entsprechend eine Straßenverkehrsfläche in der Planzeichnung aus. Eine Wendemöglichkeit für größere Lieferfahrzeuge, für den Begegnungsverkehr, aber auch für den Rettungsdienst ist im Bestand bereits vorhanden.

Es bleibt abschließend festzuhalten, dass die bestehenden Verkehrsflächen durch den Bebauungsplan zwar überplant und damit bauplanungsrechtlich gesichert werden. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind jedoch keine Änderungen des bestehenden Erschließungskonzepts vorgesehen. Lediglich ein Fuß- und Radweg wurde gemäß Ratsbeschluss für das Flurstück 183/2 (im Gemeindeeigentum) ergänzend zeichnerisch festgesetzt – als Verbindung zwischen Wendehammer und K 108.

Konfliktpunkte mit dem Ausbau der Ortsdurchfahrt bzw. der K 108 werden ebenfalls nicht erkannt.

Die Erschließung der Erweiterungsfläche hat bauherrenseitig zu erfolgen. Sie befindet sich in direktem Anschluss an das zu erweiternde Firmengelände und ist damit nicht Teil der vorliegenden Erschließungskonzeption.

Hinsichtlich der straßenrechtlichen Vorschriften des Landesstraßengesetzes RLP (LStrG) werden die Belange in der Planzeichnung berücksichtigt. Entsprechend wird die Bauverbotszone entlang von Kreisstraßen mit einem zu berücksichtigenden Abstand von 15 m (entlang der L 214 mit einem Abstand von 20 m) zeichnerisch im BP dargestellt (vgl. § 22 (1) LStrG RLP)). Bei den baulichen Anlagen auf den Flurstücken 150/1, 185/4, 188/4 und 188/6, Flur 6, Gemarkung Halsenbach, welche innerhalb der Bauverbotszone liegen, handelt es sich um Bestandsgebäude, für die seinerzeit eine Genehmigung erteilt worden ist. Sie unterliegen somit dem Bestandsschutz. Das Verbot für die Errichtung von Hochbauten innerhalb der Bauverbotszone gilt somit für alle künftigen Bauvorhaben.

Zudem ist gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität Bad Kreuznach vom 29.02.2024 zu beachten, dass das Bauverbot gleichermaßen für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs gültig ist: *„Sofern die unter Ziffer 5 der Textfestsetzungen behandelten und erforderlichen Geländeaufschüttungen zur Erhöhung des Bodenniveaus bzw. zur Anfüllung der Grundstücke im nördlichen Planbereich innerhalb der vor genannten Bauverbotszone der Landesstraße L 214 geplant werden, ist dem LBM Bad Kreuznach eine entsprechende Detailplanung – einschließlich eines Entwässerungsnachweises – zur Prüfung und Entscheidung vorzulegen und einvernehmlich mit unserer Dienststelle abzustimmen. Durch diese Maßnahme dürfen die vorhandenen straßeneigenen Entwässerungseinrichtungen und -leitungen sowie der Oberflächenabfluss der Landesstraße nicht beeinträchtigt werden.“*

Unter Berücksichtigung des § 23 Absatz 1 LStrG wurde die einzuhaltende Baubeschränkungszone (BBZ) von 30 m entlang der Kreisstraßen K 108 und K 96 bzw. 40 m entlang der L 214 ebenfalls zeichnerisch dargestellt, um so den Belangen des Landesstraßengesetzes RLP hinreichend Rechnung zu tragen. Die Neuerrichtung von baulichen Anlagen sowie wesentliche Änderungen der Bestandsbebauung innerhalb dieser Zone bedürfen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde (§ 23 (1) LStrG). Eine Entscheidung hierüber obliegt somit der nachfolgenden, objektbezogenen Planungs- und Genehmigungsebene. Bereits bestehende Hochbauten unterliegen weiterhin dem Bestandsschutz.

In Ergänzung zu den vorstehenden Ausführungen wird auf den folgenden Hinweis in der Planurkunde verwiesen:

11. September 2024



**Bauverbots- und Baubeschränkungszone:** Es wird darauf hingewiesen, dass Hochbauten oder bauliche Anlagen in der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone zur Landesstraße sowie zu den Kreisstraßen einer Ausnahmeentscheidung (bei Lage in der Bauverbotszone) bzw. einer Genehmigung durch die Straßenbaubehörde bedürfen (Einzelfallentscheidung).

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung und Zulässigkeiten

Der vorliegende Bebauungsplan „Im Herscheid II“ setzt für den Ordnungsbereich 1(a und b) ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO und für den Ordnungsbereich 2 (a, b und c) ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest.

Im Ordnungsbereich 1b wird ergänzend hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung festgesetzt, dass lediglich eine Lagerplatznutzung zulässig ist. Hochbauten und Nebenanlagen i.S.d. § 14(1) BauGB sind nicht zulässig (eingeschränktes Industriegebiet (GI<sub>EN</sub>)). Diese Regelung wird den Erweiterungsabsichten des ortsansässigen Unternehmens hinreichend gerecht und mindert zugleich die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die weiteren Ordnungsbereiche werden aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit unterschiedlichen Nutzungsschablonen eindeutig definiert und im nachfolgenden Kapitel näher erläutert.

Hinsichtlich des Einzelhandels wird für alle Ordnungsbereiche festgesetzt, dass Einzelhandel nur in der Form als firmenbezogener Fabrikverkauf des produzierenden Gewerbes zulässig ist. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Bebauungsplan zielt auf die Umsetzung von landesplanerischen Zielen zur Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels ab. Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV des Landes Rheinland-Pfalz sind großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich in zentralen Orten vorzusehen. Zudem sollen gemäß LEP großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel in engem, räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde errichtet werden. Dies kann der Bebauungsplan für das Gewerbe- und Industriegebiet nicht leisten. Zudem ist es planerisches Ziel im gesamten Industrie- und Gewerbegebiet produzierendes und verarbeitendes Gewerbe zu fördern und zu erhalten.

Ein weiteres Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, zur Erhaltung, Weiterentwicklung und gleichzeitigen Sicherung der hochwertigen Gebietsstruktur des gesamten Planbereichs als Standort des produzierenden und verarbeitenden Industrie- und Gewerbegebietes, die Zulässigkeit erwünschter und die Unzulässigkeit nicht erwünschter Betriebe ihrer Art nach noch differenzierter zu ordnen und jede Gefährdung dieses Ziels durch unerwünschte Betriebe, die möglicherweise einen sogenannten „Trading-Down-Effekt“ im Plangebiet auslösen können, zu vermeiden. Damit erfolgt eine Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen - mit dem Ziel, die allgemeine Zweckbestimmung des Industrie- und Gewerbegebietes zu wahren.

Ein „Trading-Down-Effekt“ kann die Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur mit vorwiegend produzierendem und verarbeitendem Gewerbe gefährden. Er wird unter anderem durch eine Konkurrenzsituation zwischen den auszuschließenden Betrieben (hier Prostitutionsbetriebe, Swingerclubs oder ähnliche Vergnügungsstätten) mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke ausgelöst. Denn der Wettbewerb um Grundstücke und Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft. Es ist jedoch Planungsziel der Ortsgemeinde, dass das ausgewiesene Industrie- und Gewerbegebiet - mit optimaler verkehrlicher Anbindung - auch weiterhin ein attraktiver Gewerbestandort für die vorhandenen und ansiedlungswilligen Gewerbetrieben darstellt.

11. September 2024





Damit der „Trading-Down-Effekt“ im Plangebiet vermieden wird und die von der Ortsgemeinde beabsichtigte Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt bleiben kann, sollen alle Betriebe des Sex-Gewerbes (wie Gewerbebetriebe aller Art, Vergnügungsstätten etc.), die diesen Effekt aufgrund eines sexualbezogenen, unmittelbar persönlichen optischen und/oder körperlichen Kontakts zwischen verschiedenen Personen in besonderer Weise ermöglichen (z. B. Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Stripteasebars, Swingerclubs, Peep-Shows, etc.), im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden.

**Demnach sind im gesamten Geltungsbereich bzw. in dem gemäß §§ 8 und 9 BauNVO festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiet Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr) unzulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).**

Die Unzulässigkeit betrifft auch ausnahmsweise zugelassene Vergnügungsstätten bzw. Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep- oder sonstigen Live-Sex-Shows sowie für Swingerclubs im gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet. Die von der Zulässigkeit ausgenommenen Nutzungen werden - wie bereits erwähnt - bewusst ausgeschlossen, da der Standort den Anforderungen derartiger Nutzungen nicht gerecht wird. Gerade durch die Zulässigkeit bordellartiger Betriebe wird die Verwirklichung der oben genannten städtebaulichen Ziele für den Industriepark, nämlich die Sicherung und Ansiedlung von Betrieben des verarbeitenden und produzierenden Gewerbe- und Industriegebietes, wesentlich erschwert. Zur Sicherstellung der aufgezeigten städtebaulichen Ziele erfolgt eine Feinsteuerung bezüglich direkt sexualorientierter Betriebe und Nutzungen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietstyps nach Baunutzungsverordnung bleibt hingegen gewahrt.

Gleichartig werden für die über rechtsverbindliche Bebauungspläne festgesetzten Bereiche gemäß § 9 BauNVO (Industriegebiet - GI) Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr) für unzulässig erklärt (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO). Nach der Zweckbestimmung eines Industriegebietes und der allgemeinen Rechtsprechung sind Vergnügungsstätten in einem nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiet nicht mit der Zweckbestimmung vereinbar und somit unzulässig. Es bedarf daher keines expliziten Ausschlusses von Vergnügungsstätten für die Bereiche die innerhalb eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO liegen.

Ein Ausschluss von nur bestimmten Vergnügungsstätten oder bestimmten Gewerbebetrieben im Sinne des § 1 (9) BauNVO ist möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 1 (9) BauNVO vorliegen. Den Ausschluss der Möglichkeit, dass Gewerbebetriebe mit bordellähnlichem Charakter oder Vergnügungsstätten mit „sexuellem Hintergrund“ einen sogenannten „Trading-Down-Effekt“ bewirken können, kann dabei einen besonderen städtebaulichen Grund im Sinne des § 1 (9) BauNVO darstellen, der den Ausschluss dieser baulichen Nutzung aus einem Gebiet rechtfertigt (vgl. hierzu BVerwG vom 21.12.1992 – 4 B 132/92 und OVG Rheinland-Pfalz vom 11.05.2005, Az.: 8 C 10053/05/OVG sowie VG Trier, 5. Kammer vom 13.02.2008, Az. 5 K 975/07.TR).

Ergänzend wird auf die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz gemäß Beschluss vom 17. November 2008 verwiesen (Az. 1B11139/08 OVG sowie 7L911/08.KO). Dem Beschluss des OVG ist zu entnehmen, dass ein Ausschluss von Betrieben des „Sex-Gewerbes“ (z. B. Bordelle und bordellartige Betriebe) auf Rechtsgrundlage des §§ 1 (5) und 1 (9) BauNVO grundsätzlich zulässig ist. Es wird weiterhin der Planung der Ortsgemeinde unterstellt, dass es sich um eine Planung handelt, die von einem bodenrechtlichen Konzept getragen ist und damit auch rechtskonform ist.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Diese Regelungen erfolgen vor dem Hintergrund, dass die Entwicklung der Baukörper (bauliche Dimensionierung: Größe und Höhe) den städtebaulichen Bedürfnissen des Industrie- und Gewerbegebietes mit seiner Außenwirkung sowie dem Landschaftsbild bei gleichzeitiger Optimierung der Fläche in ihrer Qualität und Wirkung entsprechen soll. Aufgrund der baulichen Vorprägung im Plangebiet erfolgen die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung in Orientierung an die Bestandssituation, den BP „Am Eichelgärtchen“ sowie den angrenzend aufgestellten Bebauungsplan „Im Herscheid I“ der Ortsgemeinde Halsenbach.

Vorliegend werden überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) durch Baugrenzen festgesetzt. Damit wird dem Bestand sowie dem allgemeinen Charakter eines Gewerbe- und Industriegebietes Rechnung getragen. Eine Baugrenze darf durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO), so dass durch die Umgrenzung einer Fläche mit Baugrenzen ein sogenanntes Baufenster entsteht. Da große überbaubare Flächen zeichnerisch festgesetzt werden, ist den Gewerbetreibenden ein ausreichender Spielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude und sonstigen Anlagen gegeben.

Es sei an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass jene Festsetzungen keine Auswirkungen auf legal errichtete Bestandsgebäude haben. Die Unzulässigkeit hinsichtlich der Errichtung von baulichen Hauptanlagen außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baufenster gilt fortan und damit lediglich für künftige Bauvorhaben.

Während Baugrenzen die räumliche Lage der Gebäude auf dem Grundstück lenken, dienen die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) 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) S. 1 BauNVO genannten Anlagen mitgerechnet, insbesondere Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Im Ordnungsbereich 1 wird eine GRZ von 0,8 und im Ordnungsbereich 2 von 0,6 festgesetzt. Demnach können im Ordnungsbereich 1 maximal 80 % und im Ordnungsbereich 2 maximal 60 % der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche bebaut werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Allerdings wird im vorliegenden Bebauungsplan keine Geschossflächenzahl festgesetzt. In Abstimmung mit der Verbandsgemeindeverwaltung wird eine Festsetzung der Baumassenzahl für sinnvoll und hinsichtlich beitragsrechtlicher Aspekte im Arbeitsalltag für zielführender erachtet. Unter Berücksichtigung der Gemeindegliederung der Ortsgemeinde Halsenbach können somit einheitliche Beitragsregelungen zur Anwendung kommen, die den tatsächlichen Gegebenheiten gerecht werden und zugleich Benachteiligungen Einzelner verhindern.

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundfläche zulässig sind. Die Baumasse wird nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses ermittelt (vgl. § 21 (2) BauNVO), 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). Für die Ordnungsbereiche 1a, 2a, 2b und 2c wird eine

11. September 2024



BMZ von maximal 6,0 festgesetzt (d.h. maximal 600 % der Grundstücksfläche darf mit gebäuderelevantem Volumen bzw. Baumasse bebaut werden). Da im OB 1b lediglich eine Lagerplatznutzung für zulässig erklärt wird, ist die Festsetzung einer Baumassenzahl in diesem Ordnungsbereich nicht erforderlich und wird hier dementsprechend auch nicht festgesetzt. Dasselbe gilt für die Höchstgrenzen baulicher Anlagen.

Die Zulässigkeit der Höhe baulicher Anlagen werden in den Ordnungsbereichen 1a und 2a auf maximal 14 m begrenzt. Als Maßbezugspunkt für die Festlegung der Höchstgrenzen gilt der obere und untere Maßbezugspunkt. Der obere Maßbezugspunkt ist der höchste Punkt der Gebäudehülle (z. B. Oberkante Attika) - hierbei bleiben technische Aufbauten unberücksichtigt. Der untere Maßbezugspunkt ist die Oberkante der Bodenplatte des jeweiligen Gebäudes. Dies entspricht den Festsetzungen des angrenzenden B-Plan „Im Herscheid I“ und stellt damit einen einheitlichen Gebietscharakter sicher.

Die abweichenden Höhenfestsetzungen der Ordnungsbereiche 2b und 2c sind aus dem überplanten BP „Am Eichelgärtchen“ übernommen worden (siehe schraffierte Fläche in der Planzeichnung; Aufhebungsbereich BP „Am Eichelgärtchen“). Hier werden höchstzulässige Gebäudehöhen in Abhängigkeit einer NN-Höhe festgesetzt und verhindern damit ebenfalls zu hohe Baukörper, die das Plangebiet bzw. das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinträchtigenden könnten. Die Festsetzungen für die Ordnungsbereiche 2b und 2c lauten daher (weiterhin; d.h. wie im rechtskräftigen BP „Am Eichelgärtchen“) wie folgt (kursiver Text):

**Ordnungsbereich 2b:**

*Gebäudehöhe max. 15 m*

*Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:*

- *höchstzulässige Gebäudehöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) = 472,28 m über NN (= Maßbezugspunkt 457,28 + höchstzulässige Gebäudehöhe 15 m)*

**Ordnungsbereich 2c:**

*Gebäudehöhe max. 12 m*

*Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:*

- *höchstzulässige Gebäudehöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) = 464,50 m über NN (= Maßbezugspunkt 452,50 + höchstzulässige Gebäudehöhe 12 m)*

#### 4.4 Bauweise

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO getroffen. Für das gesamte Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans – mit Ausnahme des OB 1b (nur Lagerplatznutzung) - wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die abweichende Bauweise wird festgelegt, um eine an die Betriebsabläufe bestmöglich angepasste Ausnutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen und Gebäudelängen von mehr als 50 m zuzulassen. Dies wird auch aufgrund der Bestandssituation für sinnvoll erachtet.



#### 4.5 Bauordnungsrechtliche Planinhalte und weitergehende Hinweise im Bebauungsplan

Um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Plangebiets zu schaffen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften getroffen. Diese Festsetzungen bewirken zudem die Entwicklung eines recht einheitlichen Gebietscharakters im bestehenden und erweiterten Industrie- und Gewerbegebiet.

Daher wird u.a. im vorliegenden Bebauungsplan geregelt, dass Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern keine höherrangigen gesetzlichen Bestimmungen zu beachten sind (z. B. Bauverbotszone nach § 22 Landesstraßengesetz). Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind nicht in den festgesetzten Bepflanzungsflächen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zulässig.

Weiterhin werden Festsetzungen hinsichtlich **Werbeanlagen** getroffen. Eigenständige Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 14 m über Geländeoberfläche zulässig, damit keine übermäßig dimensionierten bzw. wuchtig wirkenden Werbeanlagen entstehen können. Sie dürfen somit, wenn in Verbindung mit Gebäuden angebracht, die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Grelle Farben mit Signalwirkung an Werbeanlagen sind aus landschaftsplanerischen Aspekten nicht zulässig. Werbeanlagen müssen auch aus Gründen der Verkehrssicherheit blendungsfrei sein. Eine pulsierende Beleuchtung der Werbeanlage ist auf keinerlei Art gestattet. Werbeanlagen, Firmenschilder etc. sind zudem nur an der Stätte der Leistung als firmenbezogene Werbung zulässig, um so der eigentlichen Nutzung eines Industrie- und Gewerbegebietes Rechnung zu tragen. Ferner sind Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszonen (entlang der K 108, K 96 und L 214) sowie den festgesetzten Bepflanzungsflächen unzulässig, um beispielsweise die Verkehrssicherheit zu gewährleisten oder aber die Pflanzfestsetzungen nicht zu umgehen.

Darüber hinaus wird in Bezug auf die **Einfriedungen** festgesetzt, dass Einfriedungen in Form von Mauern und undurchsichtigen Zäunen bis zu einer Höhe von 0,75 m über der geplanten Geländeoberkante zulässig sind. Transparente Einfriedungen sind hingegen bis maximal 2,50 m zulässig. Bei straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist der untere Maßbezugspunkt die Oberkante der Straßenfläche, an den übrigen Grundstücksgrenzen das natürliche Gelände. Entlang der Kreisstraße K 96 sowie der Landesstraße L 214 sind die Baugrundstücke lückenlos einzufrieden, um sie von der Verkehrsfläche deutlich abzugrenzen und gefährliche Situationen im Straßenverkehr zu vermeiden.

Gemäß der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises vom 31.01.2021 wird darauf hingewiesen, dass „lebende“ Einfriedungen Zäunen vorzuziehen sind. Es sind heimische Gehölze und Sträucher zu verwenden, welche ökologische Funktionen erfüllen (vgl. Pflanzliste BUND). Negativbeispiele stellen etwa Buchsbaum (Buchsbaumzünsler), Thuja (Trockenschäden) und Kirschlorbeer (für Kinder lebensgefährlich) dar. Nach Herstellung der baulichen Anlagen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode die in den Planunterlagen beschriebenen und dargestellten Kompensationsmaßnahmen (Bepflanzungen) durchzuführen.

Um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung zu gewährleisten, werden zuletzt **baugestalterische Empfehlungen** ausgesprochen (siehe Rubrik „Hinweise“ in der Planurkunde). Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden.

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und die §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. Unter anderem müs-

11. September 2024



sen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

#### 4.6 Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten getroffen, um die Belange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Wie bereits weiter oben erläutert, werden die Ordnungsbereiche A, C und D des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Eichelgärtchen“ aufgegriffen bzw. entsprechend übernommen. Lediglich OB D im Aufhebungsbereich des BP's „Am Eichelgärtchen“ wurde geringfügig verkleinert, um eine Anbindung der Erweiterungsfläche an das bestehende Gewerbegebiet zu ermöglichen. Die im BP „Am Eichelgärtchen“ festgesetzte externe Kompensationsmaßnahme (Flurstück 20/3, Flur 17, Gemarkung Emmelshausen; ca. 7.993 m<sup>2</sup>) wird im Kapitel „Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ aufgegriffen und näher erläutert.

Entsprechend wird gemäß Textfestsetzung (TF) Nr. 6.1 weiterhin festgesetzt, dass im **Ordnungsbereich A** Erdgrasmulden zur Versickerung und Rückhaltung des anteiligen im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers anzulegen sind. Je 250 m<sup>2</sup> Fläche sind mindestens ein Baum I. Ordnung oder zwei Bäume II. Ordnung sowie mindestens 25 Sträucher zu pflanzen.

Dasselbe gilt für den **Ordnungsbereich C** (TF Nr. 8.3), dessen Festsetzung wie folgt lautet (kursiver Text): „*Im Ordnungsbereich C ist die im Verlauf der Grundstücksgrenze zur Parzelle 191/42 vorhandene Baumreihe aus standortgerechten, heimischen Bäumen dauerhaft zu erhalten. Je 15 m ist ein Baum I. Ordnung vorzusehen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.*“

Unter Festsetzung Nr. 9 wird der **Ordnungsbereich D** gemäß Ur-Plan aufgegriffen und entsprechend des heutigen Bestands zur Erhaltung festgesetzt (kursiver Text):

„*Im Ordnungsbereich D ist die bestehende Gehölzstruktur mit den standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.*“

Zur **randlichen Eingrünung** - hin zur offenen Feldflur - ist innerhalb des Ordnungsbereichs B ein wenigstens 2-reihiger Gehölzstreifen anzulegen und durch artgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten (siehe TF Nr. 8.2). Innerhalb des OB B ist im Abstand von 1,50 m x 2,00 m ein Strauch in der Pflanzqualität Heister, 2xv., o.B., 120-150 cm sowie auf der gesamten Länge alle 10-15 m ein Hochstamm in der Pflanzqualität 3xv., m.B., StU 12-14 cm bzw. ein Baum 3. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine detaillierte Pflanzliste kann dem Anhang der vorliegenden Begründung entnommen werden.

