

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberlahr, Teilbereich I“ Ortsgemeinde Oberlahr

Verbandsgemeinde Flammersfeld
Landkreis Altenkirchen
Rheinland - Pfalz

Textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht

in der Fassung für die erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3
i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 15. März 2024

Inhaltsverzeichnis

I. Textliche Festsetzungen	I-1
A. Rechtsgrundlagen	I-2
B. Inhalte	I-3
1.Bestandteile der Planung.....	I-3
2.Verbindlichkeit.....	I-3
C. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	I-4
1.Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	I-4
a) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe-1, GEe-2, GEe-3), gem. § 8 BauNVO	I-4
b) Emissionskontingentierung gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	I-5
2.Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16, 17 und 19 BauNVO).....	I-6
3.Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO).....	I-8
4.Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	I-8
5.Versorgungsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	I-8
6.Grünflächen (§9 (1) Nr. 16 BauGB)	I-8
7.Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	I-8
8.Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	I-9
9.Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB).....	I-11
10. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	I-11
a) Schallschutz	I-11
b) Lichtemissionen.....	I-12
11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB).....	I-12
D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz	I-13
1.Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO).....	I-13
2.Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO)	I-13
E. Kennzeichnungen (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)	I-14
1.Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	I-14
F. Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien	I-15
1.Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landes Denkmalschutz	I-15
2.Barbara Rohstoffbetriebe Langenfeld.....	I-15
3.Kreisverwaltung Altenkirchen	I-15
4.Landesamt für Geologie und Bergbau.....	I-16

5.Struktur und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	I-16
6.Hinweis auf Sturzflutgefährdung.....	I-17
7.Auswahl von heimischen Gehölzen zur Verwendung im Baugebiet.....	I-17
G. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	I-19
II. Begründung	II-1
A. Planungsanlass, -Ziele und -Grundsätze	II-2
1.Planungsanlass	II-2
2.Planungsziele.....	II-2
3.Verfahrensrechtliche Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes.....	II-3
B. Verhältnis zu übergeordneten und sonstigen Planungen	II-5
1.Landesentwicklungsprogramm (LEP IV).....	II-5
2.Regionaler Raumordnungsplan (RROP).....	II-5
3.Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Flammersfeld	II-7
C. Beschreibung der Planänderungen	II-9
D. Städtebauliches Konzept	II-19
1.Bebauung / Nutzung.....	II-19
2.Verkehrerschließung	II-19
3.Oberflächenwasserbewirtschaftung / Abwasserentsorgung.....	II-19
4.Wasserversorgung, Strom, Telekommunikation	II-20
5.Altlasten	II-20
6.Flächenbilanz.....	II-21
III. Umweltbericht	III-22
A. Umweltbericht.....	III-23
1 Einleitung	III-23
(a) Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	III-23
(b) Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan III-25	
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	III-27
(a) Bestandsaufnahme und Bewertung	III-27
(b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet	III-29
(c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	III-46
(d) Planungsalternativen	III-52
(e) Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.....	III-52
(f) Allgemeinverständliche Zusammenfassung	III-53
(g) Quellen.....	III-60
B. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	III-61

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberlahr, Teilbereich I“ Ortsgemeinde Oberlahr

Verbandsgemeinde Flammersfeld
Landkreis Altenkirchen
Rheinland - Pfalz

I. Textliche Festsetzungen

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen gegenüber der Fassung zur Offenlage 2018 sind nachfolgend (S. I-3 bis I-14) gelb markiert

Bearbeitungsstand: 15. März 2024

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

B. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- die Planurkunde und
- die textlichen Festsetzungen

Beigefügt Sind:

- Begründung
- Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Anlagen:

- **Anlage 1:** Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Oberlahr (Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard vom 06.05.2019)
- **Anlage 2:** Fachtechnische Begleitung von 5 Baggerschürfen zur visuellen Begutachtung der Aufschüttungen. Chemisch Technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH, Melsbach, 13.08.2008
- **Anlage 3:** Hochwasser/Sturzfluten Vorsorgekonzept Oberlahr inkl. Gefährdungs- und Maßnahmenplan, Ingenieure für Wasserwirtschaft und Umweltplanung GmbH, Oberlahr, 16.09.2019
- **Anlage 4:** Gutachterliche Stellungnahme zu artenschutzfachlichen Belangen im Zusammenhang mit dem Bau eines Regenrückhaltebeckens und eines vorgeschalteten Entwässerungsgrabens im Rahmen der Entwässerungsplanung im Gewerbegebiet „Oberlahr I und II“, Büro für Landschaftsökologie (C. Mückschel), 19.03.2018

2. Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

C. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberlahr, Teilbereich I“ überplant den als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes „Oben hinter dem Graben“. Der ursprüngliche Festsetzungskatalog des vorgenannten Bebauungsplanes wurde geändert und ergänzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Oberlahr, Teilbereich I“ gelten zukünftig die nachfolgenden Textfestsetzungen.

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

a) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe-1, GEe-2, GEe-3), gem. § 8 BauNVO

Gemäß der Eintragung **in der Planzeichnung** wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe-1, GEe-2, GEe-3) gem. § 8 BauNVO festgesetzt, welches vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- wobei die Immissionsbeschränkungen gemäß Punkt (b) einzuhalten sind.

Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO generell ausgeschlossen. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise zulässig:

- Einrichtung von Verkaufsflächen der im Gebiet produzierenden/weiterverarbeitenden Handwerksbetriebe nur auf einem untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude **bebauten Grundfläche (max. 9,4 %) und** nicht mehr als max. 800 qm,
- Betriebe der Kfz-Branche einschließlich Handel von Fahrzeugteilen, Zubehör und Reifen **mit einem Verkaufsflächenanteil von maximal 9,4 % der durch das Betriebsgebäude bebauten Grundfläche.** Der Anteil der Randsortimente (Zubehör), auch mit innenstadtrelevanten Sortimenten, darf max. 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 100 qm betragen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen, sofern sie nicht Betriebstankstellen sind.
- Vergnügungsstätten.

b) Emissionskontingentierung gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Zulässig sind im Plangebiet auf den Gewerbegebietsflächen Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle aufgeführten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr), noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente LEK in dB(A)/m ²	
	Tag	Nacht
GEE1 (TF-II)	66	54
GEE-2 (TF-II)	66	54
GEE-3 (TF-III)	70	56

Zur Bestimmung der Sektoren mit den zulässigen Zusatzkontingenten gemäß DIN 45691, wurde im UTM Koordinatensystem folgender Referenzpunkt gewählt:

x-Wert = 395560,00

y-Wert = 5608655,00

Je nach Lage der Emissionsorte in den Sektoren A – E können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente (LEK_{zus}) berücksichtigt werden:

Die Lage der Sektoren A bis E ist der Bebauungsplanurkunde zu entnehmen.

Bezeichnung Sektor	Winkelbereich in °	Zusatzkontingente LEK, zus in dB	
		Tag	Nacht
A	278-284	3	2
B	284-100	0	0
C	100-222	6	5
D	222-245	1	0
E	245-278	2	16

* 360 - 0° entspricht Norden

Das zulässige Gesamtemissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß DIN 45691 aus den, für diese Flächen festgesetzten Emissionskontingente (LEK) und gegebenenfalls Zusatzkontingenten (LEK_{zus}), sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingenten an den jeweiligen Immissionsorten, erfolgt gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ unter der Bedingung der freien Schallausbreitung ohne Dämpfungseinflüsse wie beispielsweise Abschirmungen, Boden- und Luftdämpfung, wobei eine kugelförmige Schallausbreitung zu berücksichtigen ist.

Zudem muss anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose (Einzelnachweis) durch eine Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ unter Beachtung aller, bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (beispielsweise Abschirmung durch Wände, Wälle oder Hallen, Luft- und Bodendämpfung, Reflektionen usw.) ermittelt werden, ob durch die konkret verursachten Geräusche des Betriebes bei der Beurteilung gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden.

Werden die Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Sollte eine Überschreitung der zulässigen Immissionskontingente aufgrund einer Detailuntersuchung für einen geplanten Betrieb ermittelt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden.

Hinweis: Die in Bezug genommene DIN-Vorschrift 45691 (ebenso wie die dort in Bezug genommenen DIN-Normen 1320 - Akustik; 18005-1 - Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung; 18005-1 Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren -schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung; 45641 - Mittelung von Schallpegel) liegen während der Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld zur Einsichtnahme vor.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Gewerbegebiet GEE-1

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Trauf- und Firsthöhe als **Höchstmaß** festgesetzt.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der das Grundstück erschließenden Straße.

Die Traufhöhe (TH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe (= FH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche bis Oberkante First.

Sofern der Betriebsablauf es erfordert, sowie der räumlich-funktionale Zusammenhang gegeben ist, können einzelne Gebäudeteile (z.B. Silos, Hebekräne, freistehende Schornsteine etc.) oder bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 15,0 m auf 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche je Betriebseinheit ausnahmsweise zugelassen werden.

Gewerbegebiet GEE-2 und GEE-3

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ), Geschößflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen **als Höchstmaß** festgesetzt.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der das Grundstück erschließenden Straße.

Flächen für den Gemeinbedarf

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der das Grundstück erschließenden Straße.

Höhe baulicher Anlagen

Zusätzlich zum Bezug der maximalen Gebäudehöhen auf die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der das Grundstück erschließenden Straße darf die Höhe zwischen Erdgeschossfußboden (Oberkante Rohfußboden) und dem höchsten Punkt des Gebäudedaches die in der Nutzungsschablone festgesetzten Höchstmaße der Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Eine Überschreitung des festgesetzten Höchstmaßes durch technische Anlagen, untergeordnete Aufbauten oder Bauteile¹ um bis zu 3,00 m ist zulässig.

¹ z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Schornsteine, Energiegewinnungs- oder Antennenanlagen, Lichtkuppel, Aufzugschächte usw.

Sofern der Betriebsablauf es erfordert, sowie der räumlich-funktionale Zusammenhang gegeben ist, können einzelne Gebäudeteile (z.B. Silos, Hebekräne, freistehende Schornsteine etc.) oder bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 15,0 m auf 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche je Betriebseinheit ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In den Flächen für den Gemeinbedarf sind zulässig:

- Kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

5. Versorgungsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die in § 14 (2) BauNVO aufgeführten Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie -zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen erneuerbarer Energien.

6. Grünflächen (§9 (1) Nr. 16 BauGB)

Im Bebauungsplan sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Neben den Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind innerhalb der Grünflächen zulässig:

- Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung, Verdunstung oder Versickerung von Niederschlagswasser, sowie die dafür erforderlichen Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländemodellierungen und Einfriedungen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr, 21 BauGB)

Auf der Planurkunde ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 4 m zugunsten der Verbandsgemeindewerke Flammersfeld und sonstiger Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Straßenverkehrsflächen

Auf den innerhalb der Straßenverkehrsflächen festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind Strauchgruppen aus je 6 heimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Pflanzgröße Sträucher mind. 2x verpflanzt, 40-60 cm
- Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m.

Zur Pflanzung sind einheimische Gehölze gemäß Pflanzliste (vgl. Hinweise) zu verwenden. Der Anteil einzelner Gehölzarten darf max. 20 % betragen.

Vermeidungsmaßnahmen (V)

V1 Ordnungsmäßige Behandlung des Oberbodens (gem. DIN 18915)

Nach DIN 18915 ist eine ordnungsgemäße Trennung und Lagerung des Ober- und Unterbodens vorzunehmen. Der durch den erhöhten Bodendruck im Bereich von Grün- bzw. Pflanzflächen verdichtete Unterboden ist vor dem abschließenden Aufbringen des Oberbodens aufzulockern. Hinsichtlich der Bodenarbeiten sind die Hinweise der DIN 18915 zu beachten.

V2 Bauzeitenregelung (Gehölzrodung)

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gefällt oder gerodet werden. In dem Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September dürfen keine Rückschnitte oder Rodungen vorgenommen werden. Ausnahmen können nur mit gesonderter Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

V3 Bauzeitenregelung (Baufeldräumung Grünland)

Die Baufeldräumung im Grünlandbereich ist aus Vorsorgegründen nur außerhalb der Brutzeiten von Wiesenbrütern vorzunehmen. Demnach sind diese Arbeiten außerhalb des Zeitfensters vom **01.03. bis 15.07.** durchzuführen.

V4 Zaunanlagen

Aus Gründen des Landschaftsbildschutzes sind im Bereich der Pflanzfläche (M1) und den Maßnahmenflächen M2 sowie auf der öffentlichen Grünfläche (W – Entwässerungsgraben) keine Zaunanlagen zulässig.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (M)

M1 Anpflanzung Baumhecke

Auf der mit Zeichensymbol gekennzeichneten Fläche (M1) ist eine Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze dürfen nicht gekappt oder massiv zurückgeschnitten werden, sondern müssen ihre natürliche Gestalt behalten.

- Anteil der zu pflanzenden Bäume I. Ordnung: mind. 5 %
- Anteil der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung: mind. 15 %
- Pflanzgröße Bäume mind. 2x verpflanzt, 150-200 cm
- Pflanzgröße Sträucher mind. 2x verpflanzt, 40-60 cm
- Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m.

Zur Pflanzung sind einheimische Gehölze gemäß Pflanzliste (vgl. Hinweise) zu verwenden. Der Anteil einzelner Gehölzarten darf max. 20 % betragen.

Zusätzlich sind auf der Pflanzfläche (M1) gem. Planeintrag 6 heimische, standortgerechte Laubbäume (z.B. Stieleiche - *Quercus robur* o. Schwarz-Erle – *Alnus glutinosa*) als Hochstamm mit Drahtballen, 3 xv., mind. 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Am südlichen Rand der Baumhecke ist ein 3-4 m breiter Heckensaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Pflege: Mahd von Teilflächen im Herbst in 2-jährigen Turnus. Ein Teil des Heckensaums ist über das ganze Jahr stehenzulassen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

M2 Anpflanzung Baumreihe

Auf der Fläche „M2“ ist gemäß Planeintrag eine Baumreihe aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen (z.B. Stieleiche -*Quercus robur* o. Schwarz-Erle -*Alnus glutinosa*) als Hochstamm mit Drahtballen, 3 xv., mind. 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Unterwuchs ist extensiv zu nutzen. Pflege 1-2 schürige Mahd. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Auf ca. 10 % der Fläche sind Altgrasstreifen zu belassen, die nur alle 2 Jahre gemäht werden. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Bäume dürfen nicht gekappt oder massiv zurückgeschnitten werden, sondern müssen ihre natürliche Gestalt behalten.

M3 Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen: Randeingrünung

Die in der Planurkunde mit der Umgrenzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung: Randeingrünung (R) sind je angefangene 100 qm mit einem Baum und Sträuchern mit dem Pflanzschema 1,50 m Reihenabstand und 1,50 m Pflanzabstand in der Reihe zu bepflanzen. Zur Bepflanzung sind Bäume in der Mindestgröße 2x verpflanzt, 150-200 cm und Sträucher in der Mindestgröße 2x verpflanzt, 40-60 cm zu verwenden. Zur Pflanzung sind einheimische Bäume und Sträuchern gemäß Pflanzliste (vgl.

Hinweise) zu verwenden. Bei den flächigen Anpflanzungen darf der Anteil einzelner Gehölzarten max. 20 % betragen. Die Pflanzflächen sind ohne Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden extensiv zu unterhalten.

M4 Stellplatzbegrünung

Im Bebauungsplangebiet ist auf Stellplatzflächen bei Anordnung von Doppelreihen je 10 Stellplätze, bei Einzelreihen je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen, wenn sie weniger als 0,50 m von verkehrlich genutzten Flächen entfernt stehen. Zur Pflanzung sind einheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste (vgl. Hinweise) zu verwenden.

M5 Anpflanzung Baumreihe – Flächen für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche für Gemeinbedarf „nicht überbaubare, zu begrünende Grundstücksfläche“ ist gemäß Planeintrag eine Baumreihe aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen (z.B. Stieleiche -Quercus robur o. Schwarz-Erle -Alnus glutinosa) als Hochstamm mit Drahtballen, 3 x v., mind. 10-12 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Unterwuchs ist extensiv zu nutzen. Pflege 1-2 schürige Mahd. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

9. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die Dachflächen von Gebäuden sind auf mindestens 60% der zur Solarnutzung geeigneten Flächen mit technischen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) auszustatten.

10. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Schallschutz

Zum Schutz der Innenwohnräume im Plangebiet ist es erforderlich, dass die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume entsprechenden schalltechnischen Anforderungen genügen.

Diese ergeben sich anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Bei Gewerbelärm wird im Regelfall für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels, der nach TA-Lärm im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Tagesimmissionsrichtwert gewählt, wobei zu dem Immissionsrichtwert ein Zuschlag von 3 dB zu addieren ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gewerbegebiet mit einem nach TA-Lärm zulässigen Tagesimmissionsrichtwert von 65 dB(A). Zuzüglich eines Zuschlags von 3 dB ergibt sich gemäß DIN 4109 der Lärmpegelbereich IV. Dementsprechend ist für Aufenthaltsräume in schutzbedürftigen Gebäuden das folgende resultierende Bauschall-dämmmaß der Außenbauteile erforderlich:

Lärmpegelbereich IV $R'_{w, res} \geq 40 \text{ dB}$

Für Büroräume und ähnlich genutzte Räume gelten 5 dB niedrigere Werte.