Hinsichtlich der **Bepflanzung entstehender Böschungen** wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass alle Böschungen im Plangebiet mit einer Höhe von mehr als 1,50 m mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Je 100 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche sind mindestens 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen. Es soll eine vielfältige Durchmischung der zum Einsatz kommenden heimischen Sträucher aus der Pflanzliste im Anhang der Begründung gewährleistet werden. Böschungen mit einer Höhe von weniger als 1,5 m sollen mit einer kräuterreichen Saatgutmischung begrünt werden. Monotoner Einheitsrasen ist unzulässig. Sofern innerhalb des OB B Böschungen entstehen, kommt lediglich die Textfestsetzung (TF) Nr. 8.2 zur Anwendung. Hierbei handelt es sich um eine klarstellende Regelung der TF Nr. 8.1.

Um die Auswirkungen der Planung so gering wie möglich zu halten, bleibt der **Waldbestand im Westen** des Geltungsbereichs gemäß Plankonzeption erhalten. Hierzu weist die Planzeichnung eine Fläche mit Wald aus. Ähnliches gilt für die **Gehölzgruppe im Südwesten** der Erweiterungsfläche. Hier erfolgte in der Planzeichnung ein entsprechender Planeinschrieb mit der Bezeichnung „Gehölzerhaltung“.

Des Weiteren wird für den **Ordnungsbereich E** die Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese mit Obstbäumen zum Ausgleich des Eingriffes durch die Gebietserweiterung festgesetzt. Dazu sind in einem Abstand von 15 m x 15 m zueinander Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die unterlagerte Wiese ist ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Anfang Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Alternativ kann die Fläche auch statt durch Mahd durch eine naturverträgliche temporäre und extensive Beweidung gepflegt werden. Hierbei ist ein Viehbesatz von 0,3 bis max. 1,0 GVE/ha im Jahr einzuhalten. Die gepflanzten Bäume sind dann vor Verbiss zu schützen. Eine Artenliste (Streuobstbäume) kann dem Anhang der vorliegenden Begründung entnommen werden.

Im Ordnungsbereich F ist als externe Kompensationsmaßnahme eine Streuobstwiese mit unterlagter, artenreicher Extensivwiese festgesetzt. Dafür sollen auf den Flurstücken 246 und 247 in der Flur 1 in der Gemarkung Halsenbach auf bisher artenarmen Grünland neun hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Auf der Fläche befinden sich zurzeit 3 junge Obstbaumpflanzungen sowie 3 abgestorbene junge Obstbäume (kein Anwacherfolg). Die 3 vitalen Obstbäume sind zu erhalten und in die Pflege zu integrieren. Zudem befindet sich eine Birke an der nördlichen Flurstücksgrenze, welche ebenfalls zu erhalten ist.

Der Abstand zwischen den zu pflanzenden Obstbäumen sollte mindestens 10 x 10 m betragen. Die Pflanzqualität der hochstämmigen Obstbäume muss einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm sowie eine dreifache Verpflanzung aufweisen. Die Bäume sind zudem vor Verbiss zu schützen und fachgerecht anzubinden. Die Baumscheibe ist in den ersten drei Jahren mechanisch offen zu halten. In den ersten fünf Jahren nach der Pflanzung ist die Baumkrone durch einen jährlichen Erziehungsschnitt fachgerecht zu entwickeln. Das Ziel einer extensiven, artenreichen Wiese wird durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr erreicht. Dabei ist die Hauptblütezeit der Gräser zu beachten, weshalb die erste Mahd nicht vor Mitte Juli und die zweite Mahd nicht vor September erfolgt. Das Mahdgut ist zu entfernen, mulchen ist nicht zulässig. Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Neben den verbindlichen Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Aspekten enthält der Bebauungsplan noch weitere **Hinweise**, welche eine weitestgehend umweltfreundliche Planung ermöglichen. So wird auch unter der Rubrik „Hinweise“ noch einmal angemerkt, dass Bürozugänge und Fußwege mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) zu befestigen sind, um eine Versickerung zu ermöglichen und um, ähnlich wie weiter oben beschrieben, das Oberflächenwasser möglichst gering zu halten.

Zudem wird auf eine anzustrebende Dachbegrünung verwiesen. Den künftigen Bauherr\*innen wird zur Verbesserung des Lokalklimas empfohlen, Flachdächer sowie Dächer mit flachen Neigungen zumindest extensiv zu begrünen.

Aus Bodenschutzgründen ist während der Bauarbeiten der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung oder ähnlichem zu schützen. Hinsichtlich der Verwertung des Bodenmaterials wird zusätzlich auf die DIN 19731 verwiesen. Anfallende Überschussmassen sind abzufahren und soweit geeignet, einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Grundsätzlich sind die Überschussmassen auf eine zugelassene



Erdaushubdeponie zu verbringen. Sollte eine andere Verwendung vorgesehen werden, können daraus genehmigungspflichtige Tatbestände resultieren, die gesondert beantragt werden müssen.

Bei Eingriffen in den 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)) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

#### 4.7 Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet bereits größtenteils bebaut ist, ist die Versorgung mit Telekommunikation, Strom, Gas und Wasser bereits durch den Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt.

Ergänzend sei an dieser Stelle noch einmal angemerkt, dass die Erweiterungsfläche lediglich als Lagerplatz genutzt werden soll. Hier sind keine Hochbauten zulässig, weshalb auch keine Schmutzwasserableitung vorgesehen ist. Das Regenwasser ist im Bereich der Erweiterungsfläche bauherrenseitig zurückzuhalten bzw. zu versickern. Versorgungsleitungen sind ebenfalls bauherrenseitig zu erweitern.

Möglicherweise im Plangebiet verlaufende und in der vorliegenden Planung zu berücksichtigende Leitungen können, je nach Eingang fachtechnischer Stellungnahmen der zuständigen Versorger, in die Planunterlagen ergänzend aufgenommen werden.

#### Leitungsverläufe

Es wird auf die Bestandsleitung der Westnetz GmbH im südlichen Teil der Erweiterungsfläche (ehemaliger Wirtschaftsweg) hingewiesen. Für diese ist in der Planzeichnung bereits ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgers zeichnerisch festgesetzt, sodass deren Zugänglichkeit weiterhin sichergestellt ist. Es wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Westnetz GmbH bei Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe der Leitung empfohlen.

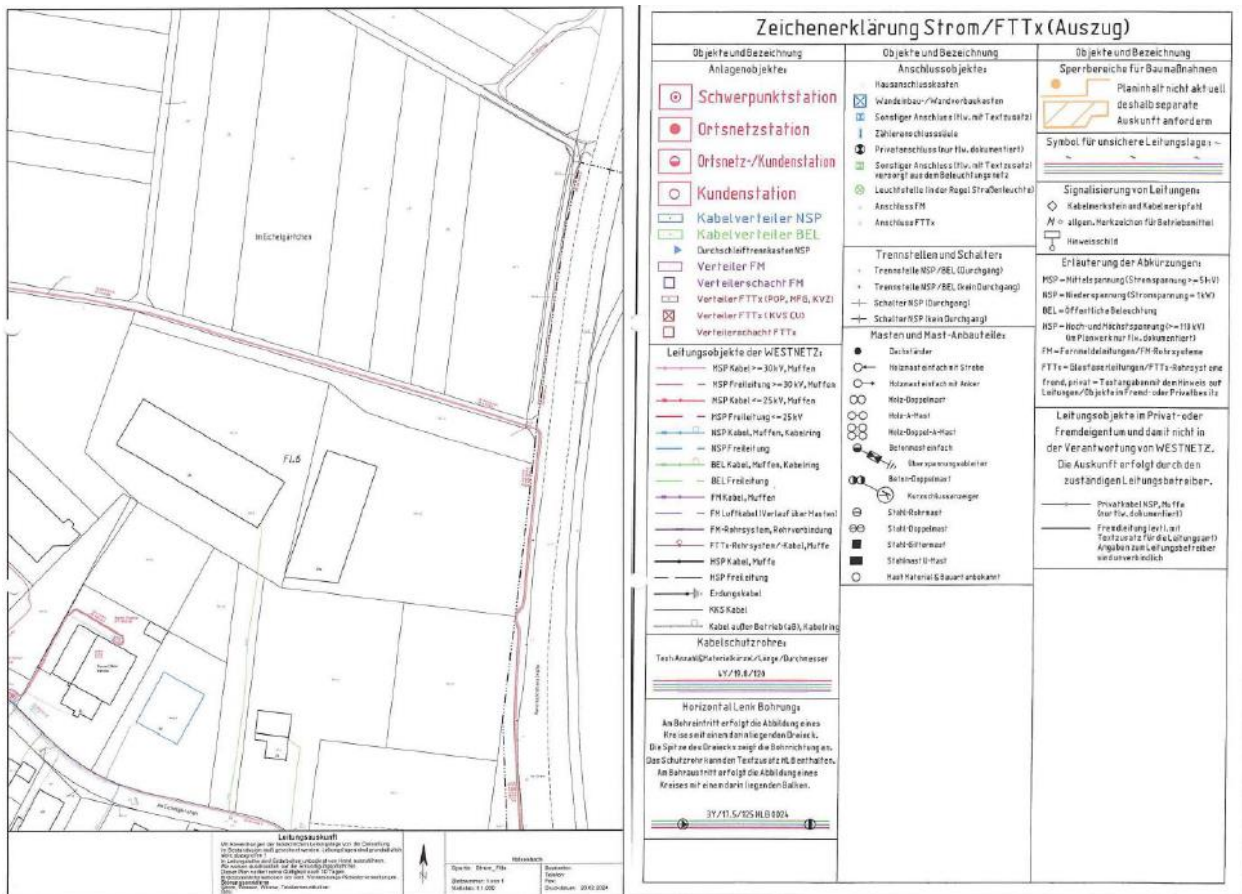
Die Westnetz GmbH in Idar-Oberstein weist in ihrer Stellungnahme vom 19.01.2024 darauf hin, dass im Geltungsbereich Strom- und Breitbandversorgungsleitungen betrieben werden, die über einen Wegerechtsvertrag bzw. nach TKG gesichert sind. Die Schutzstreifenbreite des 20kV-Kabels beträgt 2 m (1 m beidseits der Leitungsachse). In den vorliegenden Planunterlagen ist bereits in dem Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 5,00 m eingetragen. Ferner heißt es in der Stellungnahme (kursiver Text):

*„Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass nach dem „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Leitungsstrassen grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind.*

*Sollten bei der Bauausführung Änderungs- oder Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. den gesetzlichen Bestimmungen.*

*Zu Ihrer Information fügen wir einen aktuellen Auszug aus unseren Bestandsplänen bei [siehe nachfolgende Abbildung]. [...]“*





**Abb.: Auszug aus den Bestandsplänen der Westnetz GmbH**  
(Quelle: Westnetz GmbH, Idar-Oberstein, 20.02.2024)

### Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert.

Die **Schmutzwasserentsorgung** ist grundsätzlich gesichert. Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden über die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage entwässert. In das Schmutzwassersystem darf ausschließlich Schmutzwasser eingeleitet werden. Sofern es durch die Erweiterungsfläche zu einer nennenswerten zusätzlichen Einleitung von Schmutzwasser kommen sollte, ist dies rechtzeitig, insbesondere wegen der unterhalb des Industriegebietes liegenden Schmutzwasser-Pumpstation, mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

Bezüglich der **Niederschlagswasserbewirtschaftung** wird auf folgenden Aspekt verwiesen:

Der Bebauungsplan „Im Herscheid I“ der Ortsgemeinde Halsenbach sieht eine öffentliche Grünfläche für die Niederschlagswasserbeseitigung vor, um wasserwirtschaftlichen Belangen ausreichend Rechnung zu tragen. Diese Fläche befindet sich südwestlich des Plangebietes „Im Herscheid I“ (d.h. weiter südlich des vorliegenden Geltungsbereiches) auf der Parzelle 7, Flur 7, in der Gemarkung Halsenbach, auf der sich bereits ein Rückhaltebecken befindet. In dieses Rückhaltebecken, welches im Jahr 2011 baulich erweitert wurde, werden laut Abwasserwerk der Verbandsgemeinde

die Niederschlagsabflüsse aus der Trennkanalisation des Gewerbe- und Industriegebietes „Im Herscheid“ eingeleitet und gedrosselt einem Gewässer III. Ordnung zugeführt.

Gemäß der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke der VG Hunsrück-Mittelrhein in Emmelshausen vom 29.02.2024 sind die bereits bebauten Grundstücke des Gewerbe- und Industriegebietes „Im Herscheid II“ über eine Regenwasserkanalisation an ein Regenrückhaltebecken angeschlossen. *„Die nun geplante nördliche Erweiterungsfläche, welche als Lagerfläche vorgesehen ist, ist nicht im Einzugsgebiet dieses Beckens berücksichtigt. Aus diesen, sowie aus topographischen Gründen ist eine (leitungsgebundene) öffentliche Niederschlagswasserentwässerung durch die VG-Werke nicht möglich. Das Regenwasser dieser Flächen ist daher vollständig bauherrenseitig zurückzuhalten und nach geltenden Regelwerken schadlos zu versickern oder abzuleiten. Dies könnte analog dem Entwässerungskonzept zum Wasserrechtsantrag vom Mai 2023 für die Erweiterungsfläche des Firmengeländes des gleichen Bauherrn erfolgen. Erforderliche Genehmigungsanträge sind bei den zuständigen Behörden einzureichen.“*

Die Regelwerke der DWA M 153 bzw. A 102 zur sachgerechten Wiedereinleitung von potenziell verunreinigtem Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf sind zu beachten. Auf die ggf. erforderlich werdende wasserrechtliche Erlaubnis/Genehmigung bzw. die Anpassung einer bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis im Hinblick auf die Erschließung/Entwässerung weiterer Flächen wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD-Nord), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in der Stellungnahme vom 29.02.2024 auf folgenden Sachverhalt hingewiesen (kursiver Text):

*„[Die SGD-Nord weist] [...] darauf hin, dass der Firma Brodt Tief- und Straßenbau GmbH mit dem Bescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (WAB) Koblenz, vom 13.11.2023, Az. 324- V36N-140-09 045-30764/2023, eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Firmengelände über ein Mulden-Rigolen-Element in das Grundwasser vorliegt. Die Versickerungsanlage ist im Bereich des Ordnungsbereiches A des vorliegenden Bebauungsplanes zu verorten. Die im Bebauungsplan erfasste Erweiterungsfläche 1b ist nicht Bestandteil des Einzugsgebietes der zuvor genannten Erlaubnis und entsprechend nicht Bestandteil dieser. Zudem ist anzumerken, dass der Notüberlauf aus dem Mulden-Rigolen-Element gemäß der zugehörigen Planunterlagen in nördlicher Richtung auf die angrenzenden Agrarflächen vorgesehen ist. Eine dadurch mögliche Beeinträchtigung der nun geplanten Erweiterungsflächen ist ggf. zu beachten bzw. zu prüfen.“*

*Darüber hinaus liegt für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet „Im Herscheid“ über ein Regenrückhaltebecken in ein namenloses Gewässer III. Ordnung der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein eine mit dem (aktuellen) Bescheid der SGD-Nord, Regionalstelle WAB Koblenz, vom 04.08.2022, Az. 324-V35-140-09 102/052-21, erteilte wasserrechtliche Erlaubnis vor (s. lfd. Nr. 9).“*

Um einen sicheren Abfluss des Notüberlaufs des bestehenden Mulden-Rigolen-Elements südlich der geplanten Erweiterungsfläche sicherzustellen, wird ferner die Zulässigkeit eines Mulden-Rigolen-Systems im Ordnungsbereich E zeichnerisch dargestellt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird weiterhin festgesetzt, dass die Park- und Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen, **wasserdurchlässigen Belägen** auszuführen sind, sofern dem keine betrieblichen Gründe entgegenstehen. Durch die hohe Versickerungsfähigkeit des Bodens wird das Oberflächenwasser gemindert, was besonders einer möglichen Überschwemmungsgefahr nach einem Starkregenereignis entgegenwirkt.

11. September 2024



Da das Gebiet zu über 90 % aus bebauten Flächen aufgrund genehmigter Betriebe besteht, bedarf es keiner Neuplanung der entwässerungstechnischen Konzeption.

Grundsätzlich gilt es folgende Aspekte bauherrenseitig zu berücksichtigen:

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.“

Zisternen können zur Sammlung von Niederschlagswasser erstellt werden. Das in Zisternen gesammelte Wasser kann als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die innerhäusliche bzw. innerbetriebliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung). Es wird außerdem auf § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und auf § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) hingewiesen.

Gemäß der Stellungnahme des Dienstleistungszentrums ländlicher Raum (DLR) Rheinhessen-Nahe-Hunsrück in Bad Kreuznach vom 24.01.2024 sind in dem Plangebiet möglicherweise Drainageanlagen enthalten. Folgender Hinweis wurde gegeben und ist entsprechend zu berücksichtigen: „[...] Wir weisen darauf hin, dass möglicherweise in den Ackerflächen des Plangebietes landwirtschaftliche Drainageanlagen verlegt wurden. Falls diese Anlagen durch Baumaßnahmen betroffen sind, müssen sie wieder ordnungsgemäß angeschlossen oder umgelegt werden, damit auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen keine Staunässe verursacht wird.“

### **Löschwasserversorgung**

Eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h sollte über den Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden können.

Für die Unterbringung der Versorgungseinrichtungen für den öffentlichen Bedarf sind bei der Erstellung von Bebauungsplänen die Richtlinien der DIN 1998 zur Raumeinteilung für die einzelnen Leitungszonen anzuwenden. Grünplanungen sind so aufeinander abzustimmen, dass keine Beeinträchtigungen für die Versorgungsanlagen entstehen. Unter Hinweis auf das DVGW Blatt GW 125 sind Leitungstrassen grundsätzlich von Bepflanzungen, Aufschüttungen und Überbauungen freizuhalten. Allerdings handelt es sich vorliegend um ein nahezu vollständig bebautes Plangebiet.

### **Hochwasservorsorge und Starkregenwasservorsorge**

Im Bestand handelt es sich um ein größtenteils bebautes und versiegeltes Plangebiet. Somit ändert sich die Starkregen- oder Hochwassersituation nicht bzw. kaum wesentlich zur Ist-Situation. Es wird an dieser Stelle trotzdem darauf hingewiesen, dass die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und das Plangebiet so zu erschließen ist, dass nicht klärpflichtiges Abwasser, wie beispielsweise oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, oder durch Starkregen anfallendes Außenbereichswasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf in der Nähe des Entstehungsortes zugeführt werden kann. Somit kann einer Verschärfung der Hochwassersituation oder einer Überschwemmungsgefahr durch Starkregen grundsätzlich entgegengewirkt werden.

Darüber hinaus wird durch die getroffene Festlegung zur Verwendung versickerungsfähiger und wasserdurchlässiger Beläge für Park- und Stellplatzflächen sowie für Bürozugänge und Fußwege ebenfalls gewährleistet, dass Abflussspitzen in Folge von Starkregenereignissen oder Hochwassergefahren grundsätzlich abgemildert werden können.

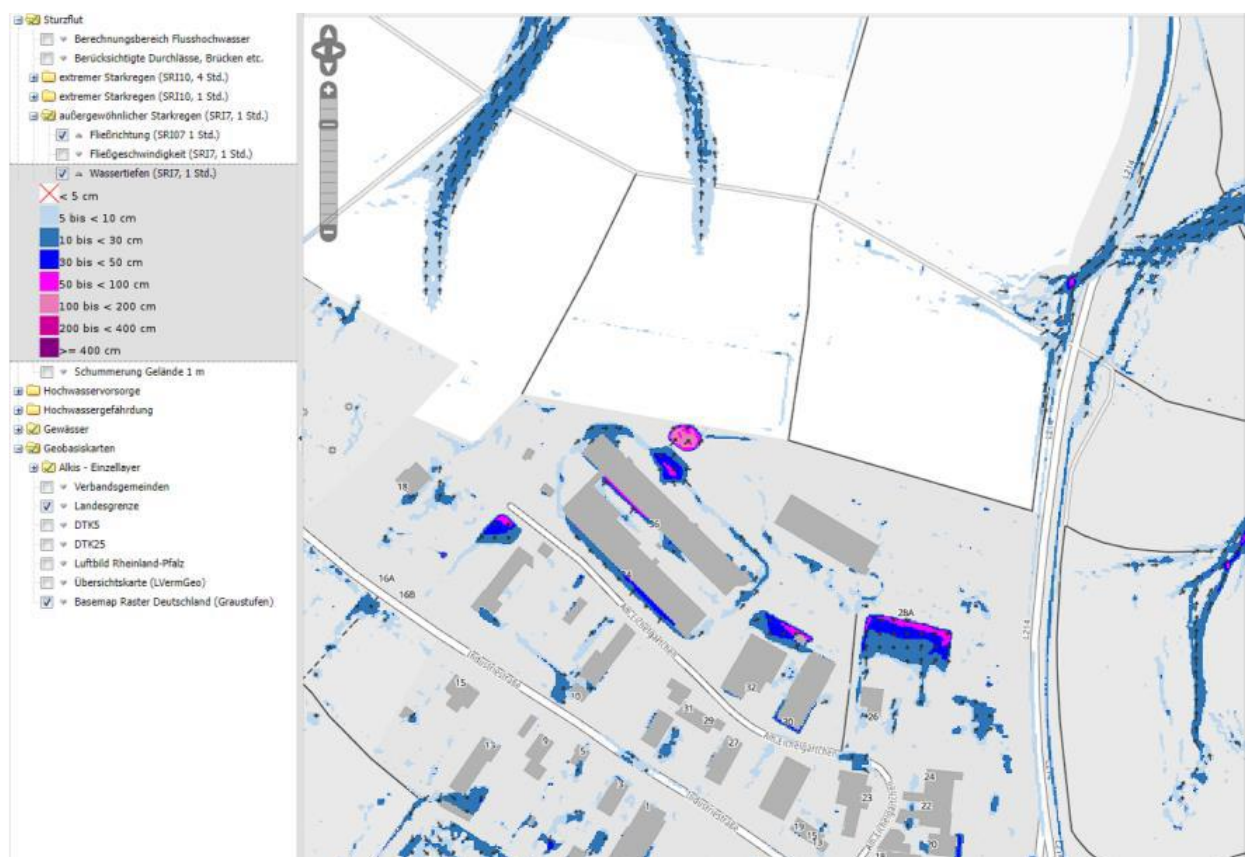
11. September 2024



## Ergänzung zur Starkregenvorsorge

Aufgrund der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Koblenz vom 29.02.2024 wird nachfolgend die Thematik der Starkregenvorsorge näher beschrieben.