Hinweis: Die in Bezug genommene DIN-Vorschrift 4109 liegt während der Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld zur Einsichtnahme vor.

b) Lichtemissionen

Im Gewerbegebiet sind zum Schutz der Nachbarschaft (Wohnnutzung) alle künstlichen Leuchtquellen so anzuordnen, dass eine direkte Blickverbindung vom Rand des Plangebietes in die Leuchtquellen entweder von vornherein ausgeschlossen ist oder durch geeignete Blenden oder sonstige Vorkehrungen unterbunden wird. Als sonstige Vorkehrungen kommen insbesondere die abschirmende Wirkung von baulichen Anlagen, ganzjährig lichtundurchlässigem Bewuchs u.ä. in Betracht sofern deren Bestand dauerhaft gesichert wird.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen, die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

1. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Die Dachform ist frei.

2. Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO)

Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen sowie Laserlichtwerbung sind nicht zulässig.

Sichtwerbung in grellen Farben ist unzulässig.

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der höchstzulässigen Traufhöhe bzw. Attikahöhe angebracht werden.

Lediglich freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 8 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche, zulässig.

E. Kennzeichnungen (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Folgende Altablagerungsverdachtsfläche überlagert teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- **Altablagerungsverdachtsfläche Oberlahr (132 04 083 - 202), Fa. Steinebach**

Die Fläche ist mit dem entsprechenden Planzeichen in der Planurkunde gekennzeichnet. Im Zuge des Ursprungsbebauungsplanes „Oben hinter dem Graben“ der Ortsgemeinde Oberlahr wurde die Altlastenverdachtsfläche untersucht (vgl. Begründung).

F. Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landes Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz. Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe, 56077 Koblenz (Rufnummer 0261/6675-3000 oder unter Email landesaraeologie-koblenz@gdke.de) mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen.

2. Barbara Rohstoffbetriebe Langenfeld

Beim Antreffen von Relikten des Bergbaus ist das nachstehende Procedere zu beachten:

Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Archäologische Funde unterliegen gemäß II 16-21 Denkmalschutz- und pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 02 61 / 66 75 – 30 00.

Bei Antreffen von Relikten des Bergbaus, ist das Landesamt für Geologie und Bergbau, Abteilung Altbergbau, in Mainz unter der Telefonnummer 0 61 31/9 25 40 unverzüglich zu unterrichten und deren Anweisung Folge zu leisten.

3. Kreisverwaltung Altenkirchen

Zur Löschwasserversorgung des betroffenen Bereiches muss gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden im Radius von 300 m zur Verfügung stehen. Hierbei darf gemäß Ziffer 7 des vorgenannten Arbeitsblatts der Betriebsdruck bei Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes im bebauten Gebiet unter 1,5 bar abfallen.

Ein konkreter Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

4. Landesamt für Geologie und Bergbau

- Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

5. Struktur und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kartierte Altablagerung mit der Erhebungsnummer 132 04 083 —0202, Ablagerungsstelle Oberlahr, Fa. Steinebach. Es handelt sich bei den Auffüllungen um umgelagerte Böden mit geringen Bauschuttanteilen. Bei zukünftigen Baumaßnahmen im Bereich der kartierten Altablagerung ist die SGD Nord zu beteiligen um notwendige Nebenbestimmungen mitzuteilen. Ein wesentlicher Punkt dieser Nebenbestimmungen ist die Forderung zur gutachterlichen Begleitung von Erd- und Aushubmaßnahmen im Bereich der kartierten Altablagerung.

Die betroffenen Flächen des Gewerbegebietes befinden sich in einem Risikogebiet im Sinne des § 78b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten). Das Gelände kann von einem Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden. Aufgrund der Gefahren durch Hochwasser sollte entsprechende Bau- und Verhaltensvorsorge getroffen werden, insbesondere durch eine dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise. § 14 LBauO bleibt unberührt.

2019 wurde durch das Büro IGeo GmbH (Flammersfeld) ein Vorsorgekonzept für Hochwasser und Sturzfluten erstellt.

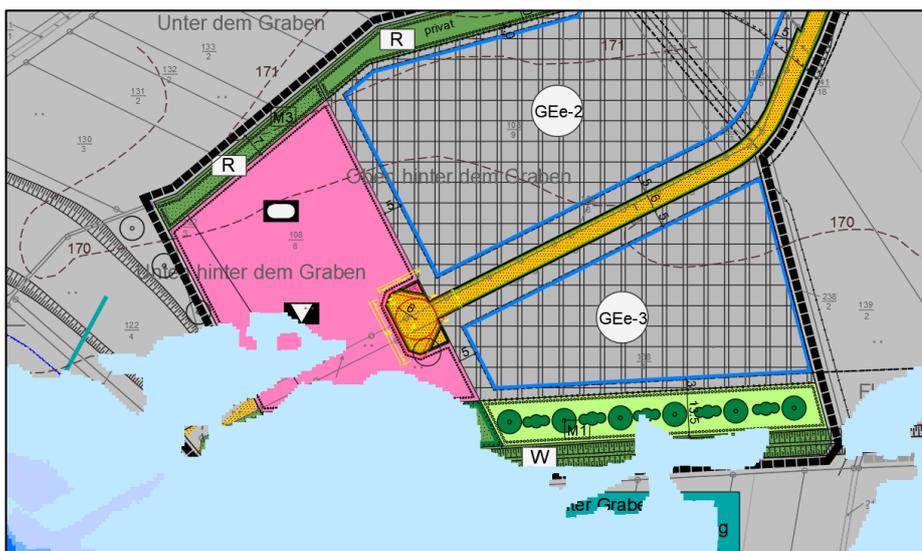


Abb. 1: WMS Gefahrenkarte HQ100 + Planzeichnung (Quelle: hochwassermanagement.rlp-umwelt.de, daten.rlp.de)

Laut Hochwassergefahrenkarte können bei Hochwasserereignissen mit einer 100-jährigen Wahrscheinlichkeit im Süden des Plangebiets Wasserstände bis zu 0,5 m über Geländehöhe auftreten. Im Bereich der Überschwemmungsflächen liegt die Geländehöhe etwa bei 168,9 bis 169,4 m ü NN. Bei der Errichtung von Gebäuden in diesem Bereich der „Flächen für den Gemeinbedarf“ ist die Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Konstruktionsunterkante) auf mindestens 0,5 m über Gelände bzw. die Höhe des Hochwassers HQ 100 vorzunehmen, um die Wahrscheinlichkeit der Überschwemmung von Gebäuden zu mindern. Unterhalb dieser Höhe dürfen zudem keine (Wohn-) und Arbeitsräume errichtet werden.

Außerdem wird auf den § 78c, Absatz 2 WHG hingewiesen, wonach die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 grundsätzlich verboten ist.

6. Hinweis auf Sturzflutgefährdung

Gem. Sturzflutgefahrenkarte für RLP können im Plangebiet bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen Überflutungen auftreten. Bei Bedarf sind im Baugenehmigungsverfahren Nachweise über bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen (z.B. Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe) zu erbringen.

7. Auswahl von heimischen Gehölzen zur Verwendung im Baugebiet

Die nachfolgende Pflanzliste stellt einen Umfang von verwendbaren Bäumen, Sträuchern und Heckenpflanzen dar, der nicht abschließend ist.

Es sollen grundsätzlich nur standortgerechte, möglichst einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.

Liste „A“: Bäume I. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Erle	Alnus glutinosa
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Liste „B“: Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus

Walnußbaum	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis

Liste „C“: Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

G. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:

Ortsgemeinde Oberlahr
Anneliese Rosenstein
Ortsbürgermeisterin

.....
Oberlahr,

Ausgefertigt:

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

Ortsgemeinde Oberlahr
Anneliese Rosenstein
Ortsbürgermeisterin

.....
Oberlahr,

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberlahr, Teilbereich I“ Ortsgemeinde Oberlahr

Verbandsgemeinde Flammersfeld
Landkreis Altenkirchen
Rheinland - Pfalz

II. Begründung

Bearbeitungsstand: 15. März 2024

A. Planungsanlass, -Ziele und -Grundsätze

1. Planungsanlass

Für die Ortsgemeinde Oberlahr gibt es mehrere Gründe, warum der Bebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ geändert werden muss:

- Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen im gewerblichen Bereich
Der ursprünglich für mehrere kleinere ortsansässige Betriebe konzipierte „Angebots-Bebauungsplan“ muss den veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Aufgrund der geänderten Nachfragesituation besteht ein geringerer Bedarf seitens der kleineren Gewerbebetriebe. Stattdessen möchte ein vorhandener Maschinenbaubetrieb (hochspezialisierter Hersteller Maschinen, Anlagen und Systemen der Lebensmittelschneidtechnik) am Standort Oberlahr stärker expandieren und benötigt Flächen für die gewerbliche Erweiterung. Aus diesem Grund ist u.a. eine Anpassung der Baugrenzen und des Maßes der baulichen Nutzung notwendig.
- Geänderter Standort für Bürgerhaus
Der ursprünglich angedachte Standort für das Bürgerhaus soll weiter vom Ortsrand in Richtung Wied abrücken. Dies erfolgt nicht nur, weil der neue Standort attraktiver ist, sondern auch aus Gründen des Schallschutzes gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung.

2. Planungsziele

Der Bebauungsplan verfolgt folgende wesentliche städtebauliche Ziele:

- Anpassung der Erschließung und der Nutzungsstrukturen an die geänderten Rahmenbedingungen im gewerblichen Bereich - insbesondere an die Betriebsstruktur eines großen Maschinenbaubetriebes.
- Anpassung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen an das städtebaulich Gewollte.
- Beachtung der Schutzgüter von Natur und Landschaft und insbesondere des Schutzgutes Mensch in Bezug auf den Schallschutz.

3. Verfahrensrechtliche Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes

Für vorliegende Planungsfälle sieht der Gesetzgeber vor, den vorhandenen Bebauungsplan zu ändern, zu ergänzen oder neu aufzustellen. Von einer Neuaufstellung spricht man, wenn die bisherige Planungskonzeption vollständig oder weitgehend aufgegeben und durch eine andere ersetzt wird. Die Grenze zu einer Änderung in Teilbereichen oder Teilaspekten oder einer Ergänzung um zusätzliche Regelungen oder Gebietsteile ist jedoch nicht immer eindeutig zu ziehen. Eine praktische Bedeutung für die Durchführung des Verfahrens haben diese Unterscheidungen nicht. In allen Fällen sind bestimmte Regularien insbesondere bei der planentechnischen Bearbeitung zu beachten, um eindeutig klarzustellen, ob und inwieweit Festsetzungen des „alten“ Plans weiter gelten, und in welchen Punkten sie durch den „neuen“ Plan ersetzt werden und daher auch Gegenstand der gesetzlichen Beteiligungsverfahren sowie einer erneuten Abwägung sind. Für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen gelten grundsätzlich die gleichen inhaltlichen und Verfahrensanforderungen wie für die Neuaufstellung.

Auch für Planänderungen gilt das Gebot der Erforderlichkeit. Das Erfordernis der erneuten Planung muss in der Begründung dargelegt werden. Die durch die Änderung geltenden Planungsrechte berührten privaten und öffentlichen Belange sind in die Abwägung einzustellen und in der Begründung darzulegen. Dabei ist auch das Vertrauen der durch die Planänderung Betroffenen in den Fortbestand einer einmal beschlossenen Planung zu berücksichtigen.

Für alle Änderungen gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt, ohne dass es dazu eines förmlichen Aufhebungsbeschlusses für die zu ändernden Festsetzungen bedarf.

Betreffen die in einem rechtswirksamen Bebauungsplan erforderlichen Änderungen – wie im vorliegenden Planungsfall – den überwiegenden Teil des ursprünglichen Geltungsbereichs und wesentliche Teile des ursprünglichen Festsetzungskatalogs, wird der Änderungs-Bebauungsplan schon aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit i.d.R. den gesamten Geltungsbereich erfassen, den rechtswirksamen Bebauungsplan folglich in Gesamtheit ablösen. Planentechnisch entsteht der Änderungsplan wie ein „normaler“, neu aufgestellter Plan als eigenständige Satzungsausfertigung mit den erforderlichen Kataster- und Verfahrensvermerken auf der Planzeichnung.

Praktische Konsequenz der Aufstellung eines selbständigen Änderungsplans ist, dass dieser für sich in vollem Umfang städtebaulich gerechtfertigt und sachgerecht abgewogen sein muss. Mängel des Ursprungsplans sind für die Wirksamkeit des Änderungsplans ohne Belang und können diesen daher nicht „infizieren“. Von Bedeutung ist der Ursprungsplan allerdings insoweit, als der Änderungsplan ihn nicht seinerseits defizitär machen darf. Bei selbständigen Änderungsplänen ist mithin auch darauf zu achten, dass sie auf die unverändert bleibenden Festsetzungen des Ursprungsplans abgestimmt werden.

Es erscheint ferner angezeigt, einen Änderungsplan nicht schlicht als „X. Änderung“ des Ursprungsplans zu bezeichnen, da dies häufig nur zu Verwirrung führt. Dem Plan für den neu überplanten Bereich wurde deshalb der neue Name: Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Oberlahr, Teilbereich I“ gegeben. Dadurch wird dokumentiert, dass für diesen Bereich der Ursprungsplan nicht mehr gilt.

Aufgrund der Überplanung bereits baulich nutzbarer Flächen wurde zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses sowie der ersten Offenlage das Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt. Da der Stammbebauungsplan „Gewerbegebiet -Oben hinter dem Graben-“ jedoch zum Großteil noch nicht umgesetzt wurde, wird aus Gründen der Rechtssicherheit nun das „Regelverfahren“ angewendet. Die erste Offenlage 2019 wird hierbei als frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit bzw. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gewertet und im April/Mai 2024 die Offenlage als Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 wiederholt.

Die Untere Naturschutzbehörde wurde am 21.02.2024 bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 befragt.

Die dem Stammbebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ zugeordneten und mit vertraglicher Vereinbarung vom 15. Mai 2012 gesicherten Ausgleichsmaßnahmen entlang der Wied (Aufwertung von Dauergrünland) werden auf den Eingriff aufgrund des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Oberlahr, Teilbereich I“ übertragen.

B. Verhältnis zu übergeordneten und sonstigen Planungen

1. Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP VI) wurden durch Rechtsverordnung vom 14. Oktober 2008 für verbindlich erklärt. Das LEP IV ordnet die Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld den „ländlichen Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur“ und (im Bereich von Oberlahr) einer hohen Zentrenreichbarkeit und -auswahl zu.

Hinsichtlich des Leitbildes für die Entwicklung von Städten und Dörfern wird die Schaffung und Sicherung wohnstättennaher Arbeitsplätze sehr positiv beurteilt. Dies gilt insbesondere für Menschen, die neben ihrer Erwerbstätigkeit einen wesentlichen Beitrag an der Versorgungs- und Erziehungsarbeit für Kinder leisten.

Die Ortsgemeinde Oberlahr befindet sich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus (Naturpark Rhein Westerwald).

Nr.	Erholungs- und Erlebnisraum (Kurzbeschreibung)	Landesweite Bedeutung als ...
29	Rheinwesterwald Am Westrand zum Rhein nahezu geschlossen bewaldet, örtlich mit Vulkankuppen. Ansonsten Hochflächen mit einem Mosaik von Wald und Offenland und überwiegend starker Zergliederung durch Täler. Besonders markant u.a. die steil eingeschnittenen Täler von Wied und Sayn.	Naturpark, Naherholungsschwerpunkt, Gebiet mit teilweise sehr hoher Landschaftsbildqualität: Rhein-Wied-Rücken.

Abb. 2: Textauszug Landesentwicklungsprogramm (Anhang)

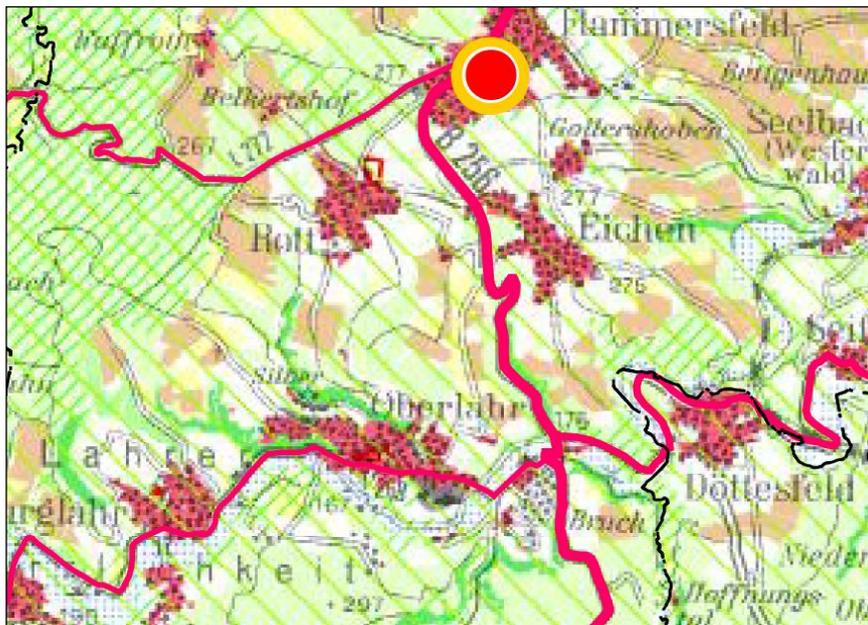
2. Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Regionaler Raumordnungsplan 2017

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ROG n.F. i.V.m. § 11 Abs. 1 ROG a.F. i.V.m. § 10 Abs. 2 Satz 4 LPlG am 11. Dezember 2017 wirksam geworden. Er löst den regionalen Raumordnungsplan 2006 ab.

Im System der Zentralen Orte üben Flammersfeld und Horhausen die Funktionen eines Grundzentrums aus. Das nächste Mittelzentrum ist Altenkirchen. Die Ortsgemeinde Oberlahr weist einen überdurchschnittlichen Gewerbebestand auf.

Der regionale Biotopverbund umfasst neben bereits bestehenden wertvollen Biotopflächen und Biotopkomplexen auch solche Lebensräume, die aufgrund ihres Standortpotenzials und der Lage im Raum ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen und wichtige potenzielle Verbindungsflächen sind.



-  Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)
-  Vorranggebiet regionaler Biotopverbund (Z)
-  Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (G)

Abb. 3: Ausschnitt Gesamtkarte RROP 2017

Im RROP 2017 wird aufgeführt:

- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

G 99	<p>Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus (Karte 7), bei denen es sich u. a. auch um traditionelle Tourismusregionen handelt, liegen in Landschaftsräumen mit hohem Erlebniswert und sind deshalb für die weitere touristische Entwicklung besonders gut geeignet. Die spezifische Standortbindung an besondere Natur-, Kultur- und Landschaftspotentiale soll für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Tourismus besonders genutzt werden. Dies ist in der Regel nur im Zusammenwirken zwischen den Gemeinden durch Nutzung von Synergieeffekten möglich. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll darauf geachtet werden, dass sowohl Räume für die Aktiverholung wie auch Ruhezonen geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.</p>
G 100	<p>Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Innerhalb der dargestellten Gebiete sind lärmarme Räume enthalten, die sich in besonderem Maße für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft eignen und in dieser Funktion gesichert werden sollen.</p>

Abb. 4: Textauszug aus dem RROP 2017

- Lage randlich eines Vorranggebiets regionaler Biotopverbund: Wiedaue zwischen Burglahr und Oberlahr

Z 62 In den Vorranggebieten regionaler Biotopverbund sind alle Nutzungen ausgeschlossen, die mit dem Ziel, die heimische Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig zu sichern, nicht vereinbar sind.

Begründung/Erläuterung:
Ziel für den Aufbau des regionalen Biotopverbunds in der Region Mittelrhein-Westerwald ist die Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen und Artengemeinschaften, die für die Region typisch und charakteristisch, aber auch einzigartig sind. Die Vorranggebiete regionaler Biotopverbund konkretisieren und ergänzen den im LEP IV ausgewiesenen landesweiten Biotopverbund. Sie sind Bestandteil des regionalen Biotopverbundsystems. Grundlage für die Ausweisung sind:

1. die im Landschaftsrahmenplan gemäß dem LEP IV dargestellten Flächen des landesweiten Biotopverbundes;
2. die im Landschaftsrahmenplan dargestellten "sehr bedeutsamen" Flächen des regionalen Biotopverbundes.

Als Ziele für die räumliche Entwicklung des Biotopverbunds in der Region Mittelrhein-Westerwald werden formuliert:

- Erhaltung, Sicherung und Pflege von schutzbedürftigen Biotopkomplexen, die aktuell nur wenig beeinträchtigt sind.
- Minimierung vorhandener Belastungen auf ein jeweils für den Biotoptyp verträgliches Maß, das sich an dessen Regenerationsfähigkeit orientiert.
- Vermeidung von zukünftigen Beeinträchtigungen, die die Regenerationsfähigkeit von wertvollen Lebensräumen überfordern.
- Entwicklung und Aufwertung von Bereichen, die potenziell geeignet sind, zukünftig Funktionen im Biotopverbund zu übernehmen.

Der regionale Biotopverbund umfasst neben bereits bestehenden wertvollen Biotopflächen und Biotopkomplexen auch solche Lebensräume, die aufgrund ihres Standortpotenzials und der Lage im Raum ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen und wichtige potenzielle Verbindungsflächen sind.

Abb. 5: Textauszug aus dem RROP 2017

Aufgrund der berücksichtigten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt nicht gefährdet (Lage randlich eines Vorranggebietes regionaler Biotopverbund). Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, welche das Eintreten von Verbotstatbeständen für geschützte Arten verhindern (Gehölzfällungen im Winter, Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten von Wiesenbrütern), zudem wird der Eingriff in Natur und Landschaft durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Gehölzpflanzungen, Randeingrünung, Stellplatzbegrünung, externer Ausgleich Wiedufer) kompensiert.

Die vorliegende Planung steht den Zielen des regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald nicht entgegen.

3. Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Flammersfeld

Im wirksamen Flächennutzungsplan der (ehem.) VG Flammersfeld ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche, Fläche für Gemeinbedarf und Grünfläche dargestellt. Da der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld aufgrund der Fusion 2020 neu aufgestellt wird, wird der vorliegende Bebauungsplan als vorzeitiger

Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Neuaufstellung an die vorliegende Planung angepasst.

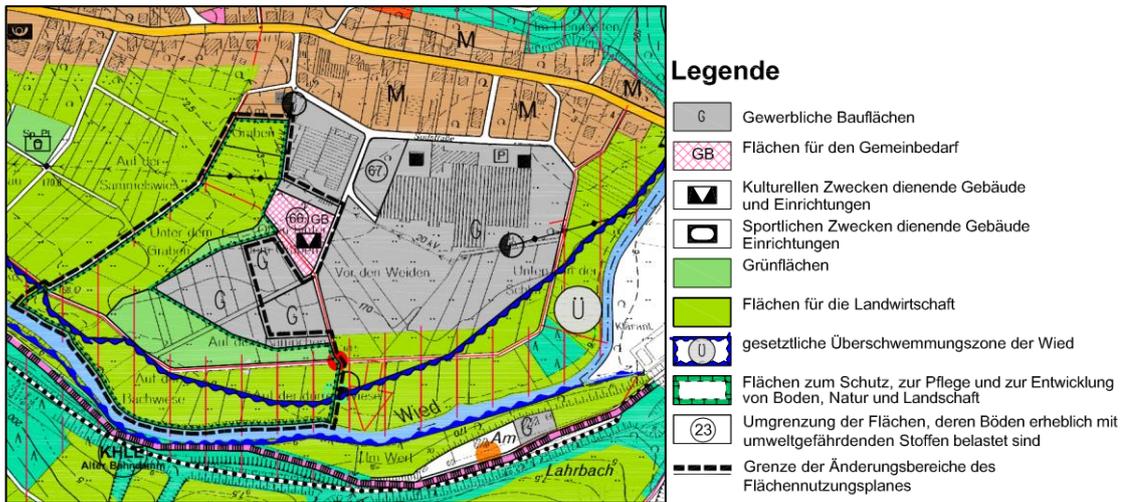


Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Flammersfeld (vorher) (hier: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oben hinter dem Graben“)

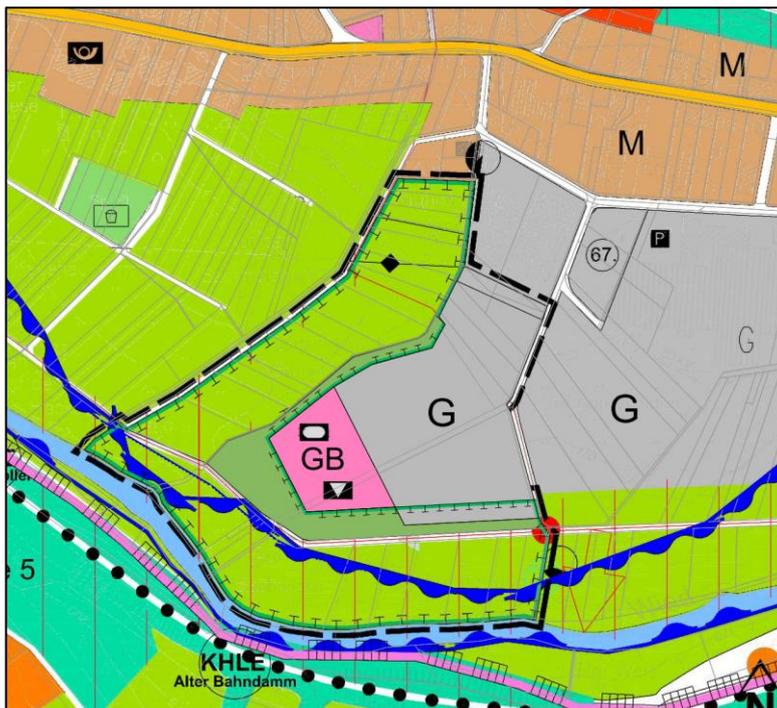
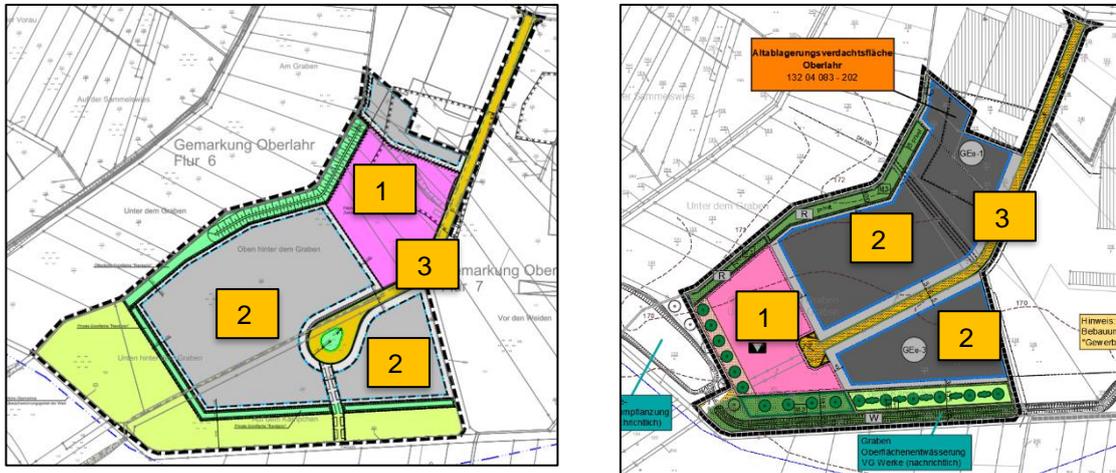


Abb. 7: Berichtigung des Flächennutzungsplanes: Gewerbliche Baufläche, Fläche für Gemeinbedarf und Grünfläche (nachher)

C. Beschreibung der Planänderungen

Nachfolgend werden die relevanten Änderungsinhalte des Verfahrens beschrieben.



Ziffer 1: Fläche für Gemeinbedarf

Aufgrund des Flächentausches wird die Fläche für Gemeinbedarf an den südwestlichen Randbereich des Plangebietes verlegt. Die relativ eng gefasste Festsetzung mit der Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus wird ersetzt durch die Zweckbestimmung: kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Dabei soll die mögliche Option für eine kleine Sporthalle offengehalten werden.

Der ursprünglich angedachte Standort wurde weiter vom Ortsrand in Richtung Wied abgerückt. Dies erfolgt nicht nur, weil der neue Standort attraktiver ist, sondern auch aus Gründen des Schallschutzes gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung.

Die GRZ der Fläche für den Gemeinbedarf wird auf 0,6 festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,0 m festgesetzt.

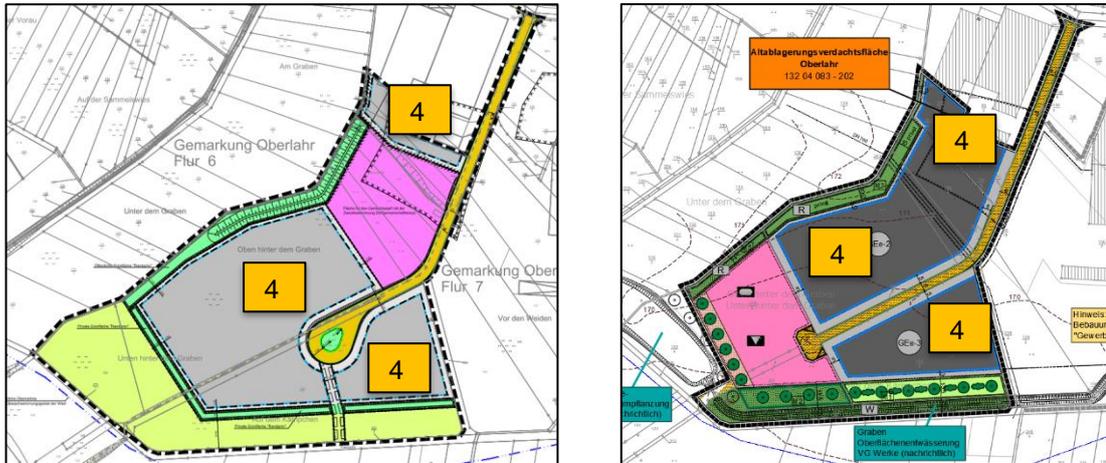
Ziffer 2: Eingeschränktes Gewerbegebiet

Aus dem in der Begründung angeführtem Bedürfnis eines großen ortsansässigen Gewerbebetriebs nach Betriebsweiterung ergibt sich die Verlagerung der Bauflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes. Damit wird für die Betriebserweiterung in den Teilbereichen GEE-2 und GEE-3 ein ausreichendes Flächenpotenzial zur Verfügung gestellt. Für einen weiteren vorhandenen Gewerbebetrieb besteht im Bereich GEE-1 die Möglichkeit einer Betriebserweiterung.

Ziffer 3: Erschließungsstraße

Ursprünglich war das Gewerbegebiet für mehrere kleinere Betriebe vorgesehen. Nunmehr beabsichtigt nur noch ein einziger Betrieb die Bauflächen im GEE-2 und GEE-3 Gebiet zu nutzen. Aus diesem Grund kann auf eine großzügig angelegte LKW-Wendeschleife, wie der Stammpplan sie vorsieht, verzichtet werden. Für die

Gemeinbedarfsfläche mit überwiegendem PKW-Verkehr wird eine kleinere Wendeanlage als ausreichend erachtet.



Ziffer 4: Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen

GEE-1:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet GEE-1 unverändert beibehalten (wie Ursprungsplan). Dadurch wird das Vertrauen der Betroffenen in den Fortbestand einer einmal beschlossenen Planung berücksichtigt.

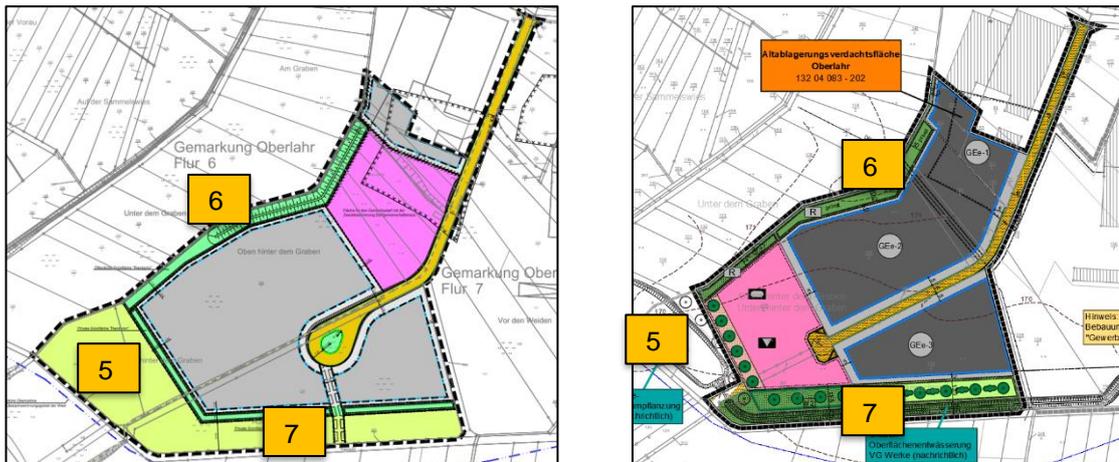
GEE-2:

Aufgrund der Nutzungsansprüche des Maschinenbaubetriebes soll das Maß der baulichen Nutzung wie folgt geändert werden:

	Ursprungsplan (vorher)	GEE-2/GEE-3 Gebiet Oberlahr Teil I (nachher)
Grundflächenzahl GRZ	0,8	0,8
Geschoßflächenzahl GFZ	Keine Festsetzung	0,5
Firsthöhe	8,0 m	Keine Festsetzung
Traufhöhe	6,0 m	Keine Festsetzung
Gebäudehöhe (max.)	Keine Festsetzung	12,0 m

Tabelle 1: Maß baulicher Nutzung - Gegenüberstellung Ursprungsplan und GEE-2/GEE-3

Im GEE-2 und GEE-3 sollen nunmehr höhere Gebäude zugelassen werden. Dies soll durch eine Reglementierung der Geschossflächenzahl kompensiert werden, welche nur eine stark aufgelockerte Bebauung auf den gewerblichen Flächen zulässt. Da im Ursprungsplan keine Geschossflächenzahl festgesetzt war, gilt daher die Obergrenze der Baunutzungsverordnung, die für Gewerbegebiete eine verdichtete Bebauung bis zu einer GFZ von 2,4 zulässt. Durch die neue Festsetzung sind höhere aber insgesamt weniger Gebäude auf den Bauflächen GEE-2 und GEE-3 zulässig. Die Baugrenzen werden im Gewerbegebiet an die geänderten Flächenzuschnitte angepasst.



Ziffer 5: Fläche für die Landwirtschaft / Regenrückhaltebecken

Im westlichen Teil des Plangebietes war im Entwässerungskonzept ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Fläche war im Ursprungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und sollte als extensive Grünlandfläche entwickelt und gepflegt werden. Die Errichtung hierfür notwendiger Anlagen, wie z.B. ein Versickerungsbecken in Form eines Erdbeckens, waren gemäß Festsetzung zulässig.