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte RLP ist die Plangebietsfläche bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7) gefährdet. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m<sup>3</sup>) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebiets Wassertiefen zwischen 5 und 100 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 – 1 m/s erreicht. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass das verwendete Modell der Landoberfläche nicht alle Strukturen vor Ort berücksichtigen kann, die den Abfluss des Wassers beeinflussen. Daher sind gemäß Erläuterung zur Kartennutzung insbesondere die realen Verhältnisse und Strukturen vor Ort zu beachten.



**Abb.: Relevanter Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte**  
(Darstellung SRI 7, 1 Std.; Wassertiefen) (Quelle: Wasserportal.rlp, letzter Abruf: 28.08.2024)

Weiterhin gilt es zu berücksichtigen, dass sich der nordwestliche Bereich mit Wassertiefen von 50 bis unter 100 cm in dem Bereich befindet, wo gemäß Textfestsetzung Nr. 6.1 eine Wasserrückhaltung durch ein Erdmuldensystem vorgesehen ist. Somit werden die Fließrichtungen bereits berücksichtigt. Weiterhin kann der obigen Abbildung entnommen werden, dass lediglich der nordöstliche Randbereich der Erweiterungsfläche Abflusskonzentrationen mit Wassertiefen von 5 bis unter 30 cm aufweisen kann. In diesem Bereich ist jedoch eine randliche Eingrünung vorgesehen. Zur hin-

11. September 2024

reichenden Niederschlagswasserbewirtschaftung wird im Bereich der Erweiterungsfläche die Zulässigkeit eines Mulden-Rigolen-Systems mittels Planeinschrieb definiert (siehe Einschrieb OB B).

#### 4.8 Bodenordnung

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

#### 4.9 Altablagerungen / Bodenschutz und Bergbau / Altbergbau

Gemäß Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Koblenz vom 29.02.2024 ist innerhalb des Bebauungsplans „Im Herscheid II“ ein Altstandort mit der Registriernummer 140 09 045-5005 erfasst. Der Altstandort wurde gemäß Stellungnahme *„saniert und hält die Anforderungen an die generelle Bebaubarkeit, an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes (§ 1 BauGB) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Industrie- und Gewerbegrundstücke ein.“*

##### Bergbau/Altbergbau

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz in Mainz vom 26.02.2024 wurde Folgendes angeregt: *„Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet-/Industriegebiet „Im Herscheid II“ im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder „Halsenbach“ (Eisen) und „Kronprinz“ (Kupfer) liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen hier nicht vor. Aus den vorhandenen Unterlagen zum Bergwerksfeld „Kronprinz“ geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau im Bergwerksfeld „Halsenbach“ liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. [...]“*

#### 4.10 Denkmalschutz Ersch

Denkmalpflegerische Belange sind durch das Planvorhaben insofern betroffen, als dass sich mit der Trasse der historischen Hunsrückbahn ein Kulturdenkmal in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich befindet. Das Kulturdenkmal „Hunsrückbahn“ ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG in seiner Substanz zu erhalten (Erhaltungsschutz), ebenso gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG in seinem Erscheinungsbild (Umgebungsschutz). Der Umgebungsschutz kann sich unter anderem auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen.

Da das genannte Kulturdenkmal nicht innerhalb des Plangebietes liegt, werden keine grundsätzlichen, denkmalschutzrechtlichen Konflikte erwartet. Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege seien etwaige Bedenken zurückzustellen, da sich im Plangebiet bereits Gewerbe- und Industrieflächen befinden und keine massive Beeinträchtigung des Kulturdenkmals zu erwarten seien.

Gemäß Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 02.02.2024 sind innerhalb des angegebenen Planungsbereichs archäologische Fundstellen bekannt: innerhalb des als Waldfläche festgesetzten Bereichs befinden sich vorgeschichtliche Grabhügelgruppen. Auch wenn die vorliegenden Planungen an dieser Stelle somit keine erheblichen Bodeneingriffe beinhalten, wird vorsorglich darauf hin, dass Bodeneingriffe im Rahmen der Vorhabenumsetzung, die aus vorliegenden Planunterlagen nicht absehbar bzw. nicht enthalten waren, zu Beeinträchtigungen oder Zerstörungen an diesen Fundstellen

11. September 2024



führen können. Der Veranlasser von Baumaßnahmen unterliegt grundsätzlich der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß §§ 16-21 DSchG RLP).

Es besteht grundsätzlich 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](mailto: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.

Es wird ergänzend zum vorstehenden Sachverhalt auf den Hinweis zum Denkmalschutz in der Planurkunde - unter der Rubrik „Hinweise“ - verwiesen.

#### 4.11 Immissionsschutz

Die Plangebietsfläche ist bereits größtenteils bebaut, weshalb anzunehmen ist, dass die Schallschutzthematik im Rahmen der vorangegangenen Baugenehmigungen hinreichend sichergestellt ist. Da die Erweiterungsfläche lediglich eine Lagerplatznutzung zulässt und nicht näher an die vorhandene Wohnbebauung heranrückt, wird ein Schallgutachten für entbehrlich erachtet.

Zur Sicherstellung eines hinreichenden Schallschutzes durch Gewerbelärm befindet sich im Bebauungsplan folgende Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB:

*Durch Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen aus der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung ist sicherzustellen, dass an den Wohngebäuden in der Industriestraße folgende Beurteilungspegel nicht überschritten werden:*

- tags (6 bis 22 Uhr) 60 dB(A)
- nachts (22 bis 6 Uhr) 45 dB(A)

*Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist hierzu ein entsprechender Nachweis zu erbringen.*

Diese Festsetzung entspricht der Festsetzung zum Immissionsschutz gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan „Am Eichelgärtchen“.

#### Straßenverkehrslärm

Seitens der KARST INGENIEURE GMBH wurde eine überschlägige Schallprognose über die in unmittelbarer Nähe verlaufenden klassifizierten Straßen gemäß DIN 18005 vorgenommen, um immissionsschutztechnische Aspekte präziser bewerten zu können. Bei den betroffenen Straßen handelt es sich um die Bundesstraße B 327 bzw. die nunmehr zur Landesstraße L 214 abgestufte Straße sowie die Kreisstraßen K 108 und K 96. Die einzelnen Schallprognosen sind dem Anhang dieser Begründung zu entnehmen.

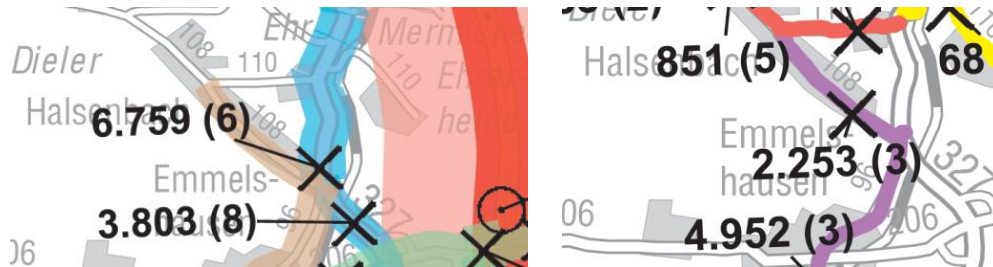
In der Schallprognose für „lange gerade Straßen und die Lage des Immissionsortes über Straßenniveau“ wurden folgende wesentliche Rahmenparameter berücksichtigt:

- DTV-Wert aus der Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebes Mobilität Rheinland-Pfalz von 2015:
  - DTV-Wert für B 327 bzw. L 214: 3.803 KFZ/24 h, Schwerlastanteil 8 %

11. September 2024



- DTV-Wert für K 108: 2.253 KFZ/24 h, Schwerlastanteil 3 %
- DTV-Wert für K 96: 4.952 KFZ/24 h, Schwerlastanteil 3 %



- Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur Straße (Emissionsband Straßenmitte)
  - 20 m zur L 214 (B 327)
  - 18 m zur K 108
  - 18 m zur K 96
- gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h für die L 214, 50 km/h für die K 108/K 96
- Zur Bewertung wurden entsprechend des Gebietstyps sowie der Umgebungsstruktur die Orientierungswerte eines Gewerbegebietes mit 65 dB(A) am Tag und 55 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 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 Berechnung ist festzuhalten, dass ausgehend von allen klassifizierten Straßen keine Überschreitung der Orientierungsrichtwerte bestehen. Im Detail wird für die L 214 (ehemals B 327) eine Unterschreitung von -1 dB(A), für die K 108 eine Unterschreitung von -7 dB(A) und für die K 96 eine Unterschreitung von - 4 dB(A) ermittelt. Einzelheiten der jeweils ermittelten Tages- und Nachtorientierungswerte können den im Anhang beigefügten Schallprognosen entnommen werden.

**Da keine Überschreitung der Orientierungswerte hinsichtlich des einwirkenden Straßenverkehrslärms ermittelt wurde, besteht in diesem Zusammenhang auch kein Erfordernis zur Festsetzung von aktiven, passiven oder planerischen Schallschutzmaßnahmen.**

## Radonvorsorge

<sup>1</sup> 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

11. September 2024



Das Plangebiet ist innerhalb eines Bereichs mit lokal erhöhtem und seltener hohem Radonpotential zu verorten. Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt Radonmessungen (Langzeitmessungen, ca. 3 – 4 Wochen) in der Bodenluft des jeweiligen Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich gegebenenfalls für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Zur Berücksichtigung der Thematik in der Bauleitplanung stehen nachfolgend Aussagen und Empfehlungen zur Radonthematik, wodurch dem Bauherrn ein Anstoß gegeben wird, das Thema „Radon“ im Rahmen der konkreten Objektplanung nach eigenem Ermessen zu berücksichtigen. Demnach verpflichtet sich der zukünftige Bauherr eigenverantwortlich sich mit der Radonthematik auseinander zu setzen. Auch auf Grund anderer bekannter Gutachten zur Thematik Radon ist davon auszugehen, dass die gutachterlichen Ergebnisse Empfehlungen ohne rechtlichen Verbindlichkeitscharakter für die Bauleitplanung haben.

Durch bauliche Vorsorgemaßnahmen kann generell sichergestellt werden, dass ein Gefährdungspotenzial durch Radon nicht besteht. Ein zwingendes Erfordernis zur Einholung eines Radongutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird vorliegend nicht erkannt. Es wird entsprechend hiervon abgesehen. Darüber hinaus 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/m<sup>3</sup> im Jahresmittel definiert, der im Aufenthaltsbereich von Gebäuden nicht überschritten werden soll.

In der gutachterlichen Praxis werden bei Werten ab einigen 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel in Aufenthaltsräumen unterschiedlich aufwändige Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration als sinnvoll erachtet und empfohlen.

Unter dem Gesichtspunkt präventiver Radonschutzmaßnahmen bei Neubauten hat das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) sogenannte Radonvorsorgegebiete definiert. Dazu zählen alle Flächen in Deutschland, für die Radonkonzentrationen in der Bodenluft über 20.000 Bq/m<sup>3</sup> 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/m<sup>3</sup> in Aufenthaltsräumen. Hierbei wird aber nicht näher ausgeführt, wie diese Grenzen bei größeren Flächen genau anzuwenden sind.

Folgende Klassen werden definiert:

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

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 Radonkonzentrationen in der Boden-

11. September 2024



luft 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/m<sup>3</sup> 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 Empfehlungsmaßnahmen des BfS zum Tragen für die Radonvorsorgegebiete I und II zustande:

- Abdichtung von Böden und Wänden im gesamten erdberührten Bereich gegen Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser nach DIN 18 533 bzw. den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT).

Der Einsatz sogenannter „radondichter“ Materialien ist nicht zwingend erforderlich. Werden Folien verlegt, so ist abweichend von den oben genannten aaRdT (bzw. DIN 18 533, Wassereinwirkungsklasse W1-E, Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser) auf eine gasdichte Verklebung bzw. Verschweißung der Nähte bzw. Überlappungsbereiche und einen entsprechend dichten Anschluss an vertikale Abdichtungen sowie Durchdringungen zu achten, um einen späteren konvektiven Eintritt radonhaltiger Bodenluft über punktuelle Undichtigkeiten auszuschließen.

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 20 cm, mit Nachweis der Rissüberbrückung).
- Abdichtung von Durchdringungen der Bodenplatte und der erdberührenden Gebäudewandungen (Zu- und Ableitungen) mit radondichten Materialien (z. B. Rohrdurchführungssysteme bzw. gasdichte Ein-/Mehrspartenhaufeinführungen).
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel und ähnliches 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); gleiches gilt auch für Rohrleitungen, Leerrohre oder ähnliches, die unter Umständen bis in höhere Geschosse geführt werden.

Sollte von Bauherr\*innen, unabhängig von den oben genannten Empfehlungen, ein zusätzlicher präventiver Radonschutz gewünscht werden, so können hierfür folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien. Gegebenenfalls Anschluss an vertikale Abdichtungen (hierbei ist auf eine sorgfältige Ausführung zu achten) um späteren konvektiven Radoneintritt über Undichtigkeiten auszuschließen).

Anmerkung: „Der Begriff „Radondichtigkeit“ wird in Deutschland aus der messtechnischen Bestimmung des Radon-Diffusionskoeffizienten abgeleitet und *per definitionem* wie folgt festgelegt: Ein Material gilt als radondicht, wenn seine Dicke größer oder gleich 3 Diffusionslängen von Radon ist. Die Radondichtigkeit muss vom Hersteller des Materials durch ein Zertifikat oder Prüfbericht nachgewiesen werden.

- Hinterfüllungen vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien, um eine passive Be-/Entlüftung des Bereiches unter der Bodenplatte zu begünstigen.

Eine andere Möglichkeit stellt die prophylaktische Verlegung einer Drainage in einem Kiesbett unter der Bodenplatte dar. Diese kann in Betrieb genommen werden, wenn spätere Radonmessungen in der Raumluft bei regulärer Nutzung des Gebäudes erhöhte Werte ergeben haben. In der Praxis ha-

11. September 2024

ben sich mit dieser Unterbodenabsaugung gute Erfolge bei der Reduzierung der Raumluftkonzentrationen gezeigt.

Anmerkung: Ziel einer Drainage ist es, die Druckverhältnisse zwischen Gebäude und Untergrund umzukehren und dadurch das Eindringen radonhaltiger Bodenluft ins Gebäude zu verhindern. Erreicht wird dies durch eine Luftabsaugung unter dem Gebäude, das heißt die Erzeugung eines Unterdrucks unterhalb des Fundaments gegenüber dem Hausinneren. Die abgesaugte Bodenluft wird in die Atmosphäre abgeleitet. Beim Anlegen einer Drainage muss die Durchlässigkeit des Untergrundes in geeigneter Weise berücksichtigt werden; Verbindungen („Kurzschlüsse“) zu eventuell vorhandenen Entwässerungssystemen oder zur freien Atmosphäre erfolgt in der Regel über Vollwandrohre (z. B. in bereits vorhandenen Schächten im Gebäudeinnern oder nachträglich an der Gebäudeaußenseite installiert), gegebenenfalls ist der Einsatz eines Ventilators zur Erzeugung des Unterdruckes notwendig. Auslassöffnungen der abgesaugten Luft sollten stets mehr als 2 m von Türen oder Fenstern entfernt sein.

Von Seiten des Radonschutzes ist generell **besonderes Augenmerk** auf die **gasdichte Ausführung der Durchführungen** von Versorgungsleitungen und ähnliches in der Bodenplatte und in anderen erdberührten Bauteilen zu legen. Gleiches gilt auch für potenzielle Ausbreitungswege innerhalb des Gebäudes selbst (z. B. Leerrohre, Schächte).

Grundsätzlich wird empfohlen, nach Fertigstellung der Gebäude **Raumluftmessungen** zur Bestimmung der Radonkonzentration bei regulärer Nutzung der Räumlichkeiten zu machen, um erhöhte Radonbelastungen ausschließen zu können.

Vorstehende 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.

#### **Die aufgeführten Maßnahmen sind nicht verpflichtend oder gesetzlich vorgeschrieben.**

Vorsorglich und um der Radonthematik ausreichend Rechnung zu tragen, wird folgender Hinweis zur **Radonprognose und -vorsorge** im Bebauungsplan (Planurkunde, Rubrik „Hinweise“) gegeben (kursiver Text):

*„**Radonvorsorge:** Das Plangebiet ist innerhalb eines Bereichs mit lokal erhöhtem und seltener mit hohem Radonpotential zu verorten. Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt Radonmessungen (Langzeitmessungen, ca. 3 – 4 Wochen) in der Bodenluft des jeweiligen Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich gegebenenfalls für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Darüber hinaus wird auf die Erläuterungen und Empfehlungen zur allgemeinen Radonvorsorge verwiesen, die in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt sind.“*

## **5 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE**

### **5.1 Gesetzliche Vorgaben**

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der verbindlichen

11. September 2024

Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§ 1 a (3) BauGB) zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 a 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.

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

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

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die vorgelegte Bauleitplanung - genauer gesagt für die in Rede stehende Erweiterungsfläche - berührt und daher nachfolgend behandelt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist somit eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich, auf die in den folgenden Kapiteln näher eingegangen wird.

## 5.2 Bestandssituation

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt östlich der Siedlungsbebauung von Halsenbach und überplant den nördlichen Teil des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes sowie einen kleinen Erweiterungsbereich weiter nördlich. Das in Rede stehende Plangebiet ist nördlich der Industriestraße (Kreisstraße K 108) zu verorten.

Die in Rede stehende Fläche ist fast vollständig bebaut und es sind vordergründig großflächige gewerblich genutzte Hallen mit einer Länge von bis zu 150 m zu verzeichnen. Zudem ist der überwiegende Teil der Flächen durch Stellplätze bzw. Lagerflächen versiegelt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich bei dem rund 15 ha großen Bestandsgebiet (d.h. ohne die noch unbebaute Erweiterungsfläche) um eine stark anthropogen veränderte, artenarme Landschaft, die lediglich durch vereinzelte, kleinere Rasenflächen sowie wenige Einzelbäume innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes aufgewertet wird. Die Böschungen im Plangebiet sind überwiegend mit jungen, teils auch mit Gehölzen mittleren Alters bestellt.

Ein wichtiges Trittsteinbiotop stellt der nordwestliche Teil des Plangebietes dar. Hier befindet sich ein kleinerer Waldbestand, der im vorliegenden Bebauungsplan als eben solcher zeichnerisch festgesetzt ist und somit auch weiterhin erhalten bleibt.

Der westliche Waldbestand wird durch die Planung nicht beeinträchtigt und begrenzt dieses in Richtung Westen. Im Süden wird der vorliegende Geltungsbereich durch die K 108 begrenzt, woran sich weiter südlich des Bebauungsplans das bestehende Industriegebiet „Im Herscheid I“ mit entsprechender Bestandsbebauung anschließt. Im Osten wird das Plangebiet durch die Hunsrückhöhenstraße (L 214) bzw. ihre Anbindung (die K 96) begrenzt.

11. September 2024



Dementsprechend und auf Grund der Tatsache, dass der zu Grunde liegende Ur-Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 stammt – der seit Jahren nicht mehr anwendbar ist, da der Ausfertigungsvermerk fehlt – sind die überplanten rund 16 ha nicht als Eingriff zu werten. Jene Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. waren sie damals nicht ausgleichspflichtig (vgl. § 1a (3) S. 6 BauGB). Sie werden daher in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt.

Allerdings wird vorliegend zudem eine Erweiterungsfläche von rund 14.240 m<sup>2</sup> mit aufgenommen und damit ergänzend Baurecht geschaffen, weshalb diese Flächen in der E-/A-Bilanz zu berücksichtigen sind. Die Erweiterungsflächen stellten sich im Bestand als intensiv ackerbaulich genutzte Fläche dar, die im südwestlichen Randbereich teils als Lagerplatz für Holz genutzt wird. Am nordwestlichen Erweiterungsrand (Flurstück 212) sowie entlang der rund 10 m hohen Hangkante - hin zum bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet von Halsenbach – befinden sich vereinzelte Laubbäume (teils junge, teils mittelalte Arten).

### **Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten**

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 15 LNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	LSG „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura 2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen

### **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.

11. September 2024



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.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überplant den nördlichen Teil des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes - nördlich der Kreisstraße K 108 („Industriestraße“). Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und unterliegt gewerblicher sowie industrieller Nutzung.

Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist lediglich der Erweiterungsbereich im Norden relevant. Hier werden intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (überwiegend Ackerfläche, die im Randbereich als Holzlagerplatz genutzt wird) überplant. Die rund 10 m hohe Hangkante – in Richtung des bestehenden Gewerbegebietes – weist vermehrt Laubgehölze (mit teils mittelalten Baumbeständen bzw. Sträuchern) auf. Hinsichtlich des Artenschutzes stellen diese potentielle Nistplätze und insbesondere Lebensräume, etwa für die lokalen Brutvogel- und Fledermausbestände sowie für Bilche, dar. Diese Gehölzbestände sind größtenteils zur Erhaltung festgesetzt und gehen daher nicht verloren.

Gemäß Abfrage des Artenanalyse-Portals Rheinland-Pfalz (Stand: 24.04.2023) gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten innerhalb sowie im näheren Umfeld des gesamten Plangebietes. Aufgrund der Vorbelastungen durch Lärm und Bewegungsunruhe der Umgebungsnutzung sowie des baulichen Bestands sind zudem keine Vorkommen geschützter Arten zu erwarten. Auch die Erweiterungsfläche hat lediglich eine Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für störungstolerante Tierarten, wie z. B. Meise, Amsel, Elster, Krähe, oder Sperling. Selbst nach Umsetzung der in Rede stehenden Planung ergibt sich keine Herabsetzung der Eignung als Lebensraum für diese Tierarten. Es handelt sich um ubiquitäre, kulturfolgende Arten.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung - einhergehend mit einer geringen Artenvielfalt - hat die Fläche hauptsächlich eine Bedeutung als Nahrungsraum für Offenlandarten. Wegen des Meidungsverhaltens zu bestehenden Gehölz- und Siedlungsstrukturen (sogenannte Vertikalstrukturen) im Abstand von weniger als 200 m ist u.a. das Vorkommen der gefährdeten, bodenbrütenden Feldlerche auszuschließen.