Die nunmehr vorliegende Planung sieht wasserwirtschaftlich das gleiche Konzept vor. Die Entwässerungsgräben sowie das Regenrückhaltebecken im Süden sowie südwestlich des Plangebiets sind bereits errichtet. Aus diesem Grund wird im B-Plan keine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Ziffer 6: Öffentliche und private Grünflächen: Randgrün

Die für die randliche Eingrünung der Grundstücke vorgesehenen Flächenteile im nordwestlichen Teil des Plangebietes sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randgrün“ festgesetzt. In Ergänzung hierzu tritt das Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB. Entsprechend der Zweckbestimmung sollten diese Flächen ausschließlich für die Umsetzung von Pflanzmaßnahmen verwendet werden. Der ursprünglich im Stammpplan vorgesehene Erdwall ist nicht mehr erforderlich und wird daher auch nicht festgesetzt.

Ziffer 7: Eingrünung südlicher Randbereich

Die im Stammpplan festgesetzte Eingrünung in einer Breite von 21,0 Metern (5,0 m breite Pflanzung und Fläche für Landwirtschaft –Breite: 16,0 m) am südlichen Randbereich soll in modifizierter Form auch im „Gewerbegebiet Oberlahr, Teilbereich I“ umgesetzt werden.

Aufgrund der exponierten Auen-Lage im Naturpark Rhein-Westerwald wird hinsichtlich der Wirksamkeit der Eingrünung ein besonderes Augenmerk auf die Südseite des Plangebietes gelegt.

An der Südseite des Plangebietes ist eine Baumreihe aus Hochstämmen heimischer Laubbäume zu etablieren. Zusammen mit den geplanten und vorhandenen Bäumen im Teilbereich II des Gewerbegebietes soll das Baugebiet insgesamt eine kraftvolle Grünstaltung erhalten. Deshalb dürfen die Bäume nicht gekappt oder massiv zurückgeschnitten werden, sondern müssen ihre natürliche Gestalt behalten.

In Richtung Südwesten ist im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ein 10 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten und die Bebauung durch eine Pflanzung von 6 heimischen Laubbäumen als Hochstamm landschaftlich einzubinden.

Insgesamt ist in der neuen Planung auch ein 21,0 m breiter Grünkorridor am südlichen Gebietsrand vorgesehen. Es wird eine Modifizierung der noch nicht umgesetzten Maßnahmen vorgenommen. Dies hat zur Folge, dass im neuen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberlahr, Teil I“ wiederum Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Externe Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes „Oben hinter dem Graben“

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Verbandsgemeindeverwaltung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oben hinter dem Graben“ ein Ausgleichsflächenkonzept ausgearbeitet, welches eine Aufwertung von unmittelbar am Wiedufer gelegenen Flächen vorsieht. Gemäß dem Biotopbewertungsschlüssel waren hierfür Flächen in einer Größe von 33.850 m² vorgesehen, um die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Ein Teil der hierfür vorgesehenen Flächen war derzeit noch im Privateigentum. Eine Verfügbarkeit bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans war nicht gegeben. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine „Ersatzgeldzahlung“ vereinbart. Dieses Geld wurde zweckgebunden an die Untere Naturschutzbehörde geleitet und sollte für die Umsetzung der Maßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt verwendet werden.

Die dem Stammbebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ zugeordneten und mit vertraglicher Vereinbarung vom 15. Mai 2012 gesicherten Ausgleichsmaßnahmen entlang der Wied (Aufwertung von Dauergrünland) werden auf den Eingriff aufgrund des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Oberlahr, Teilbereich I“ übertragen.

Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe

In den Bebauungsplan neu aufgenommen wurden Vorgaben bzw. Einschränkungen zum Einzelhandel zum Schutz der Funktionen benachbarter zentraler Orte, zur Sicherung innerörtlicher Einzelhandelsbetriebe sowie entsprechend der Richtlinien der Landesentwicklungsprogramms (Konzentrationsgebot und städtebauliches Integrationsgebot). Dabei werden Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO generell ausgeschlossen. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sollen nur ausnahmsweise zulässig sein:

- Einrichtung von Verkaufsfächen der im Gebiet produzierenden/weiterverarbeitenden Handwerksbetriebe nur auf einem untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Grundfläche (max. 9,4 %) und nicht mehr als max. 800 qm,

- Betriebe der Kfz-Branche einschließlich Handel von Fahrzeugteilen, Zubehör und Reifen mit einem Verkaufsflächenanteil von maximal 9,4 % der durch das Betriebsgebäude bebauten Grundfläche. Der Anteil der Randsortimente (Zubehör), auch mit innenstadtrelevanten Sortimenten, darf max. 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 100 qm betragen.

Die Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe bewirken, dass im Plangebiet weder großflächiger Einzelhandel, noch eine Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit potenziellen Auswirkungen von großflächigem Einzelhandel entstehen kann.

Erschließung der Grundstücke

Eine Festsetzung, welche die Anzahl und Breite der Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die Grundstücke festsetzt, wird im Rahmen der planerischen Zurückhaltung nicht mehr getroffen.

Garagen und Stellplätze

In den Textfestsetzungen des Stammplandes war geregelt, dass Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (auch überdachte) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Um eine flexiblere Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten sollen Stellplätze nunmehr auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf umfangreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich des Farbspektrums für bauliche Anlagen soll im Sinne einer planerischen Zurückhaltung verzichtet werden. Die gestalterischen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde müssen nämlich aufgrund einer Bestandsaufnahme und einer Prüfung der Schutzwürdigkeit der betroffenen Bereiche konkret vorhanden sein. Der Wunsch nach bestimmten Farben gemäß eines RAL-Farbspektrums stellt aber von vorneherein kein hinreichend gewichtiges Konzept für eine solche Festsetzung und damit für die Einschränkung der Baufreiheit dar. Gleiches gilt auch für die Dacheindeckungen.

Schallschutz

Geräuschkontingentierung-DIN 45691

Im Zusammenhang mit dem bauleitplanerischen Verfahren wurde eine Emissionskontingentierung unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung durch die im relevanten Nahbereich befindlichen Firmen durchgeführt. Als Immissionsorte wurden die zum Plangebiet nächstgelegenen Wohnhäuser der Ortsgemeinde Oberlahr gewählt.

2019 wurde das Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Oberlahr für die Teilbereiche I und II aktualisiert. Aufgrund der aus dem Schallschutzgutachten resultierenden Änderungen der Festsetzungen (Emissionskontingentierung, „Anlagen

und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“) sowie der Änderung des Bebauungsplanverfahrens auf ein „Regelverfahren“ mit zwei Beteiligungsschritten muss eine erneute Offenlage des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Unter Beachtung der vorgenannten Immissionsorte sind für das Untersuchungsgebiet folgende Emissionskontingente (LEK) zulässig, ohne dass die geltenden Immissionsrichtwerte in Überlagerung mit der gewerblichen Vorbelastung überschritten werden:

Fläche	LEK tags in dB(A) / m ²	LEK nachts in dB(A) / m ²
TF-I	62	47
TF-II	66	54
TF-III	70	56

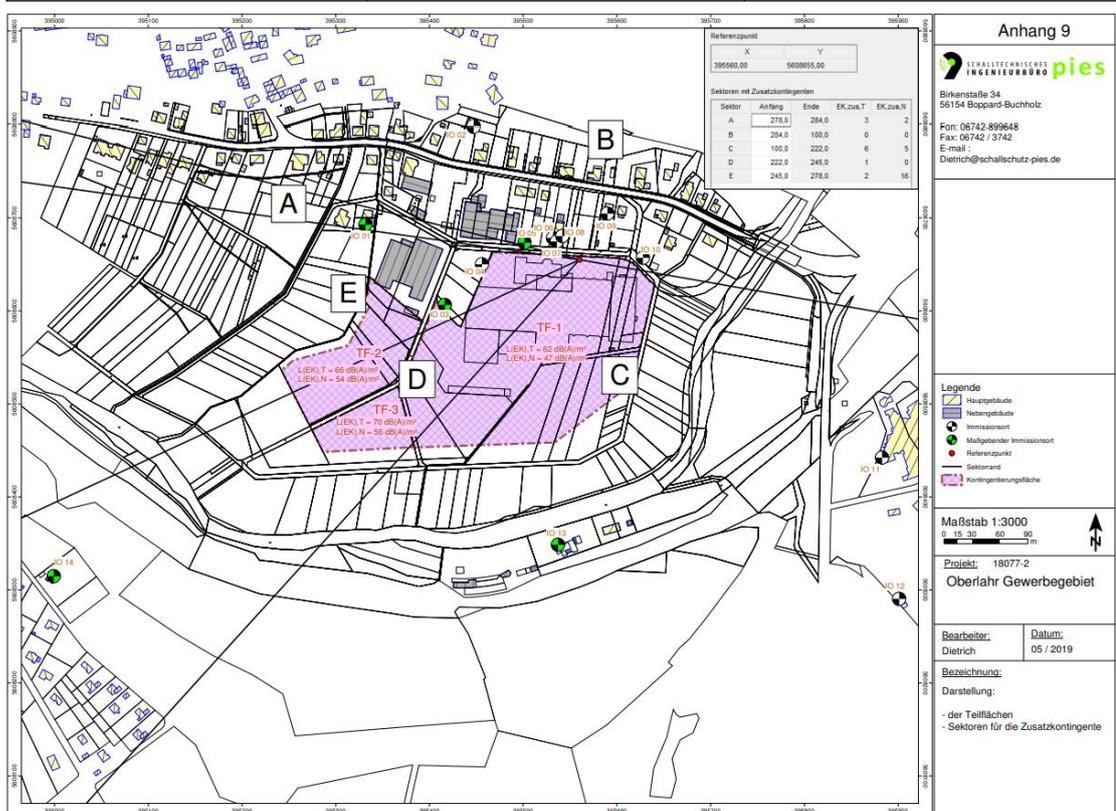


Abb. 8: Darstellung der Teilflächen der Emissionskontingente sowie der Sektoren für Zusatzkontingente (Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Stand 2019)

Hinweis: Da die schalltechnische Begutachtung und Kontingentierung übergreifend für beide Bebauungspläne durchgeführt wurde, gelten die Kontingente der Teilfläche TF-1 für den B-Plan "Gewerbegebiet Oberlahr, Teilfläche II" und die Kontingente der Teilflächen TF-2 und TF-3 für den für den B-Plan "Gewerbegebiet Oberlahr, Teilfläche I".

Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren A – E können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente (LEK_{zus}) berücksichtigt werden:

Bezeichnung Sektor	Winkelbereich in °	Zusatzkontingente LEK _{zus} in dB	
		Tag	Nacht
A	278 – 284	3	2
B	284 – 100	0	0
C	100 – 222	6	5
D	222 -245	1	0
E	245 – 278	2	16

360° - 0° entspricht Norden

Zur Bestimmung der Sektoren wurde folgender Referenzpunkt (UTM-Koordinaten) gewählt:

x-Wert = 395560,00

y-Wert = 5608655,00

Bei voller Ausschöpfung der Emissionskontingente (LEK) und Zusatzkontingente (LEK_{zus}) für die Tages- und Nachtzeit, werden durch die neuen Gewerbeflächen und den bereits bestehenden Betrieben an der zum Plangebiet nächstgelegenen vorhandenen Wohnbebauung die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zur Tages- und Nachtzeit eingehalten.

Festsetzungsvorschläge des Gutachters (Schalltechnische Untersuchung um Bebauungsplan Gewerbegebiet Oberlahr, 06.05.2019, Ingenieurbüro Pies, S. 58 ff.)

3.5 Festsetzungsvorschläge

In der Planzeichnung des Plangebietes sind die 3 Teilflächen festzusetzen und zu kennzeichnen. Für die textlichen Festsetzungen empfehlen sich folgende Formulierungen:

Zulässig sind im Plangebiet auf den Gewerbegebietsflächen Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle aufgeführten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr), noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 15 – Emissionskontingente

Fläche	LEK tags in dB(A) / m ²	LEK nachts in dB(A) / m ²
TF-I	62	47
TF-II	66	54
TF-III	70	56

Zur Bestimmung der Sektoren mit den zulässigen Zusatzkontingenten gemäß DIN 45691, wurde im UTM Koordinatensystem folgender Referenzpunkt gewählt:

x-Wert = 395560,00

y-Wert = 5608655,00

Je nach Lage der Emissionsorte in den Sektoren A – E können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente ($L_{EK,zus}$) berücksichtigt werden:

Tabelle 16 – Zusatzkontingente

Bezeichnung Sektor	Winkelbereich in °	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB	
		Tag	Nacht
A	278 – 284	3	2
B	284 – 100	0	0
C	100 – 222	6	5
D	222 -245	1	0
E	245 – 278	2	16

360° - 0° entspricht Norden

Das zulässige Gesamtemissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß DIN 45691 aus den, für diese Flächen festgesetzten Emissionskontingente (L_{EK}) und gegebenenfalls Zusatzkontingenten ($L_{EK,zus}$), sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingenten an den jeweiligen Immissionsorten, erfolgt gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ unter der Bedingung der freien Schallausbreitung ohne Dämpfungseinflüsse wie beispielsweise Abschirmungen, Boden- und Luftdämpfung, wobei eine kugelförmige Schallausbreitung zu berücksichtigen ist.

Zudem muss anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose (Einzelnachweis) durch eine Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ unter Beachtung aller, bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (beispielsweise Abschirmung durch Wände, Wälle oder Hallen, Luft- und Bodendämpfung, Reflektionen usw.) ermittelt werden, ob durch die konkret verursachten Geräusche des Betriebes bei der Beurteilung gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden.

Werden die Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Sollte eine Überschreitung der Immissionskontingente festgestellt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Die angesprochenen Vorkehrungen können sich wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudebauteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse - Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z. B. zwischen den nächstgelegenen Wohngebäuden und geplanten betrieblichen Fahrstraßen) oder aber Verladebereichen oder aber auch Lärmschutzwände und -wälle etc.*
- Organisatorische Maßnahmen, wie z. B. die Durchführung bestimmter betrieblicher Aktivitäten ausschließlich zur Tageszeit etc.*
- Einhaltung des Standes der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate, (z. B. Lüftungsaggregate etc.).*

Auf diese Möglichkeiten sollte in allgemeiner Form in der Begründung zum Bauungsplan hingewiesen werden. Im Bauungsplan ist bei der Offenlage eine Ausfertigung der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ beizulegen, um eine Einsichtnahme zu ermöglichen.

3.6 Maßgebliche Außenlärmpegel

Zum Schutz der Innenwohnräume in den Plangebieten ist es erforderlich, dass die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume entsprechenden schalltechnischen Anforderungen genügen.

Diese ergeben sich anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Bei Gewerbelärm wird im Regelfall für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels, der nach TA-Lärm im Bauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Tagesimmissionsrichtwert gewählt, wobei zu dem Immissionsrichtwert ein Zuschlag von 3 dB zu addieren ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gewerbegebiet mit einem nach TA-Lärm zulässigen Tagesimmissionsrichtwert von 65 dB(A). Zuzüglich eines Zuschlags von 3 dB ergibt sich gemäß DIN 4109 der Lärmpegelbereich IV. Dementsprechend ist für Aufenthaltsräume in schutzbedürftigen Gebäuden das folgende resultierende Bauschalldämmmaß der Außenbauteile erforderlich:

Lärmpegelbereich IV $R'_{w,res} \geq 40 \text{ dB}$

Für Büroräume und ähnlich genutzte Räume gelten 5 dB niedrigere Werte. Der zuvor aufgeführte Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 sollte innerhalb der Planbezeichnung sowie den textlichen Festsetzungen aufgeführt werden.

Detalliert können die Anforderung an die Außenbauteile nur bestimmt werden, wenn die genaue Lage der Gebäude die Flächen der jeweiligen Außenbauteile und auch die Raum- und Fenstergrößen im Detail vorliegen.

Planzeichnung

- In der Planzeichnung des Plangebietes sind die Teilflächen mit Kontingenten festzusetzen und zu kennzeichnen.

D. Städtebauliches Konzept

1. Bebauung / Nutzung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird vorgenommen, um eine Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen im gewerblichen Bereich herbeizuführen. Der ursprünglich für mehrere kleinere ortsansässige Betriebe konzipierte „Angebots-Bebauungsplan“ muss angepasst werden. Aufgrund der geänderten Nachfragesituation besteht ein geringerer Bedarf seitens der kleineren Gewerbebetriebe. Stattdessen möchte ein vorhandener Maschinenbaubetrieb (hochspezialisierter Hersteller Maschinen, Anlagen und Systemen der Lebensmittelschneidtechnik) am Standort Oberlahr stärker expandieren und benötigt Flächen für die gewerbliche Erweiterung. Bauplanungsrechtlich erfolgen daher mehrere Änderungen, die im Einzelnen im Kapitel C (Beschreibung der Planänderungen) erläutert werden.

Des Weiteren wurde der Standort für das Bürgerhaus (Flächen für Gemeinbedarf) geändert. Der ursprünglich angedachte Standort für das Bürgerhaus soll weiter vom Ortsrand in Richtung Wied abrücken. Die Verschiebung erfolgte nicht nur, weil der neue Standort attraktiver ist, sondern auch aus Gründen des Schallschutzes gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung.

2. Verkehrserschließung

Zur verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB eine Verkehrsfläche mit Wendeanlage festgesetzt.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der Ebene des Bebauungsplans ist rein bodenrechtlicher Natur. Diese Festsetzung normiert eine Fläche, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung steht. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Fläche für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Ursprünglich war das Gewerbegebiet für mehrere kleinere Betriebe vorgesehen. Nunmehr beabsichtigt nur noch ein einziger Betrieb die Bauflächen im GEE-2 und GEE-3 Gebiet zu nutzen. Aus diesem Grund kann auf eine großzügig angelegte LKW-Wendescheife, wie der Stammplan sie vorsieht, verzichtet werden. Für die Gemeinbedarfsfläche mit überwiegendem PKW-Verkehr wird eine kleinere Wendeanlage als ausreichend erachtet.

3. Oberflächenwasserbewirtschaftung / Abwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der örtlichen Kanalisation zugeleitet. Das Niederschlagswasser wird über Rohrleitungen bzw. offene Gräben dem Regenrückhaltebecken südwestlich des Plangebietes zugeleitet. Die Einleitung in die Wied erfolgt über einen gedrosselten Zufluss.

4. Wasserversorgung, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung mit Wasser, Strom Telekommunikation erfolgt über die in der Nachbarschaft bestehenden Netze.

5. Altlasten

Bei der Struktur und Genehmigungsdirektion Nord wird folgende kartierte Altlastenfläche im Bereich des Bebauungsplanes geführt.

- Altablagerung Oberlahr, Fa. Steinebach (132 04 083 - 202)

Die Altablagerung wird im Altlastenkataster wie folgt beschrieben: Der nördliche Teil besteht aus einer Aufschüttung von Erdaushub und Bauschutt. Der südliche Teil wird als Lagerplatz genutzt. Im Zuge des Ursprungsbebauungsplanes „Oben hinter dem Graben“ der Ortsgemeinde Oberlahr wurde die Altlastenverdachtsfläche untersucht (vgl. Begründung). Der Fachgutachter² kam zu folgendem Ergebnis:

„Die Auffüllungen im Bereich der Baggerschürfe bestehen im Wesentlichen aus natürlichem Boden. Untergeordnet wurden Fremdanteile in Form von Ziegelbruch, Holz und Asphalt angetroffen (Massenanteil < 3%). Geruchliche oder visuelle Auffälligkeiten, die auf Verunreinigungen hingedeutet hätten, wurden nicht festgestellt.“

Die Altlastenverdachtsfläche ist gemäß der Abgrenzung des Ursprungsbebauungsplanes „Oben hinter dem Graben“ mit dem entsprechenden Planzeichen in der Planurkunde gekennzeichnet.

² Fachtechnische Begleitung von 5 Baggerschürfen zu visuellen Begutachtung der Aufschüttungen. Chemisch Technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH, Melsbach, 13.08.2008

6. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	15.832 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.293 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	4.366 m ²
öffentliche Grünfläche	2.917 m ²
Private Grünfläche	1.147 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.833 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	43 m ²
Wirtschaftsweg	108 m ²
Gesamtfläche Bebauungsplan	26.203 m²

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberlahr, Teilbereich I“ Ortsgemeinde Oberlahr

Verbandsgemeinde Flammersfeld
Landkreis Altenkirchen
Rheinland - Pfalz

III. Umweltbericht

Bearbeitungsstand: 15. März 2024

A. Umweltbericht

1 Einleitung

(a) Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberlahr, Teil I“ überplant den Bebauungsplan „Gewerbegebiet -Oben hinter dem Graben-“ im Süden der Ortslage von Oberlahr.

Im vorliegenden Planungsfall betreffen die im rechtswirksamen Bebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ erforderlichen Änderungen den überwiegenden Teil des ursprünglichen Geltungsbereichs und wesentliche Teile des ursprünglichen Festsetzungskatalogs. Daher erfasst der Änderungs-Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberlahr, Teil I“ aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit den gesamten Geltungsbereich und löst den rechtswirksamen Bebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ folglich in Gesamtheit ab.

Der Abgleich der Luftbilder des Plangebiets von 2007 und 2021 sowie eine Ortsbegehung 2023 lassen darauf schließen, dass die Biotopausstattung im Plangebiet im Jahr 2023 im Wesentlichen der von 2007 entspricht. Am südlichen Rand des Plangebiets sowie südwestlich hat die Errichtung der Entwässerungsanlagen die 2007 noch vorhandenen Wiesenbiotope überprägt. Die im Plangebiet vorliegenden Gehölzbestände (Gebüsch/Feldgehölz haben ihre Flächenausdehnung gegenüber 2007 auf insgesamt ca. 600 m² erhöht). Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass seit der Erstellung des Umweltberichtes, des Fachbeitrages Naturschutz sowie des Artenschutzgutachtens zum Stammbebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ sowie der „Gutachterliche Stellungnahme zu artenschutzfachlichen Belangen“ im Rahmen der Entwässerungsplanung (2018) eine Änderung der Biotoptypen stattgefunden hat, welche die Entstehung zusätzlicher arten- oder naturschutzfachlicher Belange begründen würde.



Abb. 9: Vergleich der Luftbilder 2007 und 2021/22 (Quelle: LANIS)

Aus diesem Grund kann bei der Bewertung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt insbesondere auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes „Oben hinter dem Graben“ sowie die im Rahmen der Entwässerungsplanung erstellte „Gutachterliche Stellungnahme zu artenschutzfachlichen Belangen“ (2018) zurückgegriffen werden.

SCHUTZGUT	BEURTEILUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	ERHEBLICHKEIT
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehr, ➤ Betriebsgeräusche durch Maschinen und Geräteinsatz, ➤ mögliche Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe je nach Art der Betriebe. 	2
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Vorbelastung durch Bebauung und landwirtschaftliche Nutzung 	1
Boden	Durch o.a. intensive Nutzung bereits bestehende Beeinträchtigung in Form von <ul style="list-style-type: none"> ➤ langfristige Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) ➤ Verlust von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung und Verdichtung ➤ Verbesserungspotential der Bodenfunktion durch naturnahe Gestaltung der Freiflächen möglich die durch die Planung verstärkt werden	2
Wasser	Durch o.a. intensive Nutzung bereits bestehende Beeinträchtigung in Form von <ul style="list-style-type: none"> ➤ Verringerung der Wasserspeicherkapazität, ➤ Verringerung der Grundwasserentstehung und ➤ Reduzierung der Verdunstung des Oberflächenwassers die durch die Planung verstärkt werden.	0
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> ➤ keine Beeinträchtigung der Schutzgüter 	0
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ➤ bereits bestehende Beeinträchtigungen, ➤ keine erheblichen Beeinträchtigungen ➤ Erholungsfunktion entlang der Wied 	0
Kultur und Sachgüter	Derzeit liegen keine Kenntnisse über eine mögliche Beeinträchtigung vor	0
Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, sonstige Gebiete)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Keine unmittelbare Betroffenheit von Schutzgebieten ➤ Überschwemmungsgebiet der Wied verläuft südlich des Plangebietes 	0
Emissionen, Abfall und Abwasser	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bau- und anlagenbedingte Emissionen, ➤ Erzeugung von Abfall und Abwasser 	0
Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Keine Betroffenheit 	0
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen der Schutzgüter Mensch – Tier- und Pflanzenwelt“. (Gewerbe- und Verkehrslärm, Gerüche, Staub) sowie der Schutzgüter Boden und Wasser (Schadstoffeintrag, Versiegelung).	1

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Abb. 10: Zusammengefasste Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ der Ortsgemeinde Oberlahr (Quelle: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB)

Die Gesamtbewertung zeigt, dass für die Schutzgüter Mensch, Boden, Pflanzen und Tiere weniger erhebliche bis erhebliche Beeinträchtigung entstehen könnten. Durch vorbeugende Maßnahmen können jedoch erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

(b) Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.

Fachgesetze

u.a.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Denkmalschutzgesetz

Der Bebauungsplan wird auf Basis der geltenden Gesetze erstellt. Insbesondere die Belange Schall-, Landschafts-, Arten- und Naturschutz sind in der Planung berücksichtigt.

Schutzgebiete

Natura 2000, FFH-Gebiete



Abb. 11: Internationale Schutzgebiete (Quelle: LANIS RLP)

Nachteilige Auswirkungen auf Internationale Schutzgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Ca. 1,48 km westlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Felsentäler der Wied“, auf welches aufgrund der ausreichend großen Entfernung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Gesetzlich geschützte Biotope

Unmittelbar südlich des Plangebiets schließt der Biotopkomplex „Wied zwischen Oberlahr und Burglahr“ an das Plangebiet an. Teil des Biotopkomplexes ist das gesetzlich geschützte Biotop „Wied zwischen Oberlahr und Burglahr“ (Biotoptyp: Mittelgebirgsfluss). Zwischen Biotopkomplex und baulich nutzbaren Gemeinbedarfs- und Gewerbegebietsflächen besteht ein Abstand von min. 25 m, dessen Flächen durch eine Eingrünung mit Gehölzen und extensiver Grünlandpflege (ausgenommen Wirtschaftsweg FS 241/16, Flur 7, Gemarkung Oberlahr) einen Puffer zur Wiedaue bilden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf gesetzlich geschützte Biotope sind nicht zu erwarten.

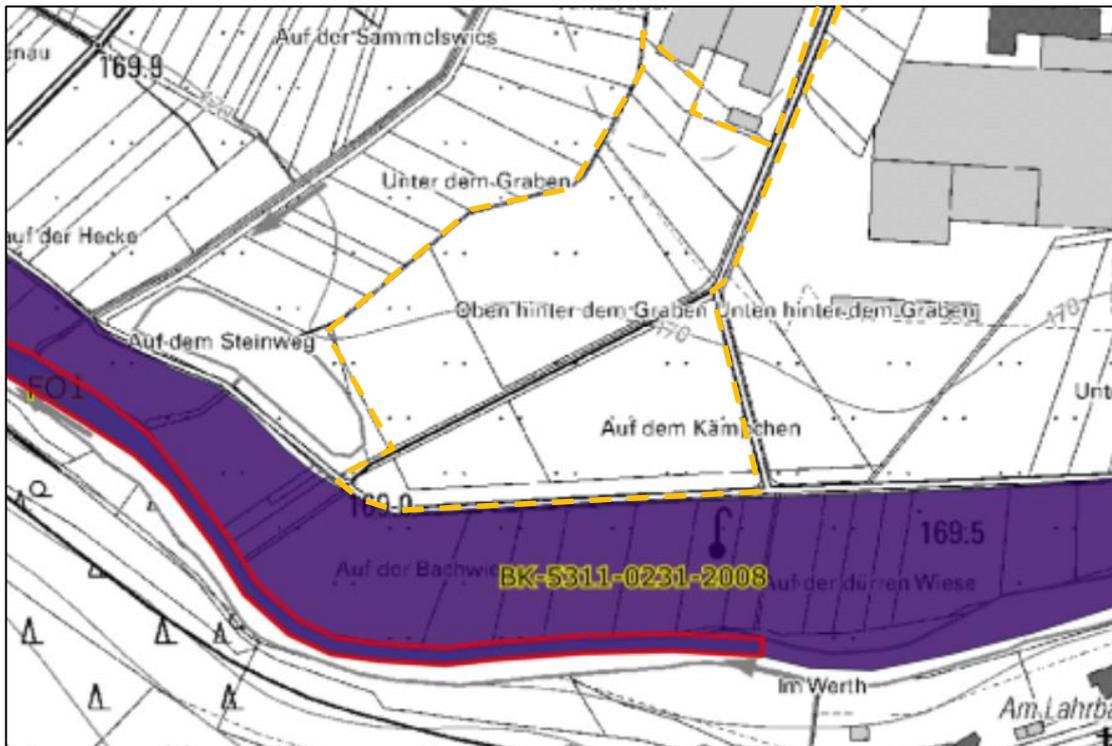


Abb. 12: gesetzlich geschützte Biotope und schützenswerte Biotopkomplexe (Quelle: LANIS)

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

(a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind sowohl die vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen als auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild relevant. Der Norden des Plangebiets (GEe-1 und GEe-2 tw.) wird derzeit als Lagerplatz und Parkplatz eines Ortsansässigen Gewerbebetriebs genutzt. Im Großteil des Plangebiets findet derzeit eine landwirtschaftliche Nutzung statt, von der an wenigen Terminen im Jahr Schallemissionen durch das Befahren der Fläche mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geruchsemissionen durch Düngung ausgehen.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Oberlahr, Teilbereich I“ könnten im Plangebiet der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ mit Gewerbe- und Gemeinbedarfsnutzung umgesetzt werden. Bei der Umsetzung des Stammbebauungsplanes wären ähnliche Emissionsbelastungen wie für die vorliegende Planung zu erwarten.

Schutzgut Flora und Fauna

Im derzeitigen Zustand bieten die landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Feldgehölze im Plangebiet potenziell Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte im Plangebiet der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ umgesetzt werden, was gegenüber der vorliegenden Planung vergleichbare Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna erwarten lässt.

Schutzgut Boden und Fläche

Die Böden im Plangebiet sind teilweise bereits durch eine gewerbliche Nutzung geprägt, im übrigen Teil des Plangebiets liegt eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen vor. Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Böden aus fluviatilen Sedimenten (Vega, vergleitet, aus Bimsasche- und lössführendem Auenlehm über tiefem Fluvialkiessand). Böden als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte liegen im Plangebiet nicht vor. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte im Plangebiet der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ umgesetzt werden, was gegenüber der vorliegenden Planung vergleichbare Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche erwarten lässt.

Schutzgut Wasser

Ca. 60 m südlich des Plangebiets fließt die Wied als gesetzlich geschütztes Biotop „Wied zwischen Oberlahr und Burglahr“.

Der Grundwasserleiter im Plangebiet stellt sich als Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Ergiebigkeit dar. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird als „mittel“ eingestuft. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte im Plangebiet der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ umgesetzt werden, was gegenüber der vorliegenden Planung vergleichbare Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwarten lässt.

Schutzgut Klima/Luft

Das Klima im Naturraum Niederwesterwald kann als „ozeanisch wintermildes feuchtes Hügellandklima“ bezeichnet werden.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen der Kaltluftentstehung. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte im Plangebiet der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ umgesetzt werden, was gegenüber der vorliegenden Planung vergleichbare Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwarten lässt.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Asbacher Hochfläche“.

Durch die Nähe zur Wied sowie die vorhandenen Wirtschafts- und Feldwege wird der baulich noch nicht genutzte Teil des Plangebiets insbesondere durch Spaziergänger oder Radfahrer genutzt. Die Nähe zu den vorhandenen Gewerbegebietsflächen stellt eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion dar.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte im Plangebiet der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ umgesetzt werden, was gegenüber der vorliegenden Planung vergleichbare Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft erwarten lässt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Maßgebend für die Wechselwirkungen im derzeitigen Zustand des Plangebietes ist die derzeitige Nutzung des Plangebiets. Wechselwirkungen bestehen zwischen dieser Nutzung/anthropogenen Prägung und den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser.

Durch die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung wird das Lebensraumpotenzial des Plangebiets beeinträchtigt.

(b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Beschreibung – soweit möglich – insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Belange § 1 Abs. 6, Nr. 7 L a) bis i) BauGB und Nichtdurchführung der Planung.

Schutzgut Mensch

Die durch die vorliegende Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen sind mit den durch den Stammbebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ zu erwartenden Umweltauswirkungen vergleichbar.

Der Immissionsschutz soll zukünftig im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberlahr, Teilbereich I“ durch folgende Regelungen gewährleistet werden:

- Geräuschkontingentierung-DIN 45691
- Ausschluss sog. Störfallbetriebe i.S.v. § 3 Abs. 5 a BImSchG (Seveso II-Richtlinie)
- Vermeidung von Blendwirkungen (Lichtemission)

Geräuschkontingentierung-DIN 45691

Zentrales Element der Geräuschkontingentierung ist die Festlegung der Teilflächen. Im Untersuchungsraum (Geltungsbereiche der Teilflächen I und II, Bebauungsplan Gewerbegebiet Oberlahr) wurden vom Ingenieurbüro Pies (vgl. Anlage 1) den Teilflächen die errechneten Emissionskontingente zugeordnet. Die Emissionskontingente der Teilflächen werden als Festsetzung in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen, so sind zukünftig nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten würden:

In der Untersuchung des Ingenieurbüro Pies (s. Anlage 1) wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schallbelastung der in der Umgebung des Plangebiets liegenden schutzbedürftige Nutzungen untersucht.

Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Oberlahr beabsichtigt, am südöstlichen Ortsrand von Oberlahr ein vorhandenes Gewerbegebiet zu überplanen und ein neues Gewerbegebiet zu erschließen. Im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens soll eine Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 vorgenommen werden, um entsprechende Kontingente für die spätere gewerbliche Entwicklung im Bebauungsplan festzusetzen.

Aufgrund der im Nahbereich vorhandenen Gewerbebetriebe (Vorbelastung), müssen die Kontingente so ausgelegt werden, dass unter Beachtung der Planung (Zusatzbelastung), die zulässigen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Wohngebäuden eingehalten werden. (Zudem soll geprüft werden, ob die im Plangebiet vorhandene Firma Treif, die jeweiligen errechneten Immissionskontingente, die sich aus der Kontingentierung ergaben, eingehalten werden.)

Das Gewerbegebiet Oberlahr wird bauleitplanerisch in zwei Teilbereiche untergliedert und es werden zwei getrennte Bebauungspläne (Gewerbegebiet "Oberlahr, Teilbereich I" und Gewerbegebiet "Oberlahr Teilbereich II)) aufgestellt. Die schalltechnische Begutachtung und Kontingentierung, wird übergreifend für beide Teilbereiche durchgeführt.

Im Zusammenhang mit dem bauleitplanerischen Verfahren wurde eine Emissionskontingentierung unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung durch die im relevanten Nahbereich befindlichen Firmen durchgeführt. Als Immissionsorte wurden die zum Plangebiet nächstgelegenen Wohnhäuser der Ortsgemeinde Oberlahr gewählt.