Offenlandflächen haben eine Bedeutung als Jagdrevier z.B. für Greifvögel wie den Rotmilan und andere Raubvögel. Des Weiteren ist aufgrund weniger Einzelgehölze bzw. Sträucher - im Böschungsbereich im Anschluss an die Bestandsbebauung - das Vorkommen von Siedlungsarten bzw. Halboffenlandarten sowie von Brutvögeln der Gehölze potentiell möglich. Ferner ist das Vorkommen von Fledermäusen aufgrund der Ackerflächen als Nahrungshabitat möglich.

Für diese Arten bleiben jedoch weiterhin genügend Lebensraum- und Nahrungshabitate bestehen. Zudem werden große Teile der vorhandenen Gehölzbestände im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Außerdem unterliegen auch die künftigen Erweiterungsflächen schon heute einer gewissen Lärm- und Bewegungsunruhe (u.a. durch die direkt angrenzend verlaufende L 214), weshalb nicht von einer Gefährdung lokaler Populationen auszugehen ist. Des Weiteren sieht die Plankonzeption eine randliche Eingrünung mit Gehölzen sowie eine Bepflanzung der Böschung vor. Weiterhin ist als interne Kompensationsmaßnahme die Entwicklung einer Streuobstwiese mit Lesesteinriegel auf einer Fläche von rund 3.475 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 212, Flur 6, Gemarkung Halsenbach festgesetzt. Die bestehende Gehölzgruppe im Norden des Flurstücks 212 wird zum Erhalt festgesetzt und sichert damit ein wichtiges, bestehendes Trittsteinbiotop insbesondere für die Fauna.

Zur hinreichenden Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurden in der Planurkunde zudem folgende Hinweise aufgenommen (Vermeidungsmaßnahmen):

11. September 2024



- Empfehlung zur Aufhängung von Fledermaus- und Vogelnistkästen innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen näherem Umfeld.
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung - zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und ihnen nachjagenden Fledermäusen.
- Hinweis zu Rodungszeiten (Gehölzrodungen nur im Zeitraum vom 1. November eines Jahres bis vor dem 1. März des Folgejahres).
- Maßnahmen zur Entspiegelung großflächiger Glasfronten (Vermeidung von Vogelschlag).
- Begrünungs- und Pflanzempfehlungen:
  - Bei Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung einheimischer Laubgehölze empfohlen.
  - Alle festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung bzw. der Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein.
  - Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

**Die Aspekte können im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.**

Weiterhin werden die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Eichelgärtchen“ weitestgehend in der vorliegenden Planung aufgegriffen und damit weiterhin sichergestellt.

**Unter Berücksichtigung der festgesetzten und empfohlenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen 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 Landschaftspotentiale 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.
- Nutzungsaufgabe der Land- und Forstwirtschaft.

##### **Wasserpotential**

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

11. September 2024





### **Klimapotential**

- Pflanzung von Gehölzen zur Schadstofffilterung und Erhalt vorhandener Gehölzbestände.

### **Arten- und Biotoppotential**

- Erhöhung der Strukturvielfalt durch Pflanzung von Einzelgehölzen, Hecken und Feldgehölzen und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen.

### **Landschaftsbild und Erholung**

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

## **5.5 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen**

Mit der Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes werden die beschriebenen Natur- und Landschaftspotentiale 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-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben. Eine Auflistung der für Pflanzmaßnahmen geeigneten Pflanzenarten befindet sich im Anhang dieser Begründung.

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

### **Bodenpotential:**

#### **Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung**

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung im Bereich des Lagerplatzes bzw. der bauperseitsseitigen Erschließung.

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

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

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

#### **Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**

Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodenanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.

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

Bodenlockerung und Verbesserung des Bodengefüges durch Pflanzung von Gehölzen und Verbesserung der Filter- und Pufferfunktionen durch Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese (OB E) sowie einer randlichen Eingrünung im OB B.

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

**Eingriff ist als hoch zu bewerten.**

#### **Klimapotential:**

##### **Beeinträchtigung / Risikobewertung**

Potenzieller, kleinflächiger Verlust von Kaltluftproduktionsflächen und Kaltluftproduzenten durch Rodung von Gehölzen, Versiegelung bisheriger Ackerflächen.

Allerdings hat die Erweiterungsfläche keine Relevanz hinsichtlich der Frischluftzufuhr für die bestehende Siedlungslage von Halsenbach.

##### **Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**

Minimierung der Flächenversiegelung.

Pflanzung von neuen Gehölzen als Sauerstoffproduzenten und Verbesserung der Schadstofffilterung durch die randliche Eingrünung (OB B) sowie die extensive Streuobstwiese (OB E).

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

#### **Wasserhaushalt:**

##### **Beeinträchtigung / Risikobewertung**

Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser auf Grund 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 Rückhaltung und breitflächige Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers (zeitverzögerter Abfluss).

Befestigung der Hof- und Stellplatzflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen, sofern betriebliche Gründe dem nicht entgegenstehen.

**Eingriff ist als mittel zu bewerten.**

11. September 2024

## Arten- und Biotoppotential:

### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung bereits größtenteils bebauter Gewerbe- und Industrieflächen. Zusätzliche Überplanung von Ackerflächen im Nordosten (Erweiterungsfläche).

Mitunter kleinflächiger Verlust von Lebensräumen für Vögel und andere Tiergruppen durch potentielle Rodung einzelner Gehölze.

Die Eingriffe sind bei Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar.

### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Reduzierung der versiegelten sowie der überbaubaren Flächen auf ein Mindestmaß.

Soweit möglich Erhalt der Bestandsgehölze, randliche Eingrünung (OB B) und weitere Gehölzpflanzungen auf Böschungen.

Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese (OB E).

**Eingriff ist als mittel zu bewerten.**

## Landschaftsbild / Erholung:

### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Das Landschaftsbild ist zum einen geprägt durch die großen bestehenden Industrie- und Gewerbebauten des bestehenden Gewerbegebietes sowie weiter im Westen durch die Wohn- und Siedlungsbebauung der Ortsgemeinde. Das nähere Umfeld ist außerdem geprägt durch Wald, Acker- und Wiesenflächen sowie die unweit östlich verlaufende Hunsrück-Höhenstraße (L 214).

Das Plangebiet ist entsprechend bereits anthropogen vorgeprägt und der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum.

Die Erweiterungsflächen stellen sich derzeit als Ackerflächen – in direkter Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet - dar und haben somit kaum eine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung.

### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen.

Randliche Eingrünung im Erweiterungsbereich (OB B) sowie Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese (OB E).

Hinweis zur Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

**Eingriff in das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion ist als gering zu bewerten.**

## 5.6 Eingriffs- und 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 Abarbeitung 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:

11. September 2024



*„(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).

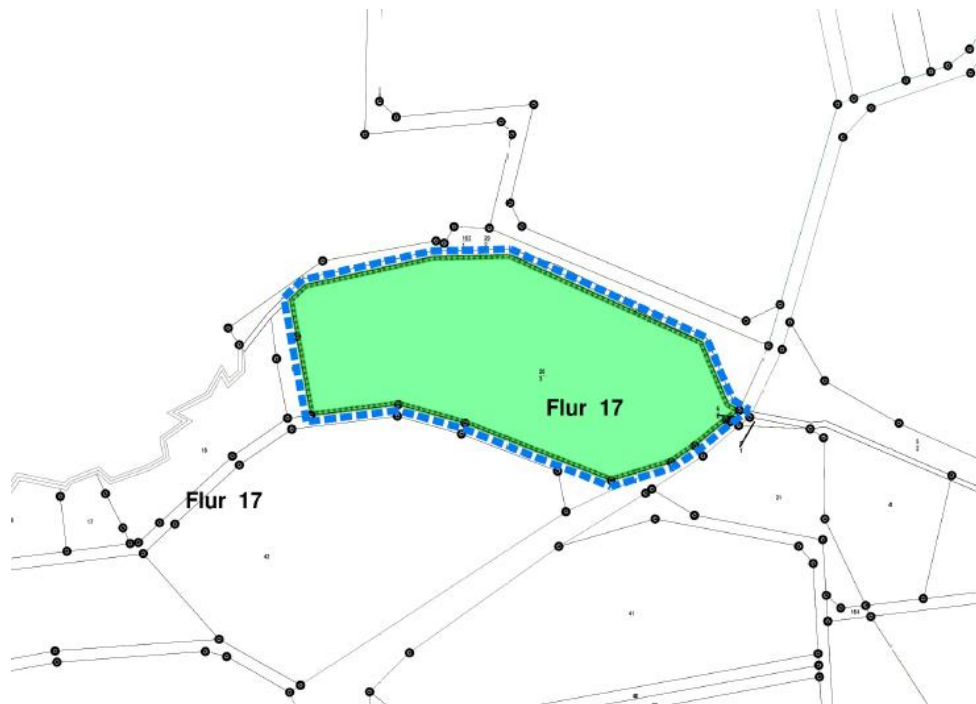
Um die Auswirkungen der Planung so gering wie möglich zu halten, wird der Waldbestand im Westen des Geltungsbereichs zur Erhaltung festgesetzt. Da mittels dieser Festsetzung keine Aufwertung, sondern lediglich eine Erhaltung des Ist-Zustandes erfolgt, kann diese nicht als Ausgleich angerechnet werden. Im Umkehrschluss gilt dies auch für jene Teile des in Rede stehenden Geltungsbereiches, die bereits bebaut bzw. erschlossen sind. Sie sind in der vorliegenden Planung ebenfalls nicht in die Bilanzierung aufzunehmen (vgl. § 1a (3) S. 6 BauGB). Die Kompensationsflächen und -maßnahmen des überplanten, rechtskräftigen und bereits teilweise aufgehobenen Bebauungsplans „Am Eichelgärtchen“ sind in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen worden (siehe Ordnungsbereiche A, C und D). Ordnungsbereich A und C werden daher in der vorliegenden Bilanzierung ebenfalls nicht aufgeführt. Da jedoch im Nordwesten des rechtskräftigen B-Plans ein kleiner Teilbereich des Ordnungsbereichs D geringfügig anderweitig überplant wird, wurde der gesamte Ordnungsbereich D vorliegend in die Bilanzierung mit aufgenommen, um diesen Wegfall in der E-/A-Bilanzierung hinreichend darzustellen. Nähere Erläuterungen hierzu folgen weiter unten.

#### Ergänzende Erläuterungen zur externen Kompensationsmaßnahme des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Eichelgärtchen“:

Für den Bebauungsplan „Am Eichelgärtchen“ ergab sich nach der Flächenbilanzierung im damaligen Verfahren ein Kompensationsbedarf von 7.862 m<sup>2</sup>. Durch die Aufwertung der Ausgangsbiotope wurden 2.101 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes kompensiert. Der verbleibende Anteil von rund 5.830 m<sup>2</sup> wurde als externe Kompensationsmaßnahme vorgesehen - in der Gemarkung Emmelshausen, Flur 17, Parzelle 20/3 (Flächengröße ca. 7.993 m<sup>2</sup>). In der zugehörigen Begründung heißt es hierzu (kursiver Text):

*„Damit der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden kann, werden im Bereich des Liesenfelder Baches, nordwestlich von Emmelshausen gelegen, externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Auf die Ausführungen in der Begründung und des Fachbeitrags Naturschutz wird verwiesen.“*





**Abb.: Übersicht der externen Kompensationsmaßnahme des Bebauungsplans „Am Eichelgärtchen“**

In der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Eichelgärtchen“ heißt es auf S. 22 wie folgt (kursiver Text):

*„[...] Der Verlust von Boden und die dadurch verursachten nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen, insbesondere den Wasserhaushalt durch Neuversiegelung, sind quantitativ ermittelt. Die unterschiedlichen Biotoptypen und Nutzungsstrukturen mit variierender Lebensraumeignung nehmen unterschiedliche Flächenanteile ein und sind als Eingriffsfläche definiert.*

*Nach der Flächenbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 7.862. m<sup>2</sup>. Hiervon können durch die Aufwertung von Ausgangsbiotopen 2.101 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebiets kompensiert werden. Der verbleibende Anteil von rund 5.830 m<sup>2</sup> ist außerhalb des Plangebiets zu kompensieren.*

*Dafür steht ein Gelände im Tal des Liesenfelder-Bachs nordwestlich von Emmelshausen zur Verfügung. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Teichanlage, die in der Biotopkartierung (BK) Rheinland-Pfalz unter der Objektbezeichnung <sup>A</sup>Teiche NW Galgenhöhe<sup>®</sup> Nr. 1053 (TK 25: 5811) geführt wird.*

*Das Gebiet besitzt zwar eine ökologische Bedeutung, jedoch handelt es sich im Wesentlichen um künstliche geometrisch gestaltete Teiche in einem Bachtal mit dauerhaften, nachteiligen gewässerbaulichen Veränderungen des Bachlaufs. Mit dem Rückbau der technischen Anlage und der Initiierung eines natürlichen Bachlaufs mit der Entwicklung eines standorttypischen Bachauenwalds ist eine Verbesserung des Ist-Zustands angestrebt. Aus der Bewertung des Ist-Zustands und Soll-Zustands ergibt sich eine Aufwertung, die mit einem anrechenbaren Flächenansatz von 11.632 m<sup>2</sup> beziffert werden kann (siehe Fachbeitrag Naturschutz). [...]“*

Die zugrundeliegende tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des BP's „Am Eichelgärtchen“ kann dem Anhang der vorliegenden Begründung entnommen werden. Sie geht aus dem Fachbei-

11. September 2024

trag Naturschutz zu jenem BP hervor, weshalb dieser der vorliegenden Begründung als separate Anlage beigefügt wird.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Kompensationsbedarf damals vollständig ausgeglichen und sogar ein Überschuss von 5.802 m<sup>2</sup> erzielt werden konnte (d.h. 11.632 m<sup>2</sup> - 5.830 m<sup>2</sup> = 5.802 m<sup>2</sup> Überschuss; siehe Erläuterungen weiter oben). Die Maßnahme ist im Kompensationskaster (KSP) RLP eingetragen und bleibt als solche unverändert bestehen.

### Integrierte Biotopbewertung

<b>Biotopwert vor dem Eingriff:</b>				
Code	Biotoptyp	BW/m <sup>2</sup>	Fläche[m <sup>2</sup> ]	BW
HA0	Ackerfläche - Einsaat	6	13.188	79.128
BA1	Feldgehölze - heimische mittelalte Arten	14	655	9.170
VB2	Wirtschaftsweg, unbefestigt	9	399	3.591
<b>Summe vor Eingriff:</b>			<b>14.242</b>	<b>91.889</b>
BD3	Gehölzstreifen - mit Überhältern mittlerer Ausprägung (Fläche D Ur-Plan)	13	2.140	27.820
<b>Summe vor Eingriff (mit Komp.-fläche D gemäß Ur-Plan):</b>				<b>119.709</b>

Gemäß den Ausführungen weiter oben gilt es im Rahmen der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung lediglich den Teilbereich der Erweiterungsfläche zu berücksichtigen (d.h. die Flurstücke 212, 213, 214, 215/2 sowie 207/2 (tlw.), in der Flur 6, Gemarkung Halsenbach). Hierauf wird im Folgenden im Detail eingegangen.

Entsprechend der aktuellen Biotopausstattung der ausgleichsrelevanten Erweiterungsfläche (rund 14.242 m<sup>2</sup>), ist dieser ein Gesamtbiotopwert von 91.889 Biotopwertpunkten (BWP) zuzuschreiben. Die in Rede stehende Erweiterungsfläche setzt sich aus insgesamt drei unterschiedlichen Biotoptypen zusammen:

Der überwiegende Teil der Erweiterungsfläche stellt sich im Bestand (d.h. vor dem Eingriff) als intensiv bewirtschafteter Acker dar (HA0; rund 13.188 m<sup>2</sup>). Aufgrund der intensiven Nutzung und der daraus resultierenden stark verarmten bzw. fehlenden Segetalvegetation wird diesem Biotoptyp ein Biotopwert von 6 zugeordnet. Damit ist der intensiv genutzte Acker weniger wertig als Acker mit Segetalvegetationsfragmenten (10 BW) oder mit artenreicher Segetalvegetation (14 BW). Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung erfolgte eine deutliche anthropogene Überformung. Durch die Verdichtung des Bodens – infolge des Befahrens mit schweren Maschinen – sind die Böden vorbelastet und die bodenökologischen Verhältnisse als mäßig zu bezeichnen. Gemeint ist hier vor allem die biologische Aktivität als Maß des Transformationsvermögen (d.h. Auf-, Ab- und Umbaufähigkeit des Bodens für organische Schadstoffe). Durch Pflügen ist die natürliche Horizontabfolge des Bodens zerstört und die monotone Bestellung beeinträchtigt die biologische Aktivität des Bodens zusätzlich. Zudem ist eine Nährstoffanreicherung durch die Verwendung von Düngemitteln anzunehmen. Bei einer Nutzung von Pflanzenschutzmitteln haben Kräuter auch am Ackerrand keine Chance sich zu etablieren.

Im Nordwesten der Fläche ist ein Teilbereich (rund 655 m<sup>2</sup>) mit Feldgehölzen heimischer mittelalter Arten (BA1) zum Erhalt festgesetzt. Dieser wird mit 14 BWP bepunktet. Die Feldgehölze bleiben somit in ihrem derzeitigen Zustand erhalten, weshalb die Wertigkeit des Biotoptypen vor und nach dem Eingriff gleichbleibend berücksichtigt wird. Da die Parzelle des Wirtschaftsweges (VB2; mit rund 399 m<sup>2</sup>) ebenfalls als solche gleichbleibend erhalten wird, verändert sich an diesem Wert nach dem Eingriff ebenso nichts - er wird der Vollständigkeit halber mit aufgeführt.

11. September 2024

Bei dem ermittelten Eingriffswert (91.889 BWP) wurde allerdings die teilweise Überplanung des Ordnungsbereiches D noch nicht berücksichtigt. Im Bereich des rechtskräftigen BP's „Am Eichelgärtchen“ wird jedoch ein Teil des Ordnungsbereiches D überplant. Dieser stellt sich als Gehölzstreifen mit Überhältern junger bis mittlerer Ausprägung (BD3) dar. An dieser Stelle werden nur 13 statt der möglichen 15 Bewertungspunkte für die Überhälter mittlerer Ausprägung vergeben, da der Baumbestand als jung bis mittel einzuordnen ist. Aus diesem Grund wurde ein Mittelwert gewählt. Im Vergleich zur Fläche BA1 (Feldgehölze; umgeben von Ackerflächen) ist der Zustand der vorhandenen Gehölze im Böschungsbereich schlechter (siehe BD3 im Biotop- und Nutzungstypenplan (BNT)), weshalb hier eine höhere Bepunktung nicht zu rechtfertigen ist.

**Somit ergibt sich ein Gesamtwert von 119.709 BW-Punkten vor dem Eingriff.**

<b>Biotopwert nach dem Eingriff:</b>				
Code	Biotoptyp	BW/m <sup>2</sup>	Fläche[m <sup>2</sup> ]	BW
BA1	Feldgehölze - heimische mittelalte Arten	14	655	9.170
VB2	Wirtschaftsweg, unbetestigt	9	399	3.591
<b>OB E - Ausgleichsfläche (T-Signatur)</b>				
HK2/3	Streuobstwiese	17	2.825	48.025
<b>OB B - Randliche Eingrünung (Gehölzpflanzung)</b>				
BD2	Gehölzstreifen mit heimischen Gehölzen mit Lesesteinriegeln	12	1.012	12.144
<b>OB 1b- überbaubare/nicht überbaubare Flächen (GE)</b>				
HT1/HT4/HT5	Vollversiegelung durch Lagerplatz (GRZ 0,8; d.h. 7.384 m <sup>2</sup> x 0,8= 5.907 m <sup>2</sup> )	-	5.907	-
HT3	Lagerplatz unversiegelt bzw. nicht überbaubare Fläche (d.h. 20 %; 7.384 m <sup>2</sup> x 0,2 = 1.477 m <sup>2</sup> )	3	1.477	4.431
HM3	Strukturarme Grünanlage	8	1.967	15.736
<b>Summe nach Eingriff:</b>			<b>14.242</b>	<b>93.097</b>
BD3	Gehölzstreifen - mit Überhältern mittlerer Ausprägung (Fläche D Ur-Plan)	13	1.749	22.737
VB1	Wirtschaftsweg betestigt (ehemals Fläche D Ur-Plan)	3	391	1.173
<b>Summe nach Eingriff (mit Komp.-fläche D gemäß Ur-Plan):</b>				<b>117.007</b>

Wie bereits weiter oben erwähnt, befindet sich im Nordwesten der Erweiterungsfläche eine kleine Fläche mit Feldgehölzen (BA1), die gemäß Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzt ist. Diese bleibt in ihrer Wertigkeit auch nach Umsetzung der Planung weiterhin bestehen (14 (BW) x 655 m<sup>2</sup> = 9.170 BW).

Durch die Umsetzung der Planung im Bereich der Erweiterungsfläche erfolgen jedoch eine großflächige Versiegelung aufgrund der künftigen Lagerplatznutzung sowie die damit einhergehende baurechtlich umzusetzende Erschließung. Jene Flächen fallen unter den Biotoptyp HT (Hofplatz, Lagerplatz) und werden daher mit dem BW „0“ angerechnet. Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 im Ordnungsbereich 1b sind somit insgesamt rund 7.384 m<sup>2</sup> als vollversiegelte Fläche zu bilanzieren (GRZ (0,8) x Nettobauland (7.384 m<sup>2</sup>) = 5.907 m<sup>2</sup> potenziell vollversiegelte Fläche). Die anderen 20 % (unversiegelter Lagerplatz; 1.477 m<sup>2</sup>) werden als Biotoptyp „Lagerplatz – unversiegelt“ (HT3) angerechnet. Hier werden lediglich 3 BWP angesetzt, da es sich um ein Industriegebiet handelt und somit nicht von der Anlage strukturarmer Gärten/Kleingartenanlagen (7 BWP) auszugehen

11. September 2024



ist. Es wird somit weniger von Gartenanlagen als von geringfügig versiegelten Flächen (z.B. geschotterte Beläge, wasserdurchlässige Decke) ausgegangen. Daran angliedernd befindet sich eine strukturarme Grünanlage mit (nahezu) fehlendem Baumbestand (HM3). Diese Fläche wird mit 8 BW bewertet und weist eine Flächengröße von 1.967 m<sup>2</sup> auf.