Unter Beachtung der vorgenannten Immissionsorte sind für das Plangebiet folgende Emissionskontingente (L_{EK}) zulässig, ohne dass die geltenden Immissionsrichtwerte in Überlagerung mit der gewerblichen Vorbelastung überschritten werden:

Fläche	L_{EK} tags in dB(A) / m ²	L_{EK} nachts in dB(A) / m ²
TF-I	62	47
TF-II	66	54
TF-III	70	56

Zur Bestimmung der Sektoren mit den zulässigen Zusatzkontingenten gemäß DIN 45691, wurde im UTM Koordinatensystem folgender Referenzpunkt gewählt:

x-Wert = 395560,00

y-Wert = 5608655,00

Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren A – E können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente ($L_{EK,zus}$) berücksichtigt werden:

Bezeichnung Sektor	Winkelbereich in °	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB	
		Tag	Nacht
A	278 – 284	3	2
B	284 – 100	0	0
C	100 – 222	6	5
D	222 -245	1	0
E	245 – 278	2	16

360° - 0° entspricht Norden

Bei voller Ausschöpfung der Emissionskontingente (L_{EK}) und Zusatzkontingente ($L_{EK,zus}$) für die Tages- und Nachtzeit, werden durch die neuen Gewerbeflächen und den bereits bestehenden Betrieben an der zum Plangebiet nächstgelegenen vorhandenen Wohnbebauung die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zur Tages- und Nachtzeit eingehalten. In Bezug auf die Kontingentierung wurden im Abschnitt 3.5 Festsetzungsvorschläge formuliert, welche in den Bauungsplan übernommen werden können.

Zum Schutz der Innenräume im Plangebiet wurde der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt. Dementsprechend sind für Aufenthaltsräume in schutzbedürftigen Gebäuden ein resultierendes Bauschalldämmmaß $R'_{w,res} \geq 40$ dB erforderlich. Für Büroräume und ähnlich genutzte Räume gelten 5 dB niedrigere Werte.

(Einzelnachweis Fa. Treif...)

Unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Festsetzungsempfehlungen, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung der Bauungspläne zu den Gewerbegebieten Teilbereich I und Teilbereich II der Ortsgemeinde Oberlahr.

Sollte eine Überschreitung der Immissionskontingente festgestellt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Die angesprochenen Vorkehrungen können sich wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudebauteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse
- Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z. B. zwischen den nächstgelegenen Wohngebäuden und geplanten betrieblichen Fahrstraßen) oder aber Verladebereichen oder aber auch Lärmschutzwände und -wälle etc.

- *Organisatorische Maßnahmen, wie z. B. die Durchführung bestimmter betrieblicher Aktivitäten ausschließlich zur Tageszeit etc.*
- *Einhaltung des Standes der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate, (z. B. Lüftungsaggregate etc.).*

Der Empfehlung des Ingenieurbüro Pies wird gefolgt. Im Bebauungsplan werden die Kontingente und Zusatzkontingente festgesetzt sowie die erforderlichen Bauschall-dämmmaße für schutzbedürftige Gebäude aufgeführt.

Ausschluss sog. Störfallbetriebe i.S.v. § 3 Abs. 5 a BImSchG (Seveso- Richtlinien)

Zur Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie soll zwischen Betriebsbereichen und in der Richtlinie definierten Schutzobjekten langfristig ein angemessener Abstand gewahrt bleiben. Die Anforderungen des Art. 12 Abs. 1 der Seveso-II-Richtlinie wurden in Deutschland im Wesentlichen durch § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und durch Ergänzung des § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt.

§ 50 Satz 1 BImSchG lautet:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“

Da Gewerbegebiete dem. § 8 BauNVO „der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ dienen, sind Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG im Plangebiet nicht zulässig.

Die Berücksichtigung angemessener Abstände soll dazu beitragen, die von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden.

Die Seveso-II-Richtlinie ist inzwischen durch die Seveso-III-Richtlinie abgelöst worden, die am 13.08.2012 in Kraft getreten ist und bis zum 31.05.2015 umzusetzen war. Das Abstandsgebot findet sich nunmehr – inhaltlich weitestgehend unverändert – in Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie. Der nationale Gesetzgeber hat Art. 12 Abs. 1 der Seveso-II-Richtlinie im Jahr 1998 durch eine Ergänzung von § 50 BImSchG umgesetzt. Eine nochmalige Änderung erfolgte im Jahr 2005 – um der Forderung der Richtlinie Rechnung zu tragen, auch gegenüber öffentlich genutzten Gebäuden einen angemessenen Abstand zu wahren. Für kommunale Planungsämter und Baugenehmigungsbehörden steht

nunmehr fest, dass sie sich bei Planungen und Genehmigungen im Umfeld von Störfallbetrieben mit dem Abstandsgebot auseinanderzusetzen haben (Uechtritz / Farsbotter, BauR 2015, 1919: Städtebauliche Entwicklung im Umfeld von Störfallbetrieben).

Aufgrund der gängigen Genehmigungspraxis sind immissionsschutzrechtlich zu genehmigende Anlagen in Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO nicht zulässig, sodass im vorliegenden Fall keine weiteren Festsetzungen zu treffen sind.

Luftverunreinigungen

Die Ableitung und die Begrenzung der Emissionen durch Luftverunreinigungen (und Geruchsstoffe) zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist über die:

- Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz: TA Luft - Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft, vom 18. August 2021

anlagenbezogen geregelt.

Luftverunreinigungen und Geruchsstoffe können auf vielfältige Weise freigesetzt werden. Zwar sind in der TA Luft Rahmenbedingungen zur Ableitung von Luftverunreinigungen definiert, diese sind jedoch an folgende situationsbezogene Parameter gebunden: Volumenstrom, Konzentration, Temperatur, Durchmesser eines Kamins und Standort eines Kamins.

Die Umrechnung auf ein im Bebauungsplan festzusetzendes Bezugsniveau dieser Parameter ist in einem Nachweisverfahren in der Regel nur über eine Ausbreitungsrechnung möglich. Eine solche Ausbreitungsrechnung ist in der Regel auch im Rahmen der Anlagengenehmigung erforderlich, wenn die freigesetzten Luftverunreinigungen Bagatellmassenströme nach Nr. 4.6.1.1 in der TA Luft überschreiten.

Aufgrund der gängigen Genehmigungspraxis sind immissionsschutzrechtliche zu genehmigende Anlagen in Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO nicht zulässig. Darüber hinaus werden zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft durch Luftverunreinigungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen keine weiteren planerischen Regelungen getroffen, vielmehr ist im Falle von Anhaltspunkten repressiv auf Genehmigungsebene der Nachweis zu fordern, dass von einer geplanten Anlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft durch Luftverunreinigungen zu erwarten sind.

Gerüche

Für die Ermittlung und Beurteilung von Geruchsimmissionen gibt es keine rechtsverbindliche bundeseinheitliche Regelung. Die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Länderausschusses für Immissionsschutz LAI - Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Stand 21. September 2004) steht in Rheinland-Pfalz den Regionalstellen Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektionen als

Handlungsanleitung zur Beurteilung der Geruchsimmissionen im Genehmigungsverfahren und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Verfügung. Für den Betreiber einer geruchsemitierenden Anlage hat die GIRL einen informativen Charakter.

Geruchsstoffe können auf vielfältige Weise freigesetzt werden. Die Umrechnung auf ein im Bebauungsplan festzusetzendes Bezugsniveau dieser Geruchsstoffe ist in einem Nachweisverfahren in der Regel nur über eine Ausbreitungsrechnung möglich. Eine solche Ausbreitungsrechnung ist in der Regel auch im Rahmen der Anlagengenehmigung erforderlich, wenn erhebliche Geruchsstoffströme freigesetzt werden.

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht bekannt ist, ob tatsächlich Geruchsstoffe in relevantem Umfang freigesetzt werden, könnten planerische/ gutachterliche Regelungen erarbeitet werden, die nicht zum Tragen kommen bzw. die unverhältnismäßig sind.

Daher werden zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft durch Geruchsstoffe keine planerischen Regelungen getroffen, vielmehr ist im Falle von Anhaltspunkten repressiv auf Genehmigungsebene der Nachweis zu fordern, dass von einer geplanten Anlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft durch Geruchsstoffe zu erwarten sind.

Licht

Beleuchtungen werden in der Regel bei gewerblichen Nutzungen eingesetzt, um Stellplätze von Kraftfahrzeugen zu beleuchten oder Arbeitsflächen im Freien bzw. in Gebäuden auszuleuchten, Signalzeichen zur Unfall- und Gefahrenabwehr zu setzen, Objekte durch Beleuchtung vor Diebstahl, Einbruch o.ä. zu schützen sowie zu Werbe- und Marketingzwecken. Belästigungen können durch eine aktive Anstrahlung der schutzwürdigen Nutzungen als auch durch eine indirekte Anstrahlung, z.B. durch die Reflexionen des Sonnenlichtes an verspiegelten Fassaden oder die Reflexion einer im Dunkeln angestrahlten Fassade entstehen. Eine Einschränkung der Lichtemissionen wird im Bebauungsplan zum Schutz der Nachbarschaft vor Blendwirkung vorgenommen.

Aus diesem Grund sind alle künstlichen Leuchtquellen so anzuordnen, dass eine direkte Blickverbindung vom Rand des Plangebietes in die Leuchtquellen entweder von vornherein ausgeschlossen ist oder durch geeignete Blenden oder sonstige Vorkehrungen unterbunden wird. Als sonstige Vorkehrungen kommen insbesondere die abschirmende Wirkung von baulichen Anlagen, ganzjährig lichtundurchlässigen Bewuchs u.ä. in Betracht sofern deren Bestand dauerhaft gesichert wird.

Erschütterungen

Immissionen von Erschütterungen sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Erschütterungen sind mechanische Schwingungen von festen Körpern im Frequenzbereich zwischen 1 und 100 Hz.

Eine für Anlagenbetreiber und Überwachungsbehörden gleichermaßen bundesweit rechtsverbindliche Klärung der Frage, wann Erschütterungsimmissionen als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen sind, existiert nicht. Die Bewertung der Erheblichkeit von Belästigungen bzw. Nachteilen durch Erschütterungseinwirkungen im Sinne des BImSchG ist daher anhand von Regelwerken sachverständiger Organisationen oder von einzelfallbezogenen Gutachten vorzunehmen.

Daher werden zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft durch Erschütterungen keine planerischen Regelungen getroffen, vielmehr ist im Falle von Anhaltspunkten repressiv auf Genehmigungsebene der Nachweis zu fordern, dass von einer geplanten Anlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft durch Erschütterungen zu erwarten sind.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind bei Einhaltung der Festsetzungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Erheblich betroffen ist das Schutzgut „Boden“. Daher wurden bereits im Bebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ umfassende Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie externe Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Wiedufers und des –vorlandes festgesetzt. Die Ortsgemeinde Oberlahr hat mit dem Landkreis Altenkirchen eine vertragliche Vereinbarung geschlossen, die regelt, dass die Ortsgemeinde beim Landkreis eine Ausgleichszahlung tätigt, mit welcher der Landkreis anstrebt die betroffenen Grundstücke entlang der Wied zu erwerben und die Kompensationsmaßnahme (Aufwertung von Dauergrünland) umzusetzen. Sollte es bis 2025 nicht möglich sein die Grundstücke zu erwerben, soll der Betrag zweckgebunden für entsprechende gleichwertige Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle eingesetzt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden an die neue Planung angepasst.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Wiedufers werden unverändert planerisch weiterverfolgt.

Im Norden des Plangebiets wird die „Altablagerungsfläche Oberlahr – 132 0 083 -202“ als Altlastenverdachtsflächen nachrichtlich dargestellt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind bei Einhaltung der Festsetzungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Südlich grenzt das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Wied an.

Im Plangebiet stellt sich der obere Grundwasserleiter als Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit dar.

Eine Versiegelung von Flächen stellt eine Beeinträchtigung des Boden-Wasserhaushaltes dar. Anfallendes Niederschlagswasser kann auf überbauten Flächen nicht mehr versickern und fließt oberflächlich ab, um auf angrenzenden unversiegelten Flächen zu

versickern oder wird gesammelt und wie im vorliegenden Fall gedrosselt in ein nahegelegenes Oberflächengewässer eingeleitet. Die Ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers wurde durch eine genehmigte Fachplanung sichergestellt und entsprechende Anlagen (Entwässerungsgraben, Regenrückhaltebecken) im Süden und südwestlich des Plangebiets wurden bereits errichtet.



Abb. 13: Regenrückhaltebecken südwestlich d. Plangebiets 2023

In dem 2019 vom Büro „igeo – Ingenieure für Wasserwirtschaft und Umweltplanung GmbH“ erstellten Hochwasservorsorgekonzept wird im Süden des Plangebiets ein „Überflutungsbereich der Wied bei HQ100“ dargestellt.



Abb. 14: WMS Gefahrenkarte HQ100 + Planzeichnung (Quelle: hochwassermanagement.rlp-umwelt.de, daten.rlp.de)

Laut Hochwassergefahrenkarte können bei Hochwasserereignissen mit einer 100-jährigen Wahrscheinlichkeit im Süden des Plangebiets Wasserstände bis zu 0,5 m über Geländehöhe auftreten. Im Bereich der Überschwemmungsflächen liegt die Geländehöhe etwa bei 168,9 und 169,4 m ü NN. Bei der Errichtung von Gebäuden in diesem Bereich der „Flächen für den Gemeinbedarf“ ist hier die Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Konstruktionsunterkante) auf mindestens 0,5 m über Gelände bzw. die Höhe des Hochwassers HQ 100 zu empfehlen, um die Wahrscheinlichkeit der Überschwemmung von Gebäuden zu mindern. Unterhalb dieser Höhe dürfen zudem keine Wohn- und Arbeitsräume errichtet werden und eine Verringerung des Hochwasserrückhalteraumes ist zu verhindern.

Im Maßnahmenplan des Hochwasserschutzkonzeptes für Oberlahr werden im Plangebiet keine Maßnahmen vorgesehen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind bei Einhaltung der Festsetzungen und Berücksichtigung der Hinweise zur Hochwassergefährdung nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Die Versiegelung bisher offener Bodenflächen hat Auswirkungen auf das Lokal- bzw. Mikroklima im Plangebiet. Die versiegelten Bodenflächen heizen sich gegenüber begrünten Flächen stärker auf und geben diese Wärme wieder an die Umgebungsluft und die umgebenden Bodenbereiche ab. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu mindern, werden Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet gemindert (s. C. 8. „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz (...) von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“).

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind bei Einhaltung der Festsetzungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Im Plangebiet sind randliche Eingrünungsmaßnahmen geplant.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind bei Einhaltung der Festsetzungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Objekte des kulturellen Erbes oder sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere / Artenschutzrechtliche Belange

Es gibt keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen besonders oder streng geschützter Tier- und/ oder Pflanzenarten bei Umsetzung des festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) ist durch die Planungen für keine Tierart betroffen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG können somit für besonders bzw. streng geschützte Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Belange wurden im Fachbeitrag Naturschutz zum Stammbebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ (2007) sowie erneut 2018 im Rahmen der Entwässerungsplanung geprüft.

Fachbeitrag Naturschutz zum Stammbebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ 2007, S. 11-15 (igeo – Ingenieure für Wasserwirtschaft und Umweltplanung GmbH u. WeSt-Stadtplaner):

igeo – Ingenieure für Wasserwirtschaft und Umweltplanung GmbH
 40007 Bebauungsplan „Oben hinter dem Graben“, Ortsgemeinde Oberlahr,
 Fachbeitrag Naturschutz



Tab. 2: Prüfung von Arten gemäß Natura 2000 und von streng geschützten Arten

Streng geschützte Art Gebietsstatus	Optimal-Lebensraum	Vorhabenbedingte Wirkprognose a) a) Projektebene b) Landschaftsebene	Vorhabenbegleitende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen	Erhbl. Individualbeeinträchtigung
Arten der Vogelschutz-Richtlinie, zugleich streng geschützte Art*				
Schwarzstorch (Das überfliegende Individuum wurde deutlich außerhalb des Geltungsbereichs für das geplante GE gesichtet.)	„Altholzreiche Wälder; Nahrungssuche an Teichen, Tümpeln, Fließgewässer, seltener im Grünland“ (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Rh-Pf vom 17. 08.2005, S. 342; "Entscheidend ist, dass diese Gebiete weitgehend ungestört sind" (s. Hölzinger 1987)	a) Bereits jetzt findet eine regelmäßige Freizeitznutzung statt und die gewerbliche Nutzung mit regelmäßigem Kfz-Verkehr grenzt an. Eine Nutzung des Plangebietes ist daher nicht wahrscheinlich. b) Eine relevante Veränderung ist daher ebenfalls nicht wahrscheinlich.	----	---
Eisvogel (Brutvogel bzw. Nahrungsgast an der Wied)	Flüsse, Bäche, Altwässer, (Bagger)-Seen mit klarem, allenfalls mäßig verschmutztem Wasser, reich an Kleinfischen und Ansitzwarten über langsam fließendem oder stehendem Wasser; Nisthöhlen in (fast) senkrecht abfallenden Steilufeln oder Steilwänden von mindestens 50 cm (meist 1 bis 3 m Höhe) (vgl. Hölzinger 1987)	a, b) Eine relevante Störung dieser an ein naturnahes Gewässer gebundenen Vogelart ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.	Sollten Aufwertungsmaßnahmen an der Wied (Ufer) vorgenommen werden, sind diese von Juli bis Oktober vorzunehmen (außerhalb der Brutperiode und zugleich außerhalb der Migration bzw. Laichzeit der geschützten Fische in der Wied)	---
Arten gemäß FFH-Richtlinie, zugleich streng geschützte Art*				
*Fledermäuse (gruppenhafte Betrachtung, da keine dezidierte Fledermausuntersuchung stattfand; deren Vorkommen nicht auszuschließen ist)	Insektenreiches Jagdgebiet im strukturreichen Offenland, z.T. auch im Wald; Schlaf- und Brutplätze in Baumhöhlen, Felsspalten, Gebäuden (s. Dietz, Helversen & Nill 2007)	a, b) Insektenreiches Offenland als potenzieller Nahrungsraum ist betroffen. Eine durchgreifende Beeinträchtigung ist wegen der räumlich begrenzten Inanspruchnahme und der vorhandenen Ausweichquartiere nicht zu erwarten.	Zur Aufrechterhaltung des guten Erhaltungszustandes für die gemäß Natura 2000 geschützten Arten sind vorab Aufwertungsmaßnahmen zu ergreifen, hier in Form von strukturreichem Offenland in den Flächen für Kompensationsmaßnahmen entlang der Wied	----