Im Bereich der intensiv genutzten Ackerflächen des in Rede stehenden Geltungsbereiches befinden sich auch die zeichnerisch festgesetzten Ordnungsbereiche B und E des vorliegenden Bebauungsplans. Als **interne Kompensationsmaßnahme** sind zur randlichen Eingrünung im Ordnungsbereich B Heckenpflanzungen aus heimischen standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Die Fläche des Ordnungsbereichs B (BD3; Gehölzstreifen aus überwiegend autochthonen Arten und in junger Ausprägung (ohne Überhälter) in einem Bereich mit artenreicher Extensivwiese und Lesesteinhauften) ist mit einem Biotopwert von 11 zu bewerten. Dies ist damit zu begründen, dass es sich zwar um autochthone Gehölze - jedoch junger Ausprägung handelt und nicht um solche mit Überhältern mittlerer Ausprägung (BWP 15). Eine zusätzliche Aufwertung der Fläche wird durch die Unterbringung von Lesesteinriegeln erzielt. Daher werden insgesamt 12 BWP angerechnet.

Außerdem ist die Entwicklung einer Streuobstwiese (artenschutzrelevante Hochstammanlage auf Wiesen/Weiden) mit jungem Baumbestand im Ordnungsbereich E vorgesehen (12 BWP). Somit entstehen - neben den positiven Auswirkungen für den Arten- und Biotopschutz – insbesondere durch die Gehölzpflanzungen positive Effekte für die Schutzgüter Wasser, Boden und Luft.

Eine Obstbaumreihe mit jungem Bestand aus überwiegend autochthonen Arten wird im Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in RLP mit 11 BWP angegeben. Aufgrund der unterlagerten Extensivwiese sowie der zunehmenden Bedeutung bzw. Gefährdung von Streuobstwiesen wird hier jedoch ein höherer Biotopwert angerechnet. Denn hiervon profitieren nicht nur Bodenfunktion, Wasserhaushalt, Lokalklima und das Landschaftsbild. Durch die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme - auf einer Fläche von rund 2.825 m<sup>2</sup> in direkter Nähe des Eingriffsortes – wird auch ein wichtiger Beitrag hinsichtlich der Biodiversität und damit hinsichtlich des Artenschutzes geleistet. Denn bei Streuobstwiesen handelt es sich um stark gefährdete Lebensräume, die von vielen Pflanzen- und Tierarten genutzt werden. Die Extensivwiese mit Obstbäumen bietet neue Lebensraumstrukturen u.a. für Insekten, Vögel und Fledermäuse.

Insofern ist eine wenigstens gleichwerte Bepunktung mit dem Biotoptyp „artenreiche Extensivwiese“ (EA1; 17 BWP) fachlich und verbal argumentativ begründbar. Denn für den OB E sieht die zugehörige Textfestsetzung zudem bodenverbessernde Maßnahmen sowie das Einsäen mit Regionsaatgut aus dem Herkunftsgebiet U7 vor. Eine Obstbaumreihe aus überwiegend autochthonen Arten alter Ausprägung erzielt gemäß Praxisleitfaden bis zu 18 BWP, wobei jedoch nicht die artenreiche Extensivwiese explizit aufgeführt bzw. berücksichtigt wird. Daher werden für die Entwicklung und Pflege einer Streuobstwiese mit unterlagernder, artenreicher Extensivwiese insgesamt 17 BWP angerechnet.

Eine Aufwertung des Ist-Zustandes erfolgt u.a. durch die Pflanzung von Gehölzen auf derzeit intensiv genutzter Ackerfläche, wodurch sich das Bodengefüge verbessert. Zudem wird der Wasserhaushalt der Flächen verbessert – u.a. durch die Bindung des Wassers an den Wurzeln, die zusätzliche Verdunstung über die Blätter sowie die zusätzliche Niederschlagswasserrückhaltung durch das Laub. Weiterhin wird durch die Lockerung des Bodens und die Verbesserung des Bodengefüges sowie durch herabfallendes Laub die Tätigkeit von Mikroorganismen des Bodens angeregt, was sich ebenfalls positiv auf die Bodenfunktionen auswirkt. Es werden somit insbesondere die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser, aber auch ins Mikroklima ausgeglichen.

Die biologische Funktionalität kann somit ortsnah ausgeglichen werden. Durch den vorgesehenen Obstbaumbestand sowie den Gehölzstreifen im Ordnungsbereich B wird ein Ausgleich für die Ver-

11. September 2024





siegelung erreicht und zudem Nahrungs-, Versteck- und Nistplätze für die Fauna geschaffen. Langfristig können durch das Entstehen besonderer Habitatstrukturen wie Baumlöcher u.Ä. Fledermäuse, Vögel und Kleinsäuger profitieren. Ferner werden auch im Offenland jagende Vogelarten wie der Mäusebussard mit dieser Maßnahme berücksichtigt, da sogenannte Ansitzwarten entstehen.

Die Extensivwiese mit Obstbäumen bietet neue Lebensraumstrukturen etwa für Insekten, was wiederum die Nahrungssituation für Insektivoren verbessert. Bezüglich des Lebensraums für Insekten heißt es im Gesetzentwurf der Bundesregierung im „Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes“ vom 31.03.2021 (kursiver Text):

*„Insekten sind integraler Bestandteil der biologischen Vielfalt und spielen in Ökosystemen eine wichtige Rolle. Doch sowohl die Gesamtmasse der Insekten als auch die Artenvielfalt bei Insekten ist in Deutschland in den letzten Jahrzehnten stark zurückgegangen.“*

*Mit dem am 4. September 2019 durch das Bundeskabinett verabschiedeten Aktionsprogramm Insektenschutz hat die Bundesregierung es sich zur Aufgabe gesetzt, das Insektensterben umfassend zu bekämpfen. Ziel dieses Programms ist eine Trendumkehr beim Rückgang der Insekten und ihrer Artenvielfalt.“*

Der extensive Obstanbau lockt eine Vielzahl von Insekten an, u.a. durch Nektar und Pollen der unterlagerten bzw. umgebenden Wiesenflächen. Zudem dienen die Blätter der Obstbäume als Raupenfutter und auch die Blüten sowie die reifen Früchten dienen als Nahrung – nicht nur für Insekten. Durch die zunehmende Zahl von Insekten werden wiederum Vögel und Säugetiere angelockt, die neben jener Nahrungsquelle zudem eine neue Lebensraumstruktur finden. Beispielsweise bieten Höhlen alter Bäume Unterschlupf für Fledermäuse oder Siebenschläfer. Ferner brüten viele Vogelarten dort, u.a. der Steinkauz.

Weiterhin bieten die vorzusehenden Steinriegel - auch (Lese-)Steinhaufen, Steinrücken genannt – weitere wichtige Lebensräume, insbesondere für Pflanzen die trockene, warme Standorte besiedeln. Am Tag speichern die Steine die Sonnenwärme und geben diese in der Nacht wieder ab. Aus diesem Grund nutzen viele Insekten und Kriechtiere Steinriegel als Jagd- und Ruheplatz. In den Hohlräumen und Nischen der Steinhaufen finden viele Pflanzen Schutz. Sie bieten zudem einen sicheren Unterschlupf für kleinere Tiere wie z.B. diverse Spinnenarten und Insekten. Auch Wechselwarme Reptilien, wie die Waldeidechse, Kreuzotter, Blindschleiche suchen Steinriegel auf, um hier in der Sonne zu rasten und Schutz vor Feinden in den Zwischenräumen der Steinriegel zu finden. Das gilt insbesondere auch für Amphibien, wenn Biotop der Gewässer und Wälder in der Nähe sind.

Durch die Umsetzung der Maßnahmen in den Ordnungsbereichen B und E werden daher Aufwertungen der Flächen erzielt und Biotoptypen mit höherer Wertigkeit als vor dem Eingriff entwickelt. Der Kompensationsbedarf nach dem Eingriff beläuft sich somit auf einen Wert von 93.097. Bei diesem Ergebnis ist die Situation in dem Ordnungsbereich D (Überplanung des rechtskräftigen BP's „Am Eichelgärtchen“) jedoch noch nicht berücksichtigt.

Die wegfallende Fläche des Ordnungsbereiches D beläuft sich auf etwa 391 m<sup>2</sup>. Somit bleiben im Bereich des Gehölzstreifens (BD3) weiterhin rund 1.749 m<sup>2</sup> gemäß Ist-Zustand bestehen. Die in Anspruch genommene Fläche wird sich zukünftig als befestigter Wirtschaftsweg (VB1) darstellen und daher mit 3 BWP bewertet.

**Somit ergibt sich ein Gesamtwert von 117.007 Biotopwertpunkten nach dem Eingriff.**

Eine vollständige Kompensation des Eingriffs ist somit allein durch plangebietsinterne Kompensationsmaßnahmen nicht möglich (siehe nachfolgende Tabelle).

11. September 2024

<b>Kompensationsbedarf</b>	
Biotopwert vor Umsetzung der Planung (BW)	119.709
Biotopwert nach Umsetzung der Planung (BW)	117.007
<b>Kompensationsdefizit:</b>	
	<b>2.702</b>

Gemäß vorstehender Erläuterung sowie der Tabelle zum Kompensationsbedarf ergibt sich somit weiterhin ein verbleibender Kompensationsbedarf von 2.702 Biotopwertpunkten.

Um das bestehende Kompensationsdefizit auszugleichen sind zusätzlich Kompensationsflächen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans (sog. **externe Ausgleichsmaßnahmen**) nötig. Um den benötigten Ausgleich zu erbringen, stehen die Flurstücke 246 und 247 in der Flur 1 der Gemarkung Halsenbach zur Verfügung.

### Bilanzierung Kompensationsfläche

Ausgleichsflächengröße gesamt [m <sup>2</sup> ]:	1.605
davon Flurstück 246 [m <sup>2</sup> ]	1.200
davon Flurstück 247 [m <sup>2</sup> ]	405
Kompensationsdefizit [BWP]:	2.702

<b>Biotopwert vor der Ausgleichsmaßnahme:</b>				
Code	Biototyp	BW/m <sup>2</sup>	Fläche[m <sup>2</sup> ]	BW
EA3	Fettwiese, artenarm mit 3 jungen Obstbaumpflanzungen	10	1.605	16.050
<b>Summe:</b>			<b>1.605</b>	<b>16.050</b>

<b>Biotopwert nach der Ausgleichsmaßnahme:</b>				
Code	Biototyp	BW/m <sup>2</sup>	Fläche[m <sup>2</sup> ]	BW
HK2	Streuobstwiese	13	1.605	20.223
<b>Summe:</b>			<b>1.605</b>	<b>20.223</b>

<b>Externer Kompensationsbedarf</b>		
Biotopwert vor Umsetzung der Planung		16.050
Biotopwert nach Umsetzung der Planung		20.223
<b>Kompensationsdefizit:</b>		<b>- 4.173</b>

### Bewertung des Zustands vor Umsetzung der Kompensationsmaßnahme

Es handelt sich bei der Fläche um eine gemeindeeigene Grünfläche mit 4 Gehölzen. An der nördlichen Ecke des Flurstücks 247 befindet sich eine ältere Birke. Zudem befinden sich auf demselben Flurstück 3 junge Obstbaumpflanzungen ohne Anwacherfolg. Auf dem Flurstück 246 befinden sich 3 weitere junge Obstbaumpflanzungen. Diese stellen sich im Bestand als vital dar. Die unterlagerte Wiese (EA3) ist bedingt intensiv genutzt aber artenarm. Die Fläche wird insgesamt mit 10 Biotopwertpunkten (BWP) bewertet.

**Die Fläche weist einen Biotopwert von 16.050 Biotopwertpunkten vor Umsetzung der Kompensationsmaßnahme auf.**

11. September 2024



### Bewertung des Zustands nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahme

Auf der Fläche sollen die 3 vorhandenen und vitalen Obstbäume erhalten und dauerhaft gepflegt werden. Zusätzlich werden 9 weitere hochstämmige Obstbäume gepflanzt (HK2) und die unterlagerte Wiese durch extensive Pflege hin zu einer artenreichen Extensivwiese entwickelt. Die Fläche wird unter Berücksichtigung des Time-Lags mit 13 BWP bewertet.

**Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahme weist die Fläche einen Biotopwert von 20.223 Punkten auf.**

### Ergebnis der Bewertung

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor Umsetzung der Maßnahme (16.050 Biotopwertpunkte) und nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahme (20.223 Biotopwertpunkte) wird ersichtlich, dass sich ein Kompensationsüberschuss von 4.173 Biotopwertpunkte ergibt.

Das zuvor ermittelte Kompensationsdefizit von 2.702 Biotopwertpunkten kann somit vollständig ausgeglichen werden. Um das Defizit auszugleichen werden etwa 901 m<sup>2</sup> der Fläche benötigt. Die restliche Fläche kann die Ortsgemeinde für künftige Ausgleichsmaßnahmen nutzen.

EA3 - Fettwiese, artenarm	10	HK2/HK3 - Streuobstwiese/-weide, unter Berücksichtigung des Time-Lags	13	3	901	2.702
---------------------------	----	---	----	---	-----	-------

Den nachfolgenden Abbildungen kann die Verortung der Ausgleichsfläche entnommen werden:



**Abb.: Lageübersicht der externen Kompensationsmaßnahme (OB F)**

## II UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung 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 §§ 2 a und 4 c 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 Halsenbach plant die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Im Herscheid II“ u.a. zur Erweiterung des bisherigen Industrie- und Gewerbegebietes. Die Plangebietsfläche liegt im südlichen bzw. südöstlichen Bereich der Ortsgemeinde Halsenbach.

Es besteht die Notwendigkeit zur Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans für das in Rede stehende Plangebiet, da der Ur-Plan des weitüberwiegenden Teils des Geltungsbereichs nie zur Rechtskraft gebracht worden ist. In der Vergangenheit (04.11.1974) wurde für das betroffene Industrie- und Gewerbegebiet bereits ein Bebauungsplan aufgestellt, der jedoch seit Jahren nicht mehr anwendbar ist, da der Ausfertigungsvermerk gefehlt hat. Bauplanungsrechtlich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 34 BauGB. Eine bauliche Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeit ist damit nicht gegeben. Weiterhin besteht derzeit eine konkrete bauliche Erweiterungsabsicht einer im Gebiet ansässigen Firma, weshalb seitens der Plangeberin unter anderem die Erforderlichkeit zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans gesehen wird.

Die im Bestand befindlichen Industrie- und Gewerbeanlagen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan entsprechend überplant. Hinzu kommt eine Erweiterungsfläche im nördlichen Anschluss an die Bestandsbebauung. Des Weiteren wird die bestehende, innere verkehrliche Erschließung durch die Ausweisung von Verkehrsflächen überplant. Hierbei wird jedoch lediglich die Bestandssituation bauplanungsrechtlich gesichert. Veränderungen an der bestehenden Erschließungskonzeption werden nicht vorgenommen.

Der Bebauungsplan kann formal gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Emmelshausen entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird somit nicht erforderlich. Zudem kann die Erweiterungsfläche an die bestehende Erschließung und Infrastrukturen angebunden werden bzw. auf diese zugreifen.

11. September 2024



## 1.2 Kurzdarstellung der Planinhalte

Die wesentlichen Planungsinhalte, die für den Umweltbericht relevant sind, werden wie folgt zusammengefasst:

- Festsetzung eines Industriegebietes (GI) gemäß § 9 BauNVO in den Ordnungsbereichen 1a (Fläche mit bestehender Bebauung) und 1b (Erweiterungsfläche) sowie Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO in den Ordnungsbereichen 2a, 2b und 2c (Fläche mit bestehender Bebauung).
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich:
  - Unzulässigkeit von Bordellbetrieben und sonstigen ähnlichen Gewerbebetrieben (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr) im Gewerbe- und Industriegebiet
  - Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten bzw. Einrichtungen für die Schaufstellung von Personen in Peep- oder sonstigen Live-Sex-Shows oder für Swingerclubs im gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbebetrieb
  - Festsetzung für alle Ordnungsbereiche, dass Einzelhandel nur als firmenbezogener Fabrikverkauf des produzierenden Gewerbes zulässig ist
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 im Ordnungsbereich 1 (OB 1) und von maximal 0,6 im Ordnungsbereich 2 (OB 2)
- Festsetzung einer Baumassenzahl von maximal 6,0 im gesamten Geltungsbereich
- Festsetzung einer max. Gebäudehöhe von 14,00 m in den Ordnungsbereichen 1a und 2a
- Festsetzung einer max. Gebäudehöhe von 15,00 m für den Ordnungsbereich 2b sowie 12,00 m für den Ordnungsbereich 2c (gemäß rechtskräftigem BP „Am Eichelgärtchen“)
- Festsetzung der abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO (Gebäuelängen über 50 m in den Ordnungsbereichen 1a, 2a, 2b, 2c)
- Festsetzung des Ordnungsbereichs B als Fläche zur randlichen Eingrünung sowie des Ordnungsbereichs E für die Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese
- Böschungen im Plangebiet mit einer Höhe von mehr als 1,50 m sind mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (je 100 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche mindestens 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher)
- Park- und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern keine betrieblichen Gründe dem entgegenstehen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten
- Zeichnerische Festsetzungen zur Gehölzerhaltung
- Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche und – maßnahme (OB F) zur Kompensation für den Eingriff im Bereich der Erweiterungsfläche

### Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

- Geltungsbereichsgröße: ca. 16,13 ha
- **Davon eingriffsrelevante Fläche (d.h. Erweiterungsfläche): ca. 14.242 m<sup>2</sup>**
  - OB 1b (Eingeschränktes Industriegebiet – nur Lagerplatz): ca. 9.351 m<sup>2</sup>
  - OB B (randliche Eingrünung mit Lesesteinriegel) ca. 1.012 m<sup>2</sup>
  - OB E (Streuobstwiese) ca. 2.825 m<sup>2</sup>
  - Gehölzerhaltung (zeichnerische Festsetzung) ca. 655 m<sup>2</sup>
  - Wirtschaftsweg (unbefestigt) ca. 399 m<sup>2</sup>
- **Zusätzliche Fläche (externe Ausgleichsmaßnahme)**
  - OB F (Streuobstwiese mit unterlagerter Extensivwiese): ca. 1.610 m<sup>2</sup>

Hinsichtlich der Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sei an dieser Stelle nach einmal darauf hingewiesen, dass das in Rede stehende Plangebiet bereits fast vollständig gebaut ist und der Ur-Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 nur deshalb seit Jahren nicht mehr anwendbar ist, weil der Ausfertigungsvermerk gefehlt hat. Insofern beläuft sich die eingriffsrelevante Fläche lediglich auf den Erweiterungsbereich im Nordosten des Geltungsbereichs (mit rund 14.242 m<sup>2</sup>).

Nachfolgend wird die Planzeichnung des Bebauungsplans „Im Herscheid II“ abgebildet, anhand derer zuvor beschriebener Sachverhalt noch einmal ersichtlich wird.



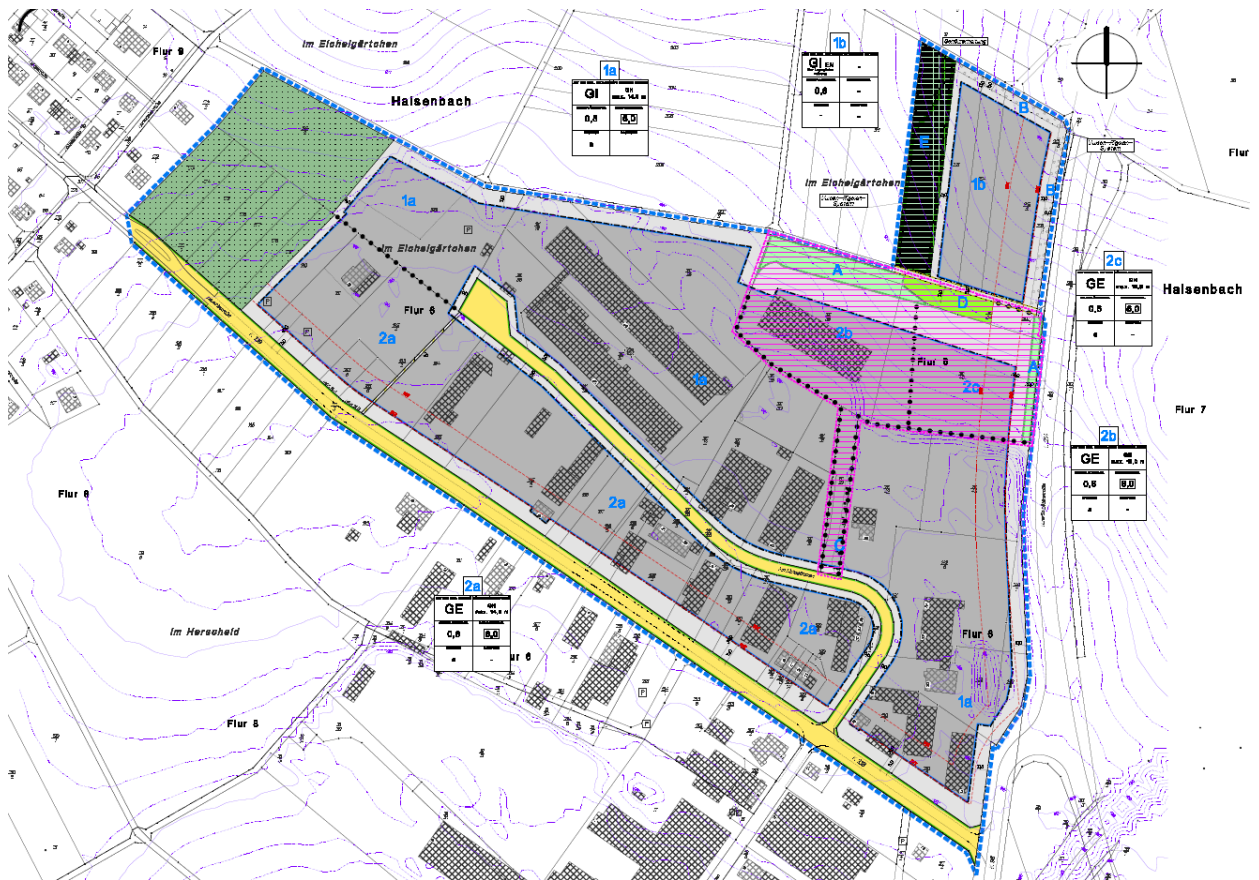


Abb.: Planzeichnung des Bebauungsplans „Im Herscheid II“ (unmaßstäbliche Darstellung)

## 2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

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 übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP 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.

Die Ortsgemeinde Halsenbach gehört dem Rhein-Hunsrück Kreis an und liegt in der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein. Das Plangebiet befindet sich südlich bzw. südöstlich der Ortsgemeinde Halsenbach, am südlich bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet.

11. September 2024



Gemäß der Karte Raumstrukturgliederung liegt die Ortsgemeinde Halsenbach in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Der Raum ist durch eine hohe Zentrenreichbarkeit und -auswahl gekennzeichnet. Dies bedeutet, man erreicht 8 und mehr Zentren in maximal 30 Pkw-Minuten. Boppard ist das nächsterreichbare Mittelzentrum und Emmelshausen das nächsterreichbare Grundzentrum.

In den Darstellungen der Gesamtkarte des wirksamen RROP 2017 wird für die Plangebietsfläche bereits größtenteils Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe in der Farbe Grau dargestellt. Im nördlichen Bereich ist ein Teil der Plangebietsfläche als Siedlungsfläche für Wohnen in der Farbe Rot gekennzeichnet. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich der nicht parzellenscharfen Darstellungen überlassen werden.

Den nordwestlichen Bereich der Ortsgemeinde Halsenbach überdeckt ein „Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus“. Das im Süden bzw. Südosten befindliche Industrie- und Gewerbegebiet von Halsenbach ist nicht von dem Vorbehaltsgebiet betroffen. Weiterhin erstreckt sich rund um die Ortsgemeinde das „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“, welches die Ortsgemeinde und die Plangebietsfläche jedoch nicht überdeckt.

Von großer Bedeutung ist trotz der ländlichen Lage die verkehrsgünstige Erschließung der Ortsgemeinde Halsenbach. Östlich der Plangebietsfläche ist ein funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs für die überregionale und regionale Verbindung sichergestellt.

Bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes sind diesbezüglich neben den Vorgaben des LEP IV die Vorgaben des RROP zu berücksichtigen und im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit zu prüfen. Berücksichtigende Grundsätze des RROP sind dem Kapitel 1.3.3 „Industrie- und Gewerbeentwicklung“ zu entnehmen. Die folgenden Grundsätze stellen wesentliche Vorgaben über die Industrie- und Gewerbeentwicklung des wirksamen RROP von 2017 dar:

- **Grundsatz G 34:** Zentrale Orte sind auch Gewerbestandorte.
- **Grundsatz G 35:** Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhäfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt.
- **Grundsatz G 36:** Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbegebiete soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.

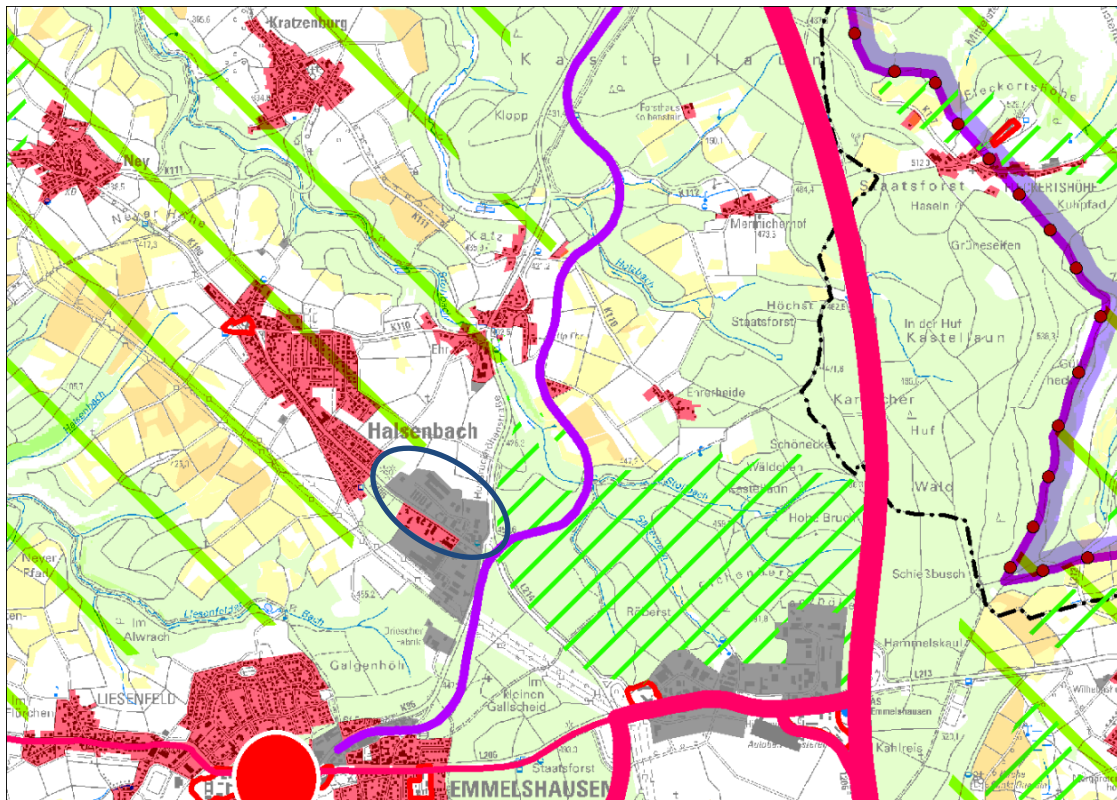
Die vorliegende Planung stellt eine gemeindliche Eigenentwicklung im bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet dar, mit der in der strukturschwachen Region des Rhein-Hunsrück Kreises ein gut erschlossenes, autobahnnahes und damit attraktives Industrie- und Gewerbeflächenpotential durch die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Gewerbeunternehmen verfestigen soll. Insbesondere die aktuelle Nachfrage nach einer betrieblichen Erweiterungsfläche eines orts- bzw. gebietsansässigen Unternehmens soll gemäß Planungsabsicht der Ortsgemeinde ermöglicht werden. Dies vor dem Hintergrund, dass die wirtschaftliche Entwicklung der betroffenen Firma auch künftig gesichert werden soll. Vordergründig gehen damit einher, die Sicherung vorhandener und der Ausbau neuer Arbeitsplätze. Ferner stellt sich die Bestandssituation im überwiegenden Teil des Plangebietes so dar, dass die meisten Grundstücke des Industrie- und Gewerbegebietes bereits bebaut sind bzw. einer industriellen und gewerblichen Nutzung unterliegen.

11. September 2024





Durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung sind keine Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen RROP 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald zu erkennen. Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung stehen somit der vorgesehenen Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes aus den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.



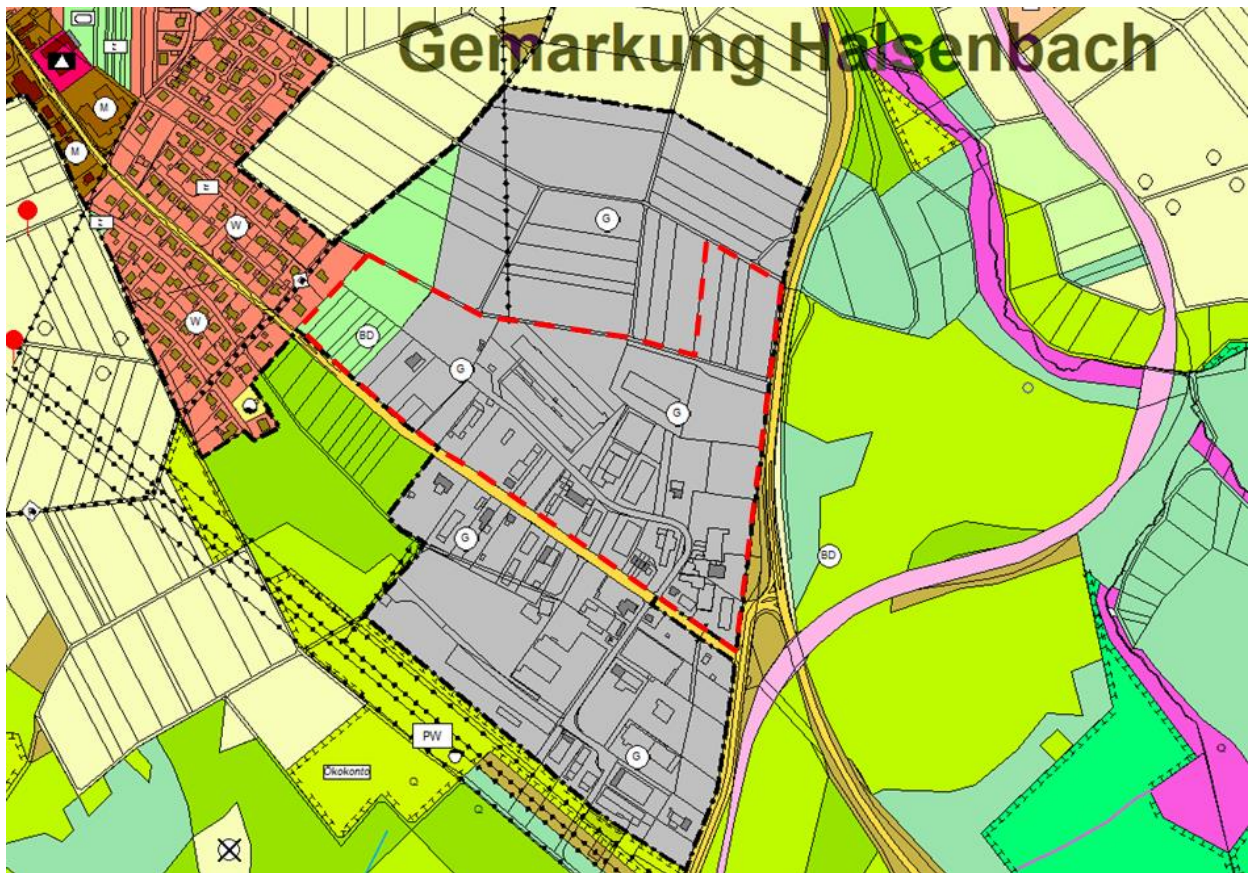
**Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017 mit nachträglich blau, grob umkreister Plangebietsfläche (Quelle: RIS RLP; unmaßstäbliche Darstellung)**

## 2.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Emmelshausen wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als gewerbliche Flächen dargestellt. Der westliche Teilbereich wird hingegen zur Gehölzerhaltung festgesetzt und berücksichtigt damit ebenso die Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans.

Ferner sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Darstellungen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich keine parzellenscharfe Abgrenzung ermöglichen. Die genaue Festlegung der Flächen erfolgt in den Bebauungsplänen, die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Entsprechend steht den Gemeinden ein Ermessensspielraum bei der parzellenscharfen Festlegung der Flächennutzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu.

Die Zulässigkeit der geplanten Gewerbegebietsausweisung bzw. -erweiterung kann formal gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Emmelshausen entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.



**Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Emmelshausen mit nachträglich eingezeichnetem Geltungsbereich (unmaßstäblich, verändert)**

11. September 2024



## 2.3 Übergeordnete „Umweltplanungen“

Die Plangebietsfläche liegt in der Großlandschaft Hunsrück in der inneren Hunsrückhochfläche.

Im Plangebiet sind keine im Sinne des § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände ausgewiesen. Kartierte Biotope liegen ebenfalls nicht vor.

Das Plangebiet liegt auch nicht in einem Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) oder in relevanter räumlicher Nähe zu einem solchen, allerdings innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Gemäß § 1 (2) der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet sind Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans mit baulicher Nutzung nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Die Planung steht dem Schutzgebiet somit nicht entgegen.

Wasserschutzgebiete oder weitere Schutzgebiete werden nicht berührt.

**Übergeordnete Umweltplanungen sind durch die vorliegende Planänderung nicht betroffen.**

## 3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

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

Fachgesetze / Fachpläne	Inhalt	Berücksichtigung in vorliegender Planung durch
<b>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.</b>	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"> <li>- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen</li> <li>- Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung</li> <li>- Festsetzung zur Bepflanzung entstehender Böschungen sowie eines Gehölzstreifens</li> <li>- Festsetzung einer extensiv gepflegten Streuobstwiese</li> <li>- Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Park- und Stellplatzflächen</li> <li>- Empfehlung zur Dachbegrünung</li> </ul>
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, in Kraft getreten am 01. März 2010), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), in der derzeit geltenden Fas-</b>	Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen</li> <li>- Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung</li> <li>- Festsetzung zur Bepflanzung entstehender Böschungen</li> </ul>

11. September 2024





<p><b>sung</b></p>	<p>se durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen</p>	<p>sowie eines Gehölzstreifens</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung einer extensiv gepflegten Streuobstwiese</li> <li>- Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Park- und Stellplatzflächen</li> <li>- Hinweise zum Baum-, Boden, und Artenschutz</li> <li>- Empfehlung zur Dachbegrünung</li> </ul>
<p><b>Landesnaturenschutzgesetz (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. 583) in der derzeit geltenden Fassung</b></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"> <li>- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen</li> <li>- Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung</li> <li>- Festsetzung zur Bepflanzung entstehender Böschungen sowie eines Gehölzstreifens</li> <li>- Festsetzung einer extensiv gepflegten Streuobstwiese</li> <li>- Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Park- und Stellplatzflächen</li> <li>- Hinweise zum Baum-, Boden, und Artenschutz</li> <li>- Empfehlung zur Dachbegrünung</li> </ul>
<p><b>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung</b></p>	<p>Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung</li> <li>- Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung</li> <li>- Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Park- und Stellplatzflächen</li> <li>- Hinweise zum Bodenschutz</li> </ul>
<p><b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung</b></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"> <li>- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung</li> <li>- Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung</li> <li>- Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Park- und Stellplatzflächen</li> <li>- Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser</li> </ul>
<p><b>Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch § 2 des</b></p>	<p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung</li> <li>- Festsetzung einer maximal</li> </ul>

11. September 2024



<b>Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118), in der derzeit geltenden Fassung</b>	ser, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen.	zulässigen Versiegelung - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Park- und Stellplatzflächen - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
<b>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</b>	Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen.	- Hinweis auf Benachrichtigungspflicht der Denkmalschutzbehörde

Weitere Fachgesetze:

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert, in der derzeit geltenden Fassung** (Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge).
- **Landeswaldgesetz von Rheinland-Pfalz (LWaldG)** vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), in der derzeit geltenden Fassung (Erhalt, Schutz, gegebenenfalls Mehrung und Pflege von Wald durch Leistungen der Forstwirtschaft)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802), in der derzeit geltenden Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I, S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I. S. 1792), 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 mit integrierter Landschaftsplanung sowie weiterer umweltrelevanter übergeordneter Planungen betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. -objekte berücksichtigt.

## 4 BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

### 4.1 Lage und Relief

Der Geltungsbereich überplant den nördlichen Teil des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes von Halsenbach. Das Plangebiet befindet sich zwischen der Kreisstraße K 96 im Südosten und der Siedlungslage Halsenbach im Nordwesten auf einer Höhe von circa 450 m ü. NN.



## 4.2 Geologie und Böden

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Braunerden und Regosole aus devonischem Tonschiefer. Es handelt sich um Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Die Bodenart im Plangebiet ist nicht kartiert.

Die noch unbebauten Flächen stellen sich als Waldboden dar und sind wenig beeinträchtigt.

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

## 4.3 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe bis äußerst geringe Ergiebigkeit auf.

Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete liegen im Plangebiet nicht vor.

Die Bedeutung des Plangebietes für den Wasserhaushalt wird insgesamt als **mittel** bewertet.

## 4.4 Klima

Die folgenden Kennwerte charakterisieren das Klima der Ortsgemeinde Halsenbach bzw. des Plangebietes und seiner Umgebung:

Klimabezirk:	Hunsrück
mittlere Jahrestemperatur:	7,5 – 10 °C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	12,5 – 15 °C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (< 0 °C):	20 – 30 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (> 25 °C):	20 – 30 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	800 – 950 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode:	300 – 400 mm

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

## 4.5 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) stellt die Pflanzengesellschaft dar, die sich unter heutigen Standortgegebenheiten ohne Einfluss des Menschen entwickeln würde. Da Pflanzengesellschaften nur an Standorten wachsen, die ihren ökologischen Ansprüchen genügen, ist die hpnV ein Indikator für die Standortverhältnisse am Ort ihres Vorkommens.

Ohne menschlichen Einfluss würde sich im gesamten Plangebiet ein Hainsimsen-Buchenwald auf basenarmen Standorten der Hochlagen und des Hügellandes entwickeln.

11. September 2024

#### 4.6 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überplant den kompletten nördlichen Teil des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes nördlich der „Industriestraße“ (K 108). Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und unterliegt gewerblicher sowie industrieller Nutzung.

Im Westen des Plangebiets befindet sich ein kleiner Waldbestand der in der vorliegenden Planzeichnung als Waldfläche gesichert wird. Eingriffe in diesen westlich gelegenen Waldbestand werden nicht vorbereitet.

Für die artenschutzrechtliche Bewertung ist lediglich der Erweiterungsbereich im Nordosten relevant. Hier werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen überplant, die sich teils in den Randbereichen zu Feldgehölzen bzw. Gebüsch ausgebildet haben (nordwestlicher Erweiterungsbereich). Allerdings sieht der Bebauungsplan in diesen Randbereichen auch einen Grünstreifen zur Anpflanzung von Gehölzen bzw. eine Gehölzerhaltung vor.

Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzung - einhergehend mit Verlärmung und Bewegungsunruhe – ist die gesamte Plangebietsfläche und damit auch die Erweiterungsfläche bereits vorbelastet. Die Plangebietsflächen haben außerdem keine offensichtliche besondere Bedeutung für geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Entsprechend zeigen die Auswertung der Naturschutzfachdaten sowie die Erkenntnisse aus der Vorortbegehung, dass innerhalb des Plangebietes keine hochwertigen Biotope vorkommen. Ferner sind keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 15 Landesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope im Plangebiet und dessen Umgebung vorhanden.

#### Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Gesetzlich geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	LSG „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura 2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen





**Abb. Hangkante zum bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet**  
(Bestandsaufnahme, April 2023)



**Abb.: Blick in Richtung Westen (Aufnahme links) bzw. Osten (Aufnahme rechts) der Erweiterungsflächen** (Bestandsaufnahme, April 2023)

11. September 2024



#### 4.7 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die großen bestehenden Industrie- und Gewerbebauten des bestehenden Gewerbegebietes sowie die weiter östlich gelegene Wohn- und Siedlungsbebauung der Ortsgemeinde Halsenbach. Ferner ist die Landschaft geprägt durch Wald, Acker- und Wiesenflächen im näheren Umfeld, aber auch durch die unweit verlaufende Hunsrückhöhenstraße (L 214).

Das Plangebiet selbst ist somit bereits anthropogen vorgeprägt und der Eingriff erfolgt daher nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum.

Die Erweiterungsflächen stellen sich derzeit teils als landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen sowie teils als mit Feldgehölzen bzw. Gebüsch versehene Randbereiche dar. Die Gehölze stellen somit eine gewisse Sichtabschirmung – hin zum bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet - hinsichtlich der feierabendbezogene Naherholung dar.

Der westlich gelegene Waldbestand, mit seiner lediglich geringen Bedeutung für die Naherholung (aufgrund des kleinflächigen Bestands), bleibt hingegen erhalten. Ebenso das bestehende Wirtschaftswegenetz zwischen Wohnbebauung und freier Feldflur.

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

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

Bei der Nichtdurchführung des Planvorhabens ergeben sich keine bedeutsamen Veränderungen des Umweltzustandes. Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut und auch die Erweiterungsfläche ist bereits durch Vorbelastungen geprägt. Im Erweiterungsbereich würde voraussichtlich weiterhin eine intensive landwirtschaftliche Nutzung erfolgen.