Streng geschützte Art Gebietsstatus	Optimal-Lebensraum	Vorhabenbedingte Wirkprognose a) a) Projektebene b) Landschaftsraumbene	Vorhabenbegleitende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen	Erhebl. Individualbeein- trächtigung
Ameisenbläulinge (*Maculinea nausithous und *M. teleius) Würden nicht nachgewiesen, deren Anwesenheit kann wegen des lokal deutlichen Vorkommens des Großen Wiesen- knopfes nicht von vorneherein ausge- schlossen werden)	U.a. Feuchtwiesen an Bächen und Gräben, von dort vordringend in (feuchte-frische) Mähwiesen, an Wiesenböschungen und Dämmen, Rohrichten und Großseggenriedern; Voraussetzung: Großer Wiesenknopf auf möglichst ungedüngten Flächen, daher sind ungedüngte Saumstandorte von großer Bedeutung M. nausithous außerdem auch in offenen Mähwiesen mit reichlichen Beständen des Großen Wiesenknopfes (vgl. Ebert 1991)	A, b) Potenzieller Lebensraum wird planerisch berührt, so dass entsprechende Schutzmaßnahmen vorab zu ergreifen sind.	Zur Aufrechterhaltung des guten Erhaltungszustandes für die gemäß Natura 2000 geschützten Arten sind vorab Aufwertungsmaßnahmen zu ergreifen, hier in Form von strukturreichem Offenland in den Flächen für Kompensationsmaß- nahmen entlang der Wied	Unter nebenste- hender Prämisse nicht wahrschein- lich
Übrige streng geschützte Arten				
Mäusebussard Hörnachsweis aus dem Umfeld Gewölfelund	Abwechslungsreiche Waldlandschaft mit Äckern, Feldern, Gehölzen, Mooren, Hecken und Gehölzen; jagt über offenem Land, nistet meist an Waldrändern (s. Singer 1988)	a) Der Inanspruchnahme von Jagdgebiet steht die geplante Aufwertung von nahem Offenland gegenüber, nahe Ausweichbiotope sind vorhanden b) Eine durchgreifende Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten	Aufwertungsmaßnahmen sind vorab durchzuführen (s. Fledermäuse)	Keine

Tab. 3: Prüfung besonders geschützter Arten (DN = Dauernest, mehrfach benutzt, SN = Saisonnest (nur einmal benutzt))

Arten	Gebietsstatus BV = Brutverdacht, NG = Nahrungsgast	Vorhabenbedingte Prognose primäre (direkte) und sekundäre (Folge-)Wirkungen)	Schutzmaßnahmen
Seen, Teiche, langsam fließende Gewässer			
Stockente	Beobachtung in der Wied, außerhalb des Geltungsbereichs	Kein Eingriff in und an der Wied	----
Strukturreiche mit (Obst)gehölzen, Säumen und Brachen durchsetzte Feld- und Wiesenlandschaft (in Gewässernähe*)			
Bachstelze	NG auf kurzrasigem Grünland und Wirtschaftsweg mit mittigem Krautstreifen	Inanspruchnahme eines Teils des unbefestigten Wirtschaftsweges; nahe Ausweichbiotope, insbesondere Wiesen und Äcker als Nahrungsbiotope sind vorhanden, so dass eine Erheblichkeit nicht zu erwarten ist.	----
Wälder mittlerer Standorte			
Mönchsgrasmücke	Ufergehölz außerhalb: Brutvogel (SN)	Kein Eingriff, beabsichtigte Kompensationsmaßnahmen an der Wied wirken eher förderlich.	----
Linienhafte Gehölzstrukturen, schmale Streuobstflächen			
Goldammer	BV in Gehölz an östlicher Plangebietsgrenze (SN)	Innerhalb des Geltungsbereichs wird zwar ein möglicher Brutbiotop beansprucht; es stehen jedoch nahe Ausweichbiotope zur Verfügung, so dass bei Einhaltung bestimmter Schutzmaßnahmen nicht von einer Erheblichkeit auszugehen ist.	Rodungen sind im Winterhalbjahr vorzunehmen, um eine Störung zu vermeiden
Strukturreiche mit (Obst)gehölzen, Säumen und Brachen durchsetzte Feld- und Wiesenlandschaft (in Gewässernähe*)			
Bachstelze*	NG auf unbefestigtem Wirtschaftsweg mit mittigem Krautstreifen und kurzrasigem Grünland	Inanspruchnahme eines Teils des unbefestigten Wirtschaftsweges; nahe Ausweichbiotope, insbesondere Wiesen und Äcker als Nahrungsbiotope sind vorhanden, so dass eine Erheblichkeit nicht zu erwarten ist.	----
Offenes Kulturland (Viehhaltung) mit Einzelhöfen			

Arten	Gebietsstatus BV = Brutverdacht, NG = Nahrungsgast	Vorhabenbedingte Prognose primäre (direkte) und sekundäre (Folge)-Wirkungen)	Schutzmaßnahmen
Rauchschwalbe	NG (Flugjäger über den Wiesen des Geltungsbereichs und des Umfeldes)	Inanspruchnahme eines Teils der Wiesen; nahe Ausweichbiotope sind vorhanden, so dass eine Erheblichkeit nicht zu erwarten ist.	-----

Ergebnis:

Bei Einhaltung umfassender räumlich-funktionaler artspezifischer Schutzmaßnahmen sind in der Gesamtschau weder individuelle noch populationsrelevante nachhaltige negative Veränderungen zu erwarten.

Zu besseren Übersicht sind diese Vorgaben noch einmal zusammengefasst:

- Begrenzung des Geltungsbereichs außerhalb des Überschwemmungsbereichs (Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an der amtlichen 100-jährlichen Hochwasserlinie)
- Rodungen sind im Winterhalbjahr vorzunehmen, um eine Störung zu vermeiden

Vorab Aufwertungsmaßnahmen im Wied-Vorland, hier in Form von Extensivierung derzeit intensiv genutzten Offenlands und Schaffung/Förderung naturnaher Uferstrukturen - letztere auch zur Förderung naturnaher Auenverhältnisse (Bodenfeuchte)

In der nachstehenden Tabelle sind dazu konkrete Planungsziele auf Grund von Leitarten des Plangebietes entwickelt:

Tab. 4: Standortbezogene Zielvorstellungen für das Plangebiet
 anhand von (geschützten) Leitarten, die im Plangebiet 2007 nachgewiesen wurden

Leitarten	Gesamt-Planungsziele
GOLDAMMER	Entwicklung von linearen Gehölzen (Hecken) insbesondere im Übergang zur freien Landschaft, die auch als Leitlinien für Fledermäuse dienen könnten
MAUSEBUSSARD RAUCHSCHWALBE FLEDERMÄUSE	Erhalt/Schaffung von gehölzfreiem insektenreichen Grünland in der Wiedaue
GROSSE GOLDSCHRECKE	Brachen und Säume vorzugsweise bodenfeuchter Standorte
SCHACHBRETTFALTER, GROSSES OCHSENAUGE	Magergrünland

Die genannten Kompensationsmaßnahmen im Wiedvorland des Bebauungsplanes „Oben hinter dem Graben“ werden durch die 2012 geschlossene vertragliche Regelung gesichert und dienen nun der Kompensation der im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Oberlahr, Teilbereich I“ zu erwartenden Eingriffen.

Gutachterliche Stellungnahme zu artenschutzfachlichen Belangen im Zusammenhang mit dem Bau eines Regenrückhaltebeckens und eines vorgeschalteten Entwässerungsgrabens im Rahmen der Entwässerungsplanung im Gewerbegebiet „Oberlahr I und II“ (Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel, 2018):

Ergebnisse und Bewertung

*Das Plangebiet stellt sich als großflächiger Grünlandbereich dar. Die Fotos 1 bis 10, welche sich im Anhang als Fotodokumentation befinden, geben einen Überblick über die relevanten Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet. Der Entwässerungsgraben verläuft auf einer Länge von ca. 250 m durchgehend nördlich eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges (Abb. 1 bis 5). Am östlichen Beginn und am westlichen Ende des Entwässerungsgrabens befindet sich jeweils ein kleineres Gehölz (Foto 1 und 5). Diese punktuellen Bereiche sind jeweils als kleinflächige Senken ausgebildet. Entsprechend finden sich dort (wechsel-) feuchte sowie nitrophytische Arten wie z.B. *Ficaria verna*, *Urtica dioica*, *Rumex spec.*, *Alliaria petiolata*. Bei dem Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens handelt es sich um einen flächigen Grünlandbereich (Abb. 6 und 10). Dort konnten im Rahmen der Begehung folgende Arten ermittelt werden: *Trifolium repens*, *Cerastium spec.*, *Rumex spec.*, *Bellis perennis*, *Festuca spec.*, *Ranunculus repens*, *Taraxacum officinale*, *Agrostis stolonifera*, *Dactylis glomerata*, *Plantago lanceolata*.*

*Westlich an das Rückhaltebecken angrenzend befindet sich der Rotter Bach (Abb. 9). Dieser wird sporadisch mit Gehölzen (überwiegend *Salix spec.*) gesäumt (Abb. 7 und 8). Die Grabenstruktur des Rotter Baches wird von der geplanten Maßnahme nicht tangiert (Abb. 9). Es ist lediglich eine Abflussmöglichkeit aus dem Rückhaltebecken in den Rotter Bach geplant. Zusätzliche Strukturen wie Lesesteinhaufen, dauerhaft feuchtebeeinflusste Bereiche oder andere wertgebende Biotop- und Habitatstrukturen (zusätzliche Sonderstrukturen) sind im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens und des Entwässerungsgrabens nicht erkennbar. Der großflächige Grünlandbereich unterliegt aktuell einer intensiven Wiesennutzung (Mahdgrünland). Aufgrund der dadurch gegebenen Vegetationsstrukturen bzw. Artenzusammensetzung ist die ökologische Wertigkeit als gering bis mittel einzustufen. Das Vorkommen seltener oder im Bestand gefährdeter Pflanzenarten ist aufgrund der vorgefundenen Biotoptypen und Habitatstrukturen sowie deren Ausprägung mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Das Plangebiet ist aufgrund seiner guten wegetechnischen Erschließung und seiner Ortsrandlage durch einen hohen Besucherdruck vorbelastet (hohe Frequentierung als Hundeauslaufstrecke, Spaziergänger, Erholungssuchende wie z.B. Jogger, angrenzende Gewerbeflächen, usw.). Aufgrund dieser Nutzungen und des Fehlens wertgebender Biotop- und Habitatstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzfachlich geschützte Tierarten - dabei handelt es sich meist um stenöke Arten, die nur in einem sehr begrenzten Spektrum von Biotoptypen mit speziellen ökologischen Rahmenbedingungen (über-) lebensfähig sind - dort nicht zu erwarten bzw. diese dort auszuschließen sind. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für besonders/ streng geschützte Tierartengruppen/*

Tierarten. Im Rahmen der Begehung konnten keine solche Arten oder Hinweise der Nutzung des Plangebietes durch solche Arten ermittelt werden.

Folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen müssen dennoch im weiteren Verfahren berücksichtigt bzw. durchgeführt werden:

-Rodungen von einzelnen Gehölzen bzw. Entfernung von Sträuchern (Einzelgehölze entlang des Entwässerungsgrabens) dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gemäß dem geltenden Landesnaturschutzgesetz erfolgen (1.3.-30.9.). Die Baufeldräumung bzw. erforderliche Rodungsmaßnahmen müssen aus artenschutzfachlicher Sicht zwischen Spätherbst und sehrzeitigem Frühjahr liegen (um eine Zerstörung möglicherweise aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen). - Die Baufeldräumung für das Regenrückhaltebecken und die Anlage des Entwässerungsgrabens (flächiger Grünlandbereich) sollten aus Vorsorgegründen nur außerhalb der Brutzeiten von Wiesenbrütern erfolgen. Demnach sind diese Arbeiten außerhalb des Zeitfensters vom 1.3 bis 30.6 durchzuführen.

Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzfachlichen Prüfung erscheint im Hinblick auf das Untersuchungsgebiet nicht erforderlich. Dies gilt nur unter Berücksichtigung der dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung, durch die eine Störung potenziell vorkommender europäischer Vogelarten vermieden werden können. Es gibt keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen besonders oder streng geschützter Tier- und/oder Pflanzenarten von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für keine Tierart betroffen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG können somit für besonders bzw. streng geschützte Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzfachlichen Prüfung erscheint im Hinblick auf das Bebauungsplangebiet nicht erforderlich. Dies gilt jedoch nur unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen zur Vermeidung, durch die eine Störung potenziell vorkommender europäischer Vogelarten vermieden werden können.

- Rodungen von einzelnen Gehölzen bzw. Entfernung von Sträuchern dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gemäß dem geltenden Landesnaturschutzgesetz erfolgen (keine Rodungen zwischen dem 01.03.-30.09.). Die Baufeldräumung bzw. erforderliche Rodungsmaßnahmen müssen aus artenschutzfachlicher Sicht zwischen Spätherbst und sehrzeitigem Frühjahr liegen (um eine Zerstörung möglicherweise aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen),
- Die Baufeldräumung im Grünlandbereich sollte aus Vorsorgegründen nur außerhalb der Brutzeiten von Wiesenbrütern erfolgen. Demnach sind diese Arbeiten außerhalb des Zeitfensters vom 01.03 bis 15.07. durchzuführen.

Die genannten Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Das Plangebiet wurde Ende März 2023 begangen und es haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass sich die Biotopstrukturen seit den 2007 und 2018 erstellten

artenschutzrechtlichen Gutachten so verändert haben, dass eine erneute artenschutzrechtliche Vorprüfung erforderlich wäre.

Der Großteil des Plangebiets unterliegt einer intensiven Grünlandnutzung (Biotoptyp: Fettwiese), für die entsprechenden Flächen liegen keine Hinweise auf pauschal geschütztes Grünland vor (Kräuteranteil \leq ca. 10 %).



Abb. 15: Intensivgrünland im März 2023 (künftig GEE-3)

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind bei Einhaltung der Festsetzungen nicht zu erwarten.

Art und Menge an Emissionen

Schadstoffe

Durch die vorliegende Planung ist keine erhebliche Belästigung/Beeinträchtigung durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

Bei der Errichtung neuer baulicher Anlagen sind Abgasemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte zu erwarten. Durch die zukünftige Nutzung für gewerbliche Anlagen können Abgas-Emissionen von Heizung und nutzungsbedingtem Verkehr entstehen. Während der Bauzeit sind beim Betrieb von Baumaschinen, dem Transport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen Staubentwicklungen zu erwarten, welche jedoch voraussichtlich nicht relevant über die Belastung durch die bestehende gewerbliche Nutzung nördlich und nordöstlich des Plangebiets hinausgehen.

Lärm

Während der Bauphase sowie zukünftigen Nutzung als Gewerbefläche sind Lärmemissionen zu erwarten. Um erhebliche Lärmbelastungen an umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern wurden die Ergebnisse einer schalltechnischen Prognoseuntersuchung des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies in die Planunterlagen eingearbeitet.

Erschütterungen

Mit schwerwiegenden betriebsbedingten Erschütterungen ist nicht zu rechnen. Baubedingte Erschütterungen durch Baustellenbetrieb und Geländeänderungen sind in der Regel auf das nähere Umfeld der Baustelle beschränkt.

Licht

Gewerbe- und Stellplatzanlagen werden in der Regel mit Beleuchtungsanlagen ausgestattet. Hierbei ist zu beachten, dass durch die Beleuchtung der Gewerbeanlagen keine erheblichen nachteiligen Störwirkungen für Tiere und Menschen entstehen.

Wärme

Relevante Emissionen von Wärme sind unter Beachtung der allgemein geltenden Wärmeschutzvorschriften (DIN 4108, *Wärmeschutz* und Energie-Einsparung in *Gebäuden*, Energieeinsparverordnung (EnEV)) durch die mögliche Errichtung und den Betrieb der Gewerbeanlagen nicht zu erwarten.

Strahlung

Relevante Strahlungen sind durch die Errichtung und den Betrieb der Gewerbeanlagen nicht zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Relevante Auswirkungen infolge der Abfallentsorgung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Entsorgung der Abfälle erfolgt über bestehende Entsorgungswege.

Baubedingte Abfallstoffe unterschiedlichster Art fallen u.a. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien an.

Risiken

für die menschliche Gesundheit

Durch die vorliegende Planung sind bei Einhaltung der Festsetzungen sowie bestehenden gesetzlichen Vorschriften keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten.

für das kulturelle Erbe

Risiken für das kulturelle Erbe sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Relevante Risiken für die Umwelt sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Im Einzelfall wird es Aufgabe der jeweiligen Genehmigungsverfahren sein, spezielle vorhabenbezogene Risiken für die Umwelt zu prüfen und deren Vermeidung sicherzustellen.