### 6 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL 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	grenz- über-
anlagebe- dingt	Flächeninanspruchnahme von zusätzlich rund 14.200 m <sup>2</sup> landwirtschaftlicher Fläche bzw. anthropogen geprägter Fläche	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Keine	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbe- dingt	Keine	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung					
<b>Im Verhältnis zum Gesamtplangebiet sowie im Verhältnis zu der Fläche, die benötigt würde, wenn der bereits ortsansässige Betrieb an anderer Stelle neu bauen würde, wird die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von circa 14.200 m<sup>2</sup> Fläche als mäßig bewertet. Zumal die Fläche bereits anthropogen geprägt ist.</b>					

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

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenz- über-
anlagebe- dingt	Verlust von potenziellen Vogelnistplätzen und Fledermausquartieren bei Rodung von Gehölzen	<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"/>
	Verlust von wenig artenreichen Wiesenflä- che als Lebens- und Nahrungsraum	<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	Schallbelastungen und Beeinträchtigun- gen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. September 2024

betriebsbe- dingt	Schallbelastungen und Beeinträchtigung- en durch Bewegungsunruhe	<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"/>	
	Vogelschlag an Verglasung	<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"/>	
	Kollisionsrisiko tieffliegender durch Stra- ßenbeleuchtung angelockte Fledermäuse im Straßenverkehr	<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	grenzüber- schreitend
Minimie- rungsmaß- nahmen	Hinweis, dass notwen- dige Gehölzrodungen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar des Folgejah- res zulässig sind	Vermeidung des Verlusts von Fortpflanzungs- stätten und Jung- tieren	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hinweis, dass großflä- chige Glasfronten durch entspiegelnde Maß- nahmen vor Vogel- schlag zu schützen sind	Vermeidung von Vogelschlag	<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"/>
	Hinweis zur Verwen- dung fledermausfreund- licher Leuchtmittel im Straßenraum	Vermeidung von Kollisionen ja- gender Fleder- mäuse im Stra- ßenverkehr	<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"/>
Aus- gleichs- maßnah- men	Aufhängen von Fle- dermaus- und Vogel- nistkästen	Schaffung neuer Vogel-/ Fleder- mausnistplätze	<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 eines Ge- hölzstreifens (OB B)	Schaffung neuer Lebensräume, Nahrungshabita- te und Nistplätze	<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 einer ar- tenreichen Extensiv- wiese mit Obstbäumen (OB E)					
	Bepflanzung von Bö- schungen					
Entwicklung einer ar-						

11. September 2024





tenreichen Extensivwiese mit Obstbäumen (OB F; externer Ausgleich)					
Abschließende Bewertung					
<p><b>Unter Berücksichtigung der festgesetzten und empfohlenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen 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.</b></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 zusätzliche 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"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
betriebsbedingt	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 checked="" 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 in eine unversiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich. Entsprechendes ist auch bei der vorliegenden Planung der Fall.</p>										
Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüberschreitend
Minimie-	Der Oberboden ist ge-	Minimierung des	<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"/>

11. September 2024



rungsmaßnahmen	mäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung oder ähnliches zu schützen	Eingriffs				
Ausgleichsmaßnahmen	<p>Pflanzung und Erhalt von Gehölzen</p> <p>Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese mit Obstbäumen</p> <p>Bepflanzung von Böschungen</p> <p>Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese mit Obstbäumen (OB F; externer Ausgleich)</p>	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert; somit wird die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
<b>Der Eingriff in den Boden ist als erheblich zu bewerten. Aufgrund der Standortbezogenheit wird der städtebaulichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt.</b>						

#### 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	grenz- über-
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung bisher unversiegelter Flächen	<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 type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wasserverbrauch zum Betrieb von Bauma-	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. September 2024





	schinen					
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Zusätzlicher Trinkwasserverbrauch		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen		<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, dass Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind		<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"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Pflanzung sowie Erhalt von Gehölzen		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese mit Obstbäumen		Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert; somit wird die biologische Aktivität u. die Filterfunktionen des Bodens verbessert	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bepflanzung von Böschungen					
Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese mit Obstbäumen (OB F; externer Ausgleich)						
Abschließende Bewertung						
<b>Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.</b>						

11. September 2024



## 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	grenzüber-	
anlagebedingt	Veränderung 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"/>	
baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen und Baufahrzeugen	<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 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
Ausgleichsmaßnahmen	Pflanzung und Erhalt von Gehölzen	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten und Verbesserung der Schadstofffilterung	<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 einer artenreichen Extensivwiese mit Obstbäumen										
	Bepflanzung von Böschungen										
	Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese mit Obstbäumen (OB F; externer Ausgleich)										
Abschließende Bewertung											
<p><b>Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren sind u.a. aufgrund der kleinflächigen Gebietserweiterung nicht zu erwarten. Die Ausgleichsmaßnahmen verbessern zudem die Bestandssituation in der bereits stark anthropogen geprägten Landschaft.</b></p>											

11. September 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	grenz-über-
anlagebe- dingt	Verlust mäßig strukturreicher Freiflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Keine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbe- dingt	Keine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen		direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüber- schreitend
Aus- gleichs- maßnah- men	Pflanzung und zugleich Erhalt von Gehölzen  Entwicklung einer ar- tenreichen Extensiv- wiese mit Obstbäumen  Bepflanzung von Bö- schungen  Entwicklung einer ar- tenreichen Extensiv- wiese mit Obstbäumen (OB F; externer Aus- gleich)	Erhöhung der Strukturvielfalt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung										
<b>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Biodiversität werden als nicht erheblich bewertet – u.a. aufgrund der Ausgleichsmaßnahmen in direkter Eingriffsnähe.</b>										

## 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.

11. September 2024

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die großen bestehenden Industrie- und Gewerbebauten sowie die weiter westlich gelegene Wohn- und Siedlungsbebauung der Ortsgemeinde Halsenbach. Weiterhin ist das Landschaftsbild geprägt von Wald, Acker- und Wiesenflächen im näheren Umfeld sowie die unweit verlaufende Hunsrückhöhenstraße.

Das Plangebiet sowie die Erweiterungsfläche sind bereits anthropogen vorgeprägt. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum.

Die Erweiterungsflächen stellen sich derzeit teils als landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen sowie teils als mit Feldgehölzen bzw. Gebüsch versehene Randbereiche dar. Die Gehölze dienen somit einer gewissen Sichtabschirmung. Eine randliche Eingrünung ist auch weiterhin vorgesehen, weshalb die **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als nicht erheblich bewertet werden.**

### 6.8 Natura 2000

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet und nicht in einem unmittelbar räumlichen Zusammenhang zu einem FFH- oder Natura 2000-Vogelschutzgebiet.

**Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks eines Natura 2000-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	grenz- über- schreitend
anlagebe- dingt	Keine	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
betriebsbe- dingt	Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen durch zusätzliche Bewegungsunruhe und Schall	<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 checked="" type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung					
<b>Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Men-</b>					

11. September 2024



**schen sind nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan trifft hierzu entsprechende Festsetzungen – unter Berücksichtigung der Bestandssituation.**

**Da es sich bei der Plangebietsfläche um ein nahezu vollständig bebautes Gewerbe-/ Industriegebiet handelt, welches trotz Erweiterungsfläche nicht näher an bestehende Wohnbebauung heranrückt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut 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 zum Beispiel Bodenschätze oder Energieresourcen. Vorliegend werden unter dem Begriff Sachwerte, Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet sein könnten.

Sachwerte - im Sinne der oben aufgeführten Definition - sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**Durch das Planvorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte zu prognostizieren.**

## 6.11 Schutzgut kulturelles Erbe

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

Denkmalpflegerische Belange sind durch das Planvorhaben insofern betroffen, als dass sich mit der Trasse der historischen Hunsrückbahn ein Kulturdenkmal in der Nähe zum Planungsgebiet befindet. Das Kulturdenkmal „Hunsrückbahn“ ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG in seiner Substanz zu erhalten (Erhaltungsschutz), ebenso gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG in seinem Erscheinungsbild (Umgebungsschutz). Der Umgebungsschutz kann sich unter anderem auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen.

Da das genannte Kulturdenkmal nicht innerhalb des Plangebietes liegt, werden keine grundsätzlichen, denkmalschutzrechtlichen Konflikte erwartet. Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind etwaige Bedenken zurückzustellen, da sich im Plangebiet bereits Gewerbe- und Industrieflächen befinden und keine massive Beeinträchtigung des Kulturdenkmals zu erwarten sind.

Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet archäologische Befunde vorhanden sind. 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 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 Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

Es wird ergänzend zum vorstehenden Sachverhalt auf den Hinweis zum Denkmalschutz in der Plannurkunde unter der Rubrik „Hinweise“ verwiesen.

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

11. September 2024

## 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 Planung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Natura 2000-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.

**Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine Planungen bekannt, durch deren Zusammenwirkungen erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter zu erwarten sind.**

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

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

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist ansonsten durch die geltenden Bauvorschriften ausreichend sichergestellt.

Ferner werden die Aspekte der Nutzung regenerativer Energien durch die Anbringung von Solaranlagen durch die Plangebung berücksichtigt. Auf die Festsetzung von Hauptgebäuderichtungen wird verzichtet, so dass die Baukörper bzw. die größten Dachflächen optimal zur Ausnutzung der Sonnenenergie platziert werden können.

## 8 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des Baugesetzbuches 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 Pla-

11. September 2024



nung sind ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prognostizieren:

- Boden
- Wasser
- Lebensraum von Pflanzen und Tieren

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 Schutzgut Boden und Wasser). Zu diesen Festsetzungen zählen (lediglich inhaltliche Wiedergabe):

### Boden

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung oder ähnliches zu schützen	Schutz des Oberbodens	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung	Schutz der Bodenfunktion	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Pflanzung / Erhalt von Gehölzen und Waldbestand Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese mit Obstbäumen Bepflanzung von Böschungen Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese mit Obstbäumen (OB F; externer Ausgleich)	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert; somit werden die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Wasser

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Minimierungsmaßnahmen	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung	Verringerung der versiegelten Fläche, dadurch noch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

11. September 2024





Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung, dass Park-Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind	Versickerung möglich		
	Pflanzung / Erhalt von Gehölzen Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese mit Obstbäumen Bepflanzung von Böschungen Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese mit Obstbäumen (OB F; externer Ausgleich)	Boden wird gelockert und Bodengefüge verbessert; somit werden die biologische Aktivität / Filterfunktionen des Bodens verbessert	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Tiere und Pflanzen

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Minimierungsmaßnahmen	Hinweis zu Gehölzrodungen (zeitliche Begrenzung)	Vermeidung der Beeinträchtigung potenziell vorhandener Fortpflanzungsstätten und Jungtiere	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hinweis zur Entspiegelung großflächiger Glasfronten	Vermeidung von Vogelschlag	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Hinweis zur Verwendung fledermausfreundlicher Leuchtmittel für die Straßenbeleuchtung	Vermeidung von Kollisionen jagender Fledermäuse im Straßenverkehr	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Pflanzung / Erhalt von Gehölzen Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese mit Obstbäumen Bepflanzung von Böschungen Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese mit Obstbäumen (OB F; externer Ausgleich)	Erhalt und Schaffung neuer Lebensräume bzw. Aufwertung bisheriger Lebensräume insbesondere für Vögel und Fledermäuse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen	Schaffung neuer Vogel- und Fledermausnistplätze	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

11. September 2024



**Wie die Aufstellung zeigt, sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Eingriffsausgleich bereits im 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, zum Beispiel zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder zur 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).

Anlass der in Rede stehenden Planung war u.a. ein Erweiterungsbedarf eines bereits ortsansässigen Unternehmens. Die vorliegende Planung dient somit der Standortsicherung sowie der wirtschaftlichen Entwicklung dieses und weiterer (kleiner) Unternehmen und gewährleistet zusätzlich den Erhalt und den Ausbau von Arbeitsplätzen an diesem Standort. Die Planung ist standortgebunden.

Des Weiteren dient die Planung der Bestandssicherung und Entwicklungsmöglichkeit des gesamten Gewerbe- und Industriegebietes, da derzeit kein aktuell rechtskräftiger Bebauungsplan für dieses Gebiet existiert. Die Umsetzung der Planung auf einer anderen Fläche hätte voraussichtlich größere negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Gemeinde steht. Sie ist rechtlich nicht zwingend zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.

## 10 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

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

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

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

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

11. September 2024



## 11 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist neben der Bestandsaufnahme, die im April 2023 bei leichter Bewölkung am Nachmittag durchgeführt wurde, die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen. Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen 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 und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

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 ist, die Durchführung eines sogenannten Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** der Planvorhaben, um insbesondere **unvorhergesehene** nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können. Zusätzlich sollen dadurch **die Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen überwacht werden**.

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 zeitlichen 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	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder Luftbilddauswertung - Dokumentation der Ergebnisse

11. September 2024



	Jahre		
Anlage / Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen(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 ist die Gemeinde nach dem Baugesetzbuch zuständig. Sie ist jedoch auch auf den Sachverstand der zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde angewiesen.

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

### 13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Die Ortsgemeinde Halsenbach plant die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Im Herscheid II“ im südlichen bzw. südöstlichen Bereich der Ortsgemeinde Halsenbach.

Es besteht die Notwendigkeit zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans für das in Rede stehende Plangebiet, da der Ur-Plan des weitüberwiegenden Teils des Geltungsbereichs nie zur Rechtskraft gebracht worden ist. Zudem sieht die Ortsgemeinde Halsenbach vor, die Entwicklungsabsichten eines ansässigen Unternehmens zu unterstützen, um es weiterhin in der Ortsgemeinde zu halten und insbesondere die Arbeitsplätze vor Ort zu sichern. Die vorliegende Planung dient somit u.a. der Standortsicherung sowie der wirtschaftlichen Entwicklung dieses Unternehmens und gewährleistet zusätzlich den Erhalt und den Ausbau von Arbeitsplätzen an jenem Standort. Die hierzu vorgesehenen Erweiterungsflächen können an die bestehende Erschließung und Infrastrukturen angebunden werden und auf diese zugreifen. Ein ergänzender Erschließungsausbau seitens der Ortsgemeinde wird nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der in die Planung integrierten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gehen von der Planung überwiegend keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen aus. Um eine vollständige Kompensation sicherzustellen, wurde zudem eine externe Ausgleichsfläche in die Planunterlagen aufgenommen (OB F, Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese mit Obstbäumen). Diese ist dem Eingriff im Bereich der Erweiterungsfläche zuzuordnen.

Die größten Eingriffe erfolgen in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Allerdings ist der größte Teil des Plangebietes bereits bebaut, weshalb im Vergleich zu einer Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen vorliegend lediglich von einer mäßigen Eingriffserheblichkeit zu sprechen ist.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht vorbereitet. Das Landschaftsbild ist bereits durch die Bestandsgebäude und weitere anthropogene Prägung des Plangebietes und des direkten Umfeldes vorbelastet. Ferner hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Naherholung. Potenziell durch Bürger\*innen genutzte Wegebeziehungen bleiben weitestgehend erhalten. Eine Verschlechterung hinsichtlich der Erholungseignung wird nicht erkannt. Erhebliche

11. September 2024



Wechselwirkungen und Summationswirkungen mit anderen Planungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Planung ist aufgrund der Erweiterungsabsicht eines ortsansässigen Betriebes standortgebunden. Des Weiteren dient die Planung der Bestandssicherung und Entwicklungsmöglichkeit des gesamten Gewerbe- und Industriegebietes, da derzeit kein aktuell rechtskräftiger Bebauungsplan für dieses Gebiet existiert. Die Umsetzung der Planung auf einer anderen Fläche hätte voraussichtlich größere (negative) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

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

**Gemäß vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zum momentanen Zeitpunkt keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.**



## 14 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

### Übergeordnete Pläne

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

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

Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Emmelshausen mit integrierter Landschaftsplanung

Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz: Planung vernetzter Biotopsysteme. Bereich Rhein-Hunsrück-Kreis. Mainz 1993

### Kartengrundlagen und Online-Kartendienste

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz: Digitales Wasserbuch. Karte der Wasserrechte Rheinland-Pfalz. URL: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8464> [letzter Zugriff: 04.04.2023]

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=15](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15) [letzter Zugriff: 04.04.2023]

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem. URL: [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz) [letzter Zugriff: 04.04.2023]

Ministerium des Inneren und für Sport: Rauminformationssystem. Geoportal der Raumordnung und Landesplanung Rheinland-Pfalz. URL: <https://extern.ris.rlp.de/> [letzter Zugriff: 04.04.2023]

Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (LUWG RLP): Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV), Stand: 3/2011“.

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

### Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), 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 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792), in der derzeit geltenden Fassung.

11. September 2024



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 § 21 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GVBl. S. 29), BS 2020-1, in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88), 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 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5), in der derzeit geltenden Fassung.





11. Sept. 2024      gra-heu- ho      Halsenbach, den .....

Projektnummer:    12 751

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

**KARST INGENIEURE GmbH**

.....  
**Rita Lenz** (Ortsbürgermeisterin)

## Anhang

- Planzeichnungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Eichelgärtchen“
- Planzeichnung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Eichelgärtchen“
- E-/A-Bilanz des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Eichelgärtchen“
- Schallprognose gemäß DIN 18005 zur L 214 (ehemals B 327)
- Schallprognose gemäß DIN 18005 zur Kreisstraße K 108
- Schallprognose gemäß DIN 18005 zur Kreisstraße K 96
- Anlage zur Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, 29.02.2024
- Legende Biotop- und Nutzungstypenplan
- Pflanzlisten

## Separate Anlagen

- Biotop- und Nutzungstypenplan, Maßstab: 1:1.000
- Fachbeitrag Naturschutz (Bebauungsplan „Am Eichelgärtchen“), 17.11.2010

11. September 2024



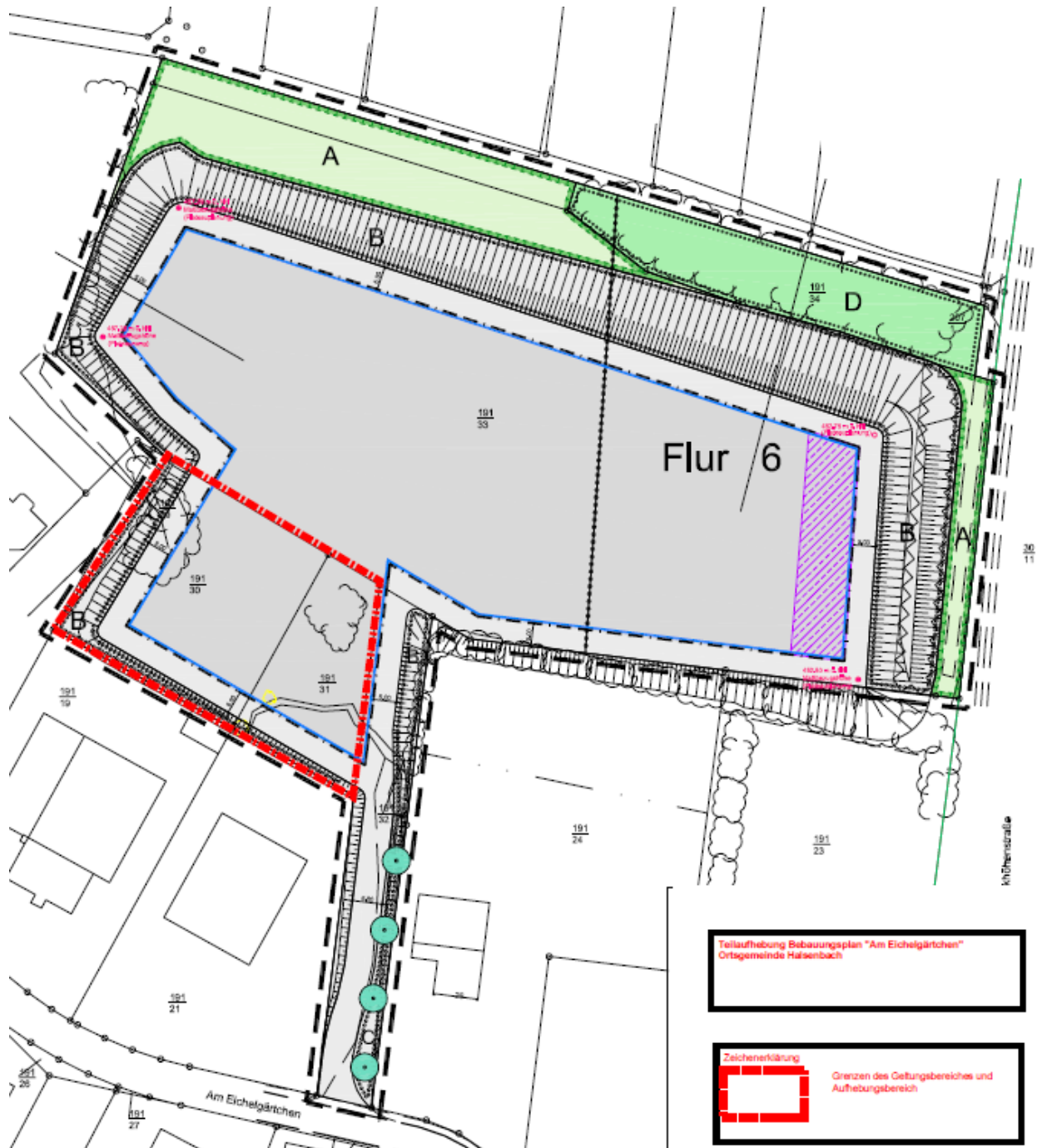
**Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Eichelgärtchen“**  
 - teilweise bereits aufgehoben (siehe nächste Seite)



11. September 2024



### Planzeichnung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Eichelgärtchen“



11. September 2024

## E-/A-Bilanz des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Eichelgärtchen“

Ortsgemeinde Halsenbach  
Bebauungsplan „Am Eichelgärtchen“

16

Tab. 3: Flächenbilanz der Eingriffe in die Bodenfunktionen (in Anlehnung an Hinweise/Vorgaben der Genehmigungsbehörden)

Eingriffs-Ermittlung	Ermittlung des Kompensationsbedarfs bzw. -flächen																																								
<p><u>Vollversiegelungen</u> Überbaubare Fläche (ca. 10.155 m<sup>2</sup>), GRZ: 0.6: ca. 6093 m<sup>2</sup> Nebenflächen ca. 2.000 m<sup>2</sup></p> <p><u>Teilversiegelung der Restfläche des Plateaus</u> (ca. 4700 m<sup>2</sup>) Schotterfläche (abzüglich 25%) ca. 3525 m<sup>2</sup></p> <p><u>Verkehrsflächen (vollversiegelt):</u> ca. <u>460 m<sup>2</sup></u></p> <p><u>Gesamtsumme:</u> ca. 12078 m<sup>2</sup> (entspricht einer anrechenbaren 91-prozentigen Versiegelung)</p>	<p>Die Grundlage für die Kompensation gemäß bildet die Eingriffszahl (EZ) als Produkt aus tatsächlicher Fläche und Bodenfunktionszahl (BFZ) sowie Versiegelungsanteil (VA):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Beanspruchte Biotoptypen</th> <th>Fläche</th> <th>BFZ</th> <th>VA</th> <th>EZ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Schotterfläche</td> <td>ca. 530 m<sup>2</sup></td> <td>x 0.3</td> <td>x 0.91</td> <td>ca. 145 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Erdlager/vegetationsfreie Fläche</td> <td>ca. 390 m<sup>2</sup></td> <td>x 0.45</td> <td>x 0.91</td> <td>ca. 160 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ackerland</td> <td>ca. 5.610 m<sup>2</sup></td> <td>x 0.60</td> <td>x 0.91</td> <td>ca. 3.063 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ruderalflur/Pionierflur etc.</td> <td>ca. 2.010 m<sup>2</sup></td> <td>x 0.70</td> <td>x 0.91</td> <td>ca. 1.280 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Erdhalde mit Pioniergehölzen</td> <td>ca. 30 m<sup>2</sup></td> <td>x 0.75</td> <td>x 0.91</td> <td>ca. 20 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Intensivgrünland</td> <td>ca. 4.680 m<sup>2</sup></td> <td>x 0.75</td> <td>x 0.91</td> <td>ca. 3.194 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Summe:</b></td> <td>ca. 13.250 m<sup>2</sup></td> <td></td> <td></td> <td>ca. <u>7.862 m<sup>2</sup></u></td> </tr> </tbody> </table>	Beanspruchte Biotoptypen	Fläche	BFZ	VA	EZ	Schotterfläche	ca. 530 m <sup>2</sup>	x 0.3	x 0.91	ca. 145 m <sup>2</sup>	Erdlager/vegetationsfreie Fläche	ca. 390 m <sup>2</sup>	x 0.45	x 0.91	ca. 160 m <sup>2</sup>	Ackerland	ca. 5.610 m <sup>2</sup>	x 0.60	x 0.91	ca. 3.063 m <sup>2</sup>	Ruderalflur/Pionierflur etc.	ca. 2.010 m <sup>2</sup>	x 0.70	x 0.91	ca. 1.280 m <sup>2</sup>	Erdhalde mit Pioniergehölzen	ca. 30 m <sup>2</sup>	x 0.75	x 0.91	ca. 20 m <sup>2</sup>	Intensivgrünland	ca. 4.680 m <sup>2</sup>	x 0.75	x 0.91	ca. 3.194 m <sup>2</sup>	<b>Summe:</b>	ca. 13.250 m <sup>2</sup>			ca. <u>7.862 m<sup>2</sup></u>
Beanspruchte Biotoptypen	Fläche	BFZ	VA	EZ																																					
Schotterfläche	ca. 530 m <sup>2</sup>	x 0.3	x 0.91	ca. 145 m <sup>2</sup>																																					
Erdlager/vegetationsfreie Fläche	ca. 390 m <sup>2</sup>	x 0.45	x 0.91	ca. 160 m <sup>2</sup>																																					
Ackerland	ca. 5.610 m <sup>2</sup>	x 0.60	x 0.91	ca. 3.063 m <sup>2</sup>																																					
Ruderalflur/Pionierflur etc.	ca. 2.010 m <sup>2</sup>	x 0.70	x 0.91	ca. 1.280 m <sup>2</sup>																																					
Erdhalde mit Pioniergehölzen	ca. 30 m <sup>2</sup>	x 0.75	x 0.91	ca. 20 m <sup>2</sup>																																					
Intensivgrünland	ca. 4.680 m <sup>2</sup>	x 0.75	x 0.91	ca. 3.194 m <sup>2</sup>																																					
<b>Summe:</b>	ca. 13.250 m <sup>2</sup>			ca. <u>7.862 m<sup>2</sup></u>																																					
<p><u>Böschungen, die nicht überbaut werden:</u> ca. 4800 m<sup>2</sup></p>	<p>Böschungen in Erdbauweise (Minderung) betrifft v.a. Grün- und Ackerland mit einer Bodenfunktionszahl unter 0,95, nur für die entwickelten und von Inanspruchnahme betroffenen Gebüsche entsteht daher ein Kompensationsbedarf von ca. <u>70 m<sup>2</sup></u> (1:1).</p>																																								
<p><b>Der Kompensationsbedarf beträgt netto 7.932 m<sup>2</sup></b></p>																																									

Ortsgemeinde Halsenbach  
Bebauungsplan „Am Eichelgärtchen“

17

Tab.4 : Flächenbilanz der Strukturverluste durch Umnutzung (incl. der Versiegelungsfläche)

Flächenermittlung der Strukturverluste	Ermittlung des Kompensationsbedarf	Gegenüberstellung von Kompensationsmaßnahmen
<p><u>1 Strukturen mittlerer Lebensraumeignung bzw. Empfindlichkeit (II):</u> - Feldgehölz - Hecke am westlichen Plangebietsrand</p>	<p>Kein Bedarf, da diese in Begrünungskonzept integriert werden (Erhalt)</p>	<p>Kleinflächige Inanspruchnahme wird durch das umfassende Begrünungskonzept kompensiert.</p>
<p><u>2 Strukturen geringer Lebensraumeignung - bzw. Empfindlichkeit (III):</u> Übrige Biotoptypen</p>	<p>Soweit betroffen, verfügen diese Strukturen lediglich über eingeschränkte Biotopfunktionen und sind im Umfeld des Plangebietes häufig anzutreffen. Daher darf die Kompensation der Versiegelung und der Inanspruchnahme von Strukturen geringer Lebensraumbedeutung zusammengefasst werden. Die grünordnerischen Festsetzungen zur Entwicklung extensiven Grünlands und standortheimischer Gebüschräume stellen einen mindestens gleichwertigen Ersatz dar (vgl. Tab. 5).</p>	
<p><b>Der Kompensationsbedarf für die Strukturverluste wird innerhalb des Plangebietes vollständig gedeckt.</b></p>		

11. September 2024

Tab. 5 Kompensation innerhalb des Plangebietes  
(EF = Ersatzfaktor, d.h. die Anrechenbarkeit); Ziel innerhalb des Plangebietes: Gehölzentwicklung, Extensivgrünland mit naturnah gestalteten Mulden zur Regenrückhaltung (E: Erhalt von Biotopen ohne kompensatorische Wirkung)

Ordnungsbereiche Kompensations- bereiche	Ausgangsbiotope (Ersatzfaktor)						
	Weg, befestigt (0.9)	Acker, Erdlager (0.4)	Intensivgrünland (0.25)	Wiese (0.25)	Ruderalflur (0.2)	Saum (0.15)	Gebüsch (0.00)
<b>A</b> brutto: 2.195 m <sup>2</sup> netto: 786 m <sup>2</sup>	372 m <sup>2</sup> x 0.9 = 335 m <sup>2</sup>		1.767 m <sup>2</sup> x 0.25 = 442 m <sup>2</sup>			56 m <sup>2</sup> x 0.15 = 9 m <sup>2</sup>	
<b>B</b> brutto: 4.803 m <sup>2</sup> netto: 1.195 m <sup>2</sup>		200 m <sup>2</sup> x 0.4 = 80 m <sup>2</sup>	3.894 m <sup>2</sup> x 0.25 = 974 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup> x 0.25 = 65 m <sup>2</sup>	379 m <sup>2</sup> x 0.2 = 76 m <sup>2</sup>		70 m <sup>2</sup> x 0.0 = 0
<b>C</b> netto: 120 m <sup>2</sup>	Pflanzung von 4 Bäumen 1. Ordnung = 120 m <sup>2</sup>						
<b>Σ =</b> 2.101 m <sup>2</sup>	Hieraus resultiert ein Kompensationsbedarf von netto ca. 5.830 m <sup>2</sup> , vgl. Tab. 3						

Schallprognose gemäß DIN 18005 zur L 214 (ehemals B 327)

<b>Schallprognose</b>		<b>nach DIN 18005</b>
<i>(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)</i>		
Proj.-Nr	<b>12 751</b>	<b>BP "Im Herscheid II"</b>
		<b>Ortsgemeinde Halsenbach</b>
Straße:	<b>L 214</b>	
		Quelle:
DTV 2015	<b>3803</b> Kfz/24 h	gemäß Verkehrsmengenkarte des LBM RLP 2015
DTV 2025	3925 Kfz/24 h	(DTV 2015 / 1,023 * 1,056) abgefragt bei LBM Oktober 2019
p	<b>8</b> ‰	gemäß Verkehrsmengenkarte des LBM RLP 2015
Faktor tags	<b>0,06</b>	gem. Angabe LBM
Faktor nachts	<b>0,008</b>	gem. Angabe LBM
M tags	235 Kfz/h	(DTV 2030 * Faktor tags)
M nachts	31 Kfz/h	(DTV 2030 * Faktor nachts)
<b>Mittelungspegel</b>		
Lm(25) tags	63,20 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	54,40 dB(A)	gem. Formel 5
<b>Korrektur: Fahrbahnoberfläche</b>		
L Str0	<b>0</b> dB(A)	gem. Tabelle 2
<b>Korrektur: Höchstgeschwindigkeit</b>		
v	<b>70</b> km/h	
L v	-2,28 dB(A)	gem. Formel 6
<b>Korrektur: Steigung</b>		
L Stg	<b>0</b> dB(A)	gem. Tabelle 3
<b>Emissionspegel</b>		
L m,E tags	60,92 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	52,13 dB(A)	gem. Formel 25
<b>Korrektur: Luftabsorption (Abstand)</b>		
s	<b>20</b> m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	<b>0</b> m	aus B-Plan
x	2,60	Zwischenwert gem Formel 26
L s	-1,31 dB(A)	gem. Formel 26
<b>Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen</b>		
L k	<b>0</b> dB(A)	gem. Tabelle 6
<b>Beurteilungspegel</b>		
Lr tags	62,23	gem. Formel 24
Lr nachts	53,43	gem. Formel 24
gerundet	63	gem. DIN 18005
gerundet	54	gem. DIN 18005
<b>Orientierungswerte</b>		
Gebietsart	<b>GE</b>	
Tagwert:	<b>65</b> dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	<b>55</b> dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
<b>Abweichung</b>		
tags	-2 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	-1 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
<b>Maximale Abweichung:</b>		<b>-1 dB(A)</b>

11. September 2024





Schallprognose gemäß DIN 18005 zur Kreisstraße K 108

<b>Schallprognose</b>		<b>nach DIN 18005</b>
<i>(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)</i>		
Proj.-Nr	<b>12 751</b>	<b>BP "Im Herscheid II"</b>
		<b>Ortsgemeinde Halsenbach</b>
Straße:	<b>K 108</b>	
		Quelle:
DTV 2015	<b>2253</b> Kfz/24 h	gemäß Verkehrsmengenkarte des LBM RLP 2015
DTV 2025	2325 Kfz/24 h	(DTV 2015 / 1,023 * 1,056) abgefragt bei LBM Oktober 2019
p	<b>3</b> ‰	gemäß Verkehrsmengenkarte des LBM RLP 2015
Faktor tags	<b>0,06</b>	gem. Angabe LBM
Faktor nachts	<b>0,008</b>	gem. Angabe LBM
M tags	139 Kfz/h	(DTV 2030 * Faktor tags)
M nachts	18 Kfz/h	(DTV 2030 * Faktor nachts)
<b>Mittelungspegel</b>		
Lm(25) tags	59,69 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	50,81 dB(A)	gem. Formel 5
<b>Korrektur: Fahrbahnoberfläche</b>		
L StrO	<b>0</b> dB(A)	gem. Tabelle 2
<b>Korrektur: Höchstgeschwindigkeit</b>		
v	<b>50</b> km/h	
L v	-5,28 dB(A)	gem. Formel 6
<b>Korrektur: Steigung</b>		
L Stg	<b>0</b> dB(A)	gem. Tabelle 3
<b>Emissionspegel</b>		
L m,E tags	54,41 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	45,53 dB(A)	gem. Formel 25
<b>Korrektur: Luftabsorption (Abstand)</b>		
s	<b>18</b> m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	<b>0</b> m	aus B-Plan
x	2,51	Zwischenwert gem Formel 26
L s	-1,86 dB(A)	gem. Formel 26
<b>Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen</b>		
L k	<b>0</b> dB(A)	gem. Tabelle 6
<b>Beurteilungspegel</b>		
Lr tags	56,27	gem. Formel 24
Lr nachts	47,39	gem. Formel 24
gerundet	57	gem. DIN 18005
gerundet	48	gem. DIN 18005
<b>Orientierungswerte</b>		
Gebietsart	<b>GE</b>	
Tagwert:	<b>65</b> dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	<b>55</b> dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
<b>Abweichung</b>		
tags	-8 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	-7 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
<b>Maximale Abweichung:</b>		<b>-7 dB(A)</b>

11. September 2024



Schallprognose gemäß DIN 18005 zur Kreisstraße K 96

<b>Schallprognose</b>		<b>nach DIN 18005</b>
<i>(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)</i>		
Proj.-Nr	<b>12 751</b>	<b>BP "Im Herscheid II"</b>
		<b>Ortsgemeinde Halsenbach</b>
Straße:	<b>K 96</b>	
		<b>Quelle:</b>
DTV 2015	<b>4952</b> Kfz/24 h	gemäß Verkehrsmengenkarte des LBM RLP 2015
DTV 2025	5111 Kfz/24 h	(DTV 2015 / 1,023 * 1,056) abgefragt bei LBM Oktober 2019
p	<b>3</b> ‰	gemäß Verkehrsmengenkarte des LBM RLP 2015
Faktor tags	<b>0,06</b>	gem. Angabe LBM
Faktor nachts	<b>0,008</b>	gem. Angabe LBM
M tags	306 Kfz/h	(DTV 2030 * Faktor tags)
M nachts	40 Kfz/h	(DTV 2030 * Faktor nachts)
<b>Mittelungspegel</b>		
Lm(25) tags	63,11 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	54,28 dB(A)	gem. Formel 5
<b>Korrektur: Fahrbahnoberfläche</b>		
L StrO	<b>0</b> dB(A)	gem. Tabelle 2
<b>Korrektur: Höchstgeschwindigkeit</b>		
v	<b>50</b> km/h	
L v	-5,28 dB(A)	gem. Formel 6
<b>Korrektur: Steigung</b>		
L Stg	<b>0</b> dB(A)	gem. Tabelle 3
<b>Emissionspegel</b>		
L m,E tags	57,83 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	49,00 dB(A)	gem. Formel 25
<b>Korrektur: Luftabsorption (Abstand)</b>		
s	<b>18</b> m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	<b>0</b> m	aus B-Plan
x	2,51	Zwischenwert gem Formel 26
L s	-1,86 dB(A)	gem. Formel 26
<b>Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen</b>		
L k	<b>0</b> dB(A)	gem. Tabelle 6
<b>Beurteilungspegel</b>		
Lr tags	59,69	gem. Formel 24
Lr nachts	50,86	gem. Formel 24
gerundet	60	gem. DIN 18005
gerundet	51	gem. DIN 18005
<b>Orientierungswerte</b>		
Gebietsart	<b>GE</b>	
Tagwert:	<b>65</b> dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	<b>55</b> dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
<b>Abweichung</b>		
tags	-5 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	-4 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
<b>Maximale Abweichung:</b>		<b>-4 dB(A)</b>

11. September 2024



## Anlage zur Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, 29.02.2024

Report A3: zusätzliche Detaildaten zu Bodenschutzzfläche (Karten, Vorgänge, etc.)

Lageplan (Auszug aus Liegenschaftskarte)



Kartenausgabe zu Bodenschutzzfläche 1.1

A: Flächegeometrie der Bewertungsstufe	BWS 4
B: Registriernummer	140 09 045 - 5965 / 000 - 00
C: Flächenbezeichnung	ehem. Eigenbedarfstankstelle Fa. Bensch, Halsenbach, Industriestr. 18
D: Lage in der Verwaltungseinheit	Halsenbach; VG Hunsrück-Mittelrhein; LK Rhein-Hunsrück-Kreis
E: Flächeneinstufung	dekontaminierte Altlast
F: UTM-Fangpunktcoordinate	Ostwert: 397253 / Nordwert: 5556411 Koordinate aus Digitalisierung
G: Flächengröße	0,0235 ha
H: Sicherheit der Abgrenzung	

11. September 2024

## Legende des Biotop- und Nutzungstypenplans

<u>A WÄLDER</u>	
AA0	Buchenwald
AA1	Eichen-Buchenmischwald
AG2	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (o. dominante Art)
<u>B KLEINGEHÖLZE</u>	
BA1	Feldgehölz aus einheimischen Baumarten
BB0	Gebüsch, Strauchgruppe
BD3	Gehölzstreifen
BD4	Böschungshecke
BF0	Baumgruppe, Baumreihe
BF5	Obstbaumgruppe
BJ0	Siedlungsgehölz
<u>E GRÜNLAND</u>	
EAO	Fettwiese
<u>F GEWÄSSER</u>	
FS0	Rückhaltebecken
<u>G GESTEINSBIOTOPE</u>	
GFO	Vegetationsarme oder -freie Bereiche
<u>H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>	
HA0	Acker
HCO	Rain, Straßenrand
HFO	Halde, Aufschüttung
HJ1	Ziergarten
HN1	Gebäude
HT0	Hofplatz, Lagerplatz
HT3	Lagerplatz, unversiegelt
<u>V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE</u>	
VA2	Bundes, Landes, Kreisstraße
VBO	Wirtschaftsweg
VB2	Wirtschaftsweg, unbefestigt
<u>W KLEINSTRUKTUREN DER FREIEN LANDSCHAFT</u>	
WA0	Kleinstrukturen
WA5	Futtermiete, Strohlager

11. September 2024



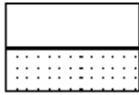
SONSTIGE DARSTELLUNGEN



Plangebietsgrenze

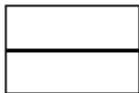
Freileitung (Bezeichnung siehe im Plan)

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN



§ 30 BNatSchG – Biotope : –

Schutzgebiete : LSG Moselgebiet von Schweich bis  
Koblenz (07-LSG-71-2)



Prioritätsraum VBS : –

Biotopkartierung : –

## Pflanzlisten

### A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

#### Bäume I. Größenordnung

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

#### Bäume II. Größenordnung

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

#### Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher 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

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	30 m
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	30 m
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	15 m
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	10 m
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	30 m
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	10 m
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	15 m
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	30 m

11. September 2024

**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



## 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
Eingrifflicher 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

## C Einheim. Bäume und Sträucher wechselfeuchter Standorte

### Bäume I. Größenordnung

max. Wuchshöhe

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	25 m
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	30 m
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	40 m
Silberweide	<i>Salix alba</i>	15-20 m

### Bäume II. Größenordnung

max. Wuchshöhe

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	15 m
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	15 m
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	15-20 m
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	10 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	10 m
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>	10-15 m

### Sträucher

max. Wuchshöhe

Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Zweiggrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	8 m
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	6 m
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>	5 m
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	2 m
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	4 m

11. September 2024

**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

## D OBSTSORTEN (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

### Apfelsorten

Alkmene	Goldstar	Pink Lady
Ananas Reinette	Goro	Pinova
Apfel von Croncels	Granny Smith	Prima
Ariwa	Graue Herbstrenette	Prinz Albrecht von Preußen
Arlet	Gravensteiner	Primerouge
Berlepsch	Großer Rheinischer Bohnapfel	Purpurroter Cousinot
Berner Rosen	Harperts Renette	Rajka
Bittenfelder	Haux Apfel	Reanda
Blauacher, echter	Heimienhofer	Regine
Blauacher Wädenswil	Holzapfel	Reglindis
Bohnapfel	Hordapfel, grauer	Resi
Boikenapfel	Idared	Resista
Boskop	Iduna	Retina
Braeburn	Ingrid Marie	Rewena
Bramleys Seedling	Jakob Lebel	Roter Bellefleur
Champagner Reinette	James Grieve	Roter Eiserapfel
Close	Jerseyred	Rote Rheinische Sternrenette
Vox Orange	Jonagold	Roter Winter-Kronenapfel
Damason Reinette	Julyred	Rubens
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm	Rubeinette
Delbard Jubile	Kanada Reinette	Rubinola
Delvorf	Karmijn	Saturn
Deljeni	Kidds Orange	Sauergrauech
Delorina	Klarapfel, weisser	Schaftsnase
Discovery	Landsberger Renette	Schneiderapfel
Diwa	Lauenapfel	Schweizer Orangenapfel
Elstar	Liberty	Signe Tillisch
Empire	Lobo	Spartan
Fiesta	Maigold	Stäfner Rosen
Florina	Mairac	Stark Earliest
Frautacher	Mantet	Starking, Starkrimson
Fuji	Marina	Summerred
Gala	McIntosh	Tentation
Geflammter Kardinal	Menznauer Jäger	Thurgauer Weinapfel
Gelber Edelapfel	Meran	Torbiasler
Glockenapfel	Morgenduft	Topaz
Gloster	Mutsu	Transparent von Cronzels
Golden Delicious	Oberrieder Glanzreinette	Usterapfel
Goldparmäne	Oldenburg	Vista Bella
Goldrush	Ontario	

### Kirchen

Adlerkirsche von Bärtschi	Große Schwarze Knorpelkirsche	Schwarze Schüttler
Alma	Hedelfinger Riesenkirsche	Spanische Knorpel
Annabella	Johanna	Star
Benjaminler	Karina	Starking Hardy Giant
Bianca	Kordia	Stella
Bing	Lapins	Summit
Braune Leberkirsche	Maibigarreau	Sunburst
Burlat	Merchant	Sweetheart
Büttners Rote Knorpelkirsche	Merton Glory	Sylvia
Canada Giant	Nadino	Teickners Schwarze Herzkirsche
Celeste	Nalina	Unterländer
Dolleseppler	Oktavia	Valeska
Dolls Langstieler	Regina	Van
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche	Ritterkirsche	Viola
Frühe Rote Meckenheimer	Sam	Werdersche Braune

11. September 2024



Georgia  
Germersdorfer  
Große Prinzessinkirsche

Samba  
Schauenburger  
Schneiders Späte Knorpelkirsche

Wildkirsche

#### Pflaumen

Anna Späth  
Auerbacher  
Bellamira  
Bühler Frühzwetsche  
Cacaks Fruchtbare  
Cacaks Frühe  
Cacaks Schöne  
Chrudimer  
Czernowitzer  
Elena  
Ersinger Frühzwetsche  
Graf Althans  
Große Grüne Reneclaude  
Haferpflaume  
Hanita  
Hauszwetsche

Herman  
Italienische Zwetsche  
Jojo  
Katinka  
Kirkespflaume  
Königin Viktoria  
Lützelsachser Frühzwetsche  
Löhrpflaume  
Magna Glauca  
Miragrande  
Ontario  
Opal  
Ortenauer  
Oullins Reneclaude  
Presenta  
President

Ruth Gerstetter  
Sanctus Hubertus  
Stanley  
Tegera  
The Czar  
Tipala  
Top 2000  
Topking  
Topper  
Valjevka  
Valor  
Von Nancy  
Wangenheims Frühzwetsche  
Zimmers Frühzwetsche

#### Birnensorten

Gellerts Butterbirne  
Grüne Jagdbirne  
Gute Graue  
Poiteau  
Wasserbirne  
Wildbirne