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

Relevante Umweltauswirkungen sind auch unter Berücksichtigung des Umfeldes durch die Errichtung und den Betrieb der Gewerbefläche nicht zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die vorliegende Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Die Versiegelung bisher offener Bodenflächen hat Auswirkungen auf das Lokal- bzw. Mikroklima im Plangebiet. Die versiegelten Bodenflächen heizen sich gegenüber begrünten Flächen stärker auf und geben diese Wärme wieder an die Umgebungsluft und die umgebenden Bodenbereiche ab. Es werden sowohl Festsetzungen zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets getroffen, als auch die Nutzung erneuerbarer Energien auf min. 60 % der geeigneten Dachflächen verbindlich festgesetzt.

eingesetzte Techniken und Stoffe

Es kommen die üblichen Bauverfahren, Bauabläufe und Baustoffe zum Einsatz. Besondere Auswirkungen auf Umweltbelange sind dabei nicht zu erwarten.

(c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Neben den vertraglich gesicherten externen Kompensationsmaßnahmen entlang des Wiedufers (Aufwertung von Dauergrünland). Werden folgende Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

„Emissionskontingentierung gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Zulässig sind im Plangebiet auf den Gewerbegebietsflächen Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle aufgeführten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr), noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m²	
	<i>Tag</i>	<i>Nacht</i>
GEE1 (TF-II)	66	54
GEE-2 (TF-II)	66	54
GEE-3 (TF-III)	70	56

Zur Bestimmung der Sektoren mit den zulässigen Zusatzkontingenten gemäß DIN 45691, wurde im UTM Koordinatensystem folgender Referenzpunkt gewählt:

x-Wert = 395560,00

y-Wert = 5608655,00

Je nach Lage der Emissionsorte in den Sektoren A – E können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente ($L_{EK,zus}$) berücksichtigt werden:

Die Lage der Sektoren A bis E ist der Bebauungsplanurkunde zu entnehmen.

Bezeichnung Sektor	Winkelbereich in °	Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$ in dB	
		<i>Tag</i>	<i>Nacht</i>
A	278-284	3	2
B	284-100	0	0
C	100-222	6	5
D	222-245	1	0
E	245-278	2	16

* 360 - 0° entspricht Norden

Das zulässige Gesamtemissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß DIN 45691 aus den, für diese Flächen festgesetzten Emissionskontingente (L_{EK}) und gegebenenfalls Zusatzkontingenten ($L_{EK, zus}$), sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingenten an den jeweiligen Immissionsorten, erfolgt gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ unter der Bedingung der freien Schallausbreitung ohne Dämpfungseinflüsse wie beispielsweise Abschirmungen, Boden- und Luftdämpfung, wobei eine kugelförmige Schallausbreitung zu berücksichtigen ist.

Zudem muss anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose (Einzelnachweis) durch eine Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ unter Beachtung aller, bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (beispielsweise Abschirmung durch Wände, Wälle oder Hallen, Luft- und Bodendämpfung, Reflektionen usw.) ermittelt werden, ob durch die konkret verursachten Geräusche des Betriebes bei der Beurteilung gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden.

Werden die Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Sollte eine Überschreitung der zulässigen Immissionskontingente aufgrund einer Detailuntersuchung für einen geplanten Betrieb ermittelt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden.

Hinweis: Die in Bezug genommene DIN-Vorschrift 45691 (ebenso wie die dort in Bezug genommenen DIN-Normen 1320 - Akustik; 18005-1 - Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung; 18005-1 Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren -schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung; 45641 - Mittelung von Schallpegel) liegen während der Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld zur Einsichtnahme vor.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Straßenverkehrsflächen

Auf den innerhalb der Straßenverkehrsflächen festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind Strauchgruppen aus je 6 heimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Pflanzgröße Sträucher mind. 2x verpflanzt, 40-60 cm
- Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m.

Zur Pflanzung sind einheimische Gehölze gemäß Pflanzliste (vgl. Hinweise) zu verwenden. Der Anteil einzelner Gehölzarten darf max. 20 % betragen.

Vermeidungsmaßnahmen (V)

V1 Ordnungsmäßige Behandlung des Oberbodens (gem. DIN 18915)

Nach DIN 18915 ist eine ordnungsgemäße Trennung und Lagerung des Ober- und Unterbodens vorzunehmen. Der durch den erhöhten Bodendruck im Bereich von Grün- bzw. Pflanzflächen verdichtete Unterboden ist vor dem abschließenden Aufbringen des Oberbodens aufzulockern. Hinsichtlich der Bodenarbeiten sind die Hinweise der DIN 18915 zu beachten.

V2 Bauzeitenregelung (Gehölzrodung)

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gefällt oder gerodet werden. In dem Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September dürfen keine Rückschnitte oder Rodungen vorgenommen werden. Ausnahmen können nur mit gesonderter Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

V3 Bauzeitenregelung (Baufeldräumung Grünland)

Die Baufeldräumung im Grünlandbereich ist aus Vorsorgegründen nur außerhalb der Brutzeiten von Wiesenbrütern vorzunehmen. Demnach sind diese Arbeiten außerhalb des Zeitfensters vom 01.03. bis 15.07. durchzuführen.

V4 Zaunanlagen

Aus Gründen des Landschaftsbildschutzes sind im Bereich der Pflanzfläche (M1) und den Maßnahmenflächen M2 sowie auf der öffentlichen Grünfläche (W – Entwässerungsgraben) keine Zaunanlagen zulässig.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (M)

M1 Anpflanzung Baumhecke

Auf der mit Zeichensymbol gekennzeichneten Fläche (M1) ist eine Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze dürfen nicht gekappt oder massiv zurückgeschnitten werden, sondern müssen ihre natürliche Gestalt behalten.

- Anteil der zu pflanzenden Bäume I. Ordnung: mind. 5 %
- Anteil der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung: mind. 15 %
- Pflanzgröße Bäume mind. 2x verpflanzt, 150-200 cm
- Pflanzgröße Sträucher mind. 2x verpflanzt, 40-60 cm
- Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m.

Zur Pflanzung sind einheimische Gehölze gemäß Pflanzliste (vgl. Hinweise) zu verwenden. Der Anteil einzelner Gehölzarten darf max. 20 % betragen.

Zusätzlich sind auf der Pflanzfläche (M1) gem. Planeintrag 6 heimische, standortgerechte Laubbäume (z.B. Stieleiche - *Quercus robur* o. Schwarz-Erle – *Alnus glutinosa*) als Hochstamm mit Drahtballen, 3 xv., mind. 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Am südlichen Rand der Baumhecke ist ein 3-4 m breiter Heckensaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Pflege: Mahd von Teilflächen im Herbst in 2-jährigen Turnus. Ein Teil des Heckensaums ist über das ganze Jahr stehenzulassen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

M2 Anpflanzung Baumreihe

Auf der Fläche „M2“ ist gemäß Planeintrag eine Baumreihe aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen (z.B. Stieleiche - *Quercus robur* o. Schwarz-Erle - *Alnus glutinosa*) als Hochstamm mit Drahtballen, 3 xv., mind. 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Unterwuchs ist extensiv zu nutzen. Pflege 1-2 schürige Mahd. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Auf ca. 10 % der Fläche sind Altgrasstreifen zu belassen, die nur alle 2 Jahre gemäht werden. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Bäume dürfen nicht gekappt oder massiv zurückgeschnitten werden, sondern müssen ihre natürliche Gestalt behalten.

M3 Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen: Randeingrünung

Die in der Planurkunde mit der Umgrenzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung: Randeingrünung (R) sind je angefangene 100 qm mit einem Baum und Sträuchern mit dem Pflanzschema 1,50 m Reihenabstand und 1,50 m Pflanzabstand in der Reihe zu bepflanzen. Zur Bepflanzung sind Bäume in der Mindestgröße 2x verpflanzt, 150-200 cm und Sträucher in der Mindestgröße 2x verpflanzt, 40-60 cm zu verwenden. Zur Pflanzung sind einheimische Bäume und Sträuchern gemäß Pflanzliste (vgl. Hinweise) zu

verwenden. Bei den flächigen Anpflanzungen darf der Anteil einzelner Gehölzarten max. 20 % betragen. Die Pflanzflächen sind ohne Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden extensiv zu unterhalten.

M4 Stellplatzbegrünung

Im Bebauungsplangebiet ist auf Stellplatzflächen bei Anordnung von Doppelreihen je 10 Stellplätze, bei Einzelreihen je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen, wenn sie weniger als 0,50 m von verkehrlich genutzten Flächen entfernt stehen. Zur Pflanzung sind einheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste (vgl. Hinweise) zu verwenden.

M5 Anpflanzung Baumreihe – Flächen für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche für Gemeinbedarf „nicht überbaubare, zu begrünende Grundstücksfläche“ ist gemäß Planeintrag eine Baumreihe aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen (z.B. Stieleiche -*Quercus robur* o. Schwarz-Erle -*Alnus glutinosa*) als Hochstamm mit Drahtballen, 3 xv., mind. 10-12 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Unterwuchs ist extensiv zu nutzen. Pflege 1-2 schürige Mahd. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

(...)

Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die Dachflächen von Gebäuden sind auf mindestens 60% der zur Solarnutzung geeigneten Flächen mit technischen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) auszustatten.

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lichtemissionen

Im Gewerbegebiet sind zum Schutz der Nachbarschaft (Wohnnutzung) alle künstlichen Leuchtquellen so anzuordnen, dass eine direkte Blickverbindung vom Rand des Plangebietes in die Leuchtquellen entweder von vornherein ausgeschlossen ist oder durch geeignete Blenden oder sonstige Vorkehrungen unterbunden wird. Als sonstige Vorkehrungen kommen insbesondere die abschirmende Wirkung von baulichen Anlagen, ganzjährig lichtundurchlässigem Bewuchs u.ä. in Betracht sofern deren Bestand dauerhaft gesichert wird.“

Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Flächenversiegelung beläuft sich auf ca. 17.073 m².

Gewerbegebiet	15.832 m ² (GRZ 0,8 - 111 m ² im GEe3 nicht ausschöpfbar = <u>12.555 m²</u>)
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.293 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	4.366 m ² (GRZ 0,6 = <u>2.620 m²</u>)
öffentliche Grünfläche	2.917 m ²
Private Grünfläche	1.147 m ²
Straßenverkehrsflächen	<u>1.833 m²</u>
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	43 m ²
Wirtschaftsweg	<u>108 m²</u>
Gesamtfläche Bebauungsplan	26.203 m²

Die in der vertraglichen Vereinbarung über die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme entlang des Wiedufers festgelegte Zahlung sollte dem Landkreis dazu dienen, Flächen von ca. 33.850 m² entlang des Wiedufers zu erwerben und Extensivierungsmaßnahmen umzusetzen. Zwischenzeitlich sind die Bodenpreise für landwirtschaftliche Flächen stark gestiegen und bei aktuellen Bodenpreisen würden die Gelder der Ausgleichszahlung von 2012 für den Ankauf von ca. 15.800 m² genügen. Gemeinsam mit den Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet auf 6.028 m² gilt der Eingriff im Plangebiet als kompensiert.

(d) Planungsalternativen

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Da es sich um Flächen handelt, für die bereits Baurecht besteht, ist die Frage nach alternativen Standorten im vorliegenden Fall hinfällig.

(e) Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten potenziell erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden sowie weniger erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna werden durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen verhindert bzw. ausgeglichen (siehe c „Maßnahmen zur Vermeidung...“).

(f) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberlahr, Teil I“ überplant den Bebauungsplan „Gewerbegebiet -Oben hinter dem Graben-“ im Süden der Ortslage von Oberlahr.

Im vorliegenden Planungsfall betreffen die im rechtswirksamen Bebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ erforderlichen Änderungen den überwiegenden Teil des ursprünglichen Geltungsbereichs und wesentliche Teile des ursprünglichen Festsetzungskatalogs. Daher erfasst der Änderungs-Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberlahr, Teil I“ aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit den gesamten Geltungsbereich und löst den rechtswirksamen Bebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ folglich in Gesamtheit ab.

Der Abgleich der Luftbilder des Plangebiets von 2007 und 2021 sowie eine Ortsbegehung 2023 lassen darauf schließen, dass die Biotopausstattung im Plangebiet im Jahr 2023 im Wesentlichen der von 2007 entspricht. Am südlichen Rand des Plangebiets sowie südwestlich hat die Errichtung der Entwässerungsanlagen die 2007 noch vorhandenen Wiesenbiotope überprägt. Die im Plangebiet vorliegenden Gehölzbestände (Gebüsch/Feldgehölz haben ihre Flächenausdehnung gegenüber 2007 auf insgesamt ca. 600 m² erhöht). Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass seit der Erstellung des Umweltberichtes, des Fachbeitrages Naturschutz sowie des Artenschutzgutachtens zum Stammbebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ sowie der „Gutachterliche Stellungnahme zu artenschutzfachlichen Belangen“ im Rahmen der Entwässerungsplanung (2018) eine Änderung der Biotoptypen stattgefunden hat, welche die Entstehung zusätzlicher arten- oder naturschutzfachlicher Belange begründen würde.



Abb. 16: Vergleich der Luftbilder 2007 und 2021/22 (Quelle: LANIS)

Die Gesamtbewertung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ zeigt, dass für die Schutzgüter Mensch, Boden, Pflanzen und Tiere weniger erhebliche bis erhebliche Beeinträchtigung entstehen könnten. Durch vorbeugende Maßnahmen können jedoch erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotop sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

Zur Verhinderung erheblicher Auswirkungen werden folgende Maßnahmen berücksichtigt:

„Emissionskontingentierung gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Zulässig sind im Plangebiet auf den Gewerbegebietsflächen Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle aufgeführten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr), noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²	
	Tag	Nacht
GEE1 (TF-II)	66	54
GEE-2 (TF-II)	66	54
GEE-3 (TF-III)	70	56

Zur Bestimmung der Sektoren mit den zulässigen Zusatzkontingenten gemäß DIN 45691, wurde im UTM Koordinatensystem folgender Referenzpunkt gewählt:

x-Wert = 395560,00

y-Wert = 5608655,00

Je nach Lage der Emissionsorte in den Sektoren A – E können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente ($L_{EK,zus}$) berücksichtigt werden:

Die Lage der Sektoren A bis E ist der Bebauungsplanurkunde zu entnehmen.

Bezeichnung Sektor	Winkelbereich in °	Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$ in dB	
		Tag	Nacht
A	278-284	3	2
B	284-100	0	0
C	100-222	6	5
D	222-245	1	0
E	245-278	2	16

* 360 - 0° entspricht Norden

Das zulässige Gesamtemissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß DIN 45691 aus den, für diese Flächen festgesetzten Emissionskontingente (LEK) und gegebenenfalls Zusatzkontingenten (LEK_{zus}), sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingenten an den jeweiligen Immissionsorten, erfolgt gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ unter der Bedingung der freien Schallausbreitung ohne Dämpfungseinflüsse wie beispielsweise Abschirmungen, Boden- und Luftdämpfung, wobei eine kugelförmige Schallausbreitung zu berücksichtigen ist.

Zudem muss anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose (Einzelnachweis) durch eine Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ unter Beachtung aller, bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (beispielsweise Abschirmung durch Wände, Wälle oder Hallen, Luft- und Bodendämpfung, Reflektionen usw.) ermittelt werden, ob durch die konkret verursachten Geräusche des Betriebes bei der Beurteilung gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden.

Werden die Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Sollte eine Überschreitung der zulässigen Immissionskontingente aufgrund einer Detailuntersuchung für einen geplanten Betrieb ermittelt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden.

Hinweis: Die in Bezug genommene DIN-Vorschrift 45691 (ebenso wie die dort in Bezug genommenen DIN-Normen 1320 - Akustik; 18005-1 - Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung; 18005-1 Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren -schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung; 45641 - Mittelung von Schallpegel) liegen während der Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld zur Einsichtnahme vor.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Straßenverkehrsflächen

Auf den innerhalb der Straßenverkehrsflächen festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind Strauchgruppen aus je 6 heimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Pflanzgröße Sträucher mind. 2x verpflanzt, 40-60 cm
- Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m.

Zur Pflanzung sind einheimische Gehölze gemäß Pflanzliste (vgl. Hinweise) zu verwenden. Der Anteil einzelner Gehölzarten darf max. 20 % betragen.

Vermeidungsmaßnahmen (V)

V1 Ordnungsmäßige Behandlung des Oberbodens (gem. DIN 18915)

Nach DIN 18915 ist eine ordnungsgemäße Trennung und Lagerung des Ober- und Unterbodens vorzunehmen. Der durch den erhöhten Bodendruck im Bereich von Grün- bzw. Pflanzflächen verdichtete Unterboden ist vor dem abschließenden Aufbringen des Oberbodens aufzulockern. Hinsichtlich der Bodenarbeiten sind die Hinweise der DIN 18915 zu beachten.

V2 Bauzeitenregelung (Gehölzrodung)

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gefällt oder gerodet werden. In dem Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September dürfen keine Rückschnitte oder Rodungen vorgenommen werden. Ausnahmen können nur mit gesonderter Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

V3 Bauzeitenregelung (Baufeldräumung Grünland)

Die Baufeldräumung im Grünlandbereich ist aus Vorsorgegründen nur außerhalb der Brutzeiten von Wiesenbrütern vorzunehmen. Demnach sind diese Arbeiten außerhalb des Zeitfensters vom 01.03. bis 15.07. durchzuführen.

V4 Zaunanlagen

Aus Gründen des Landschaftsbildschutzes sind im Bereich der Pflanzfläche (M1) und den Maßnahmenflächen M2 sowie auf der öffentlichen Grünfläche (W – Entwässerungsgraben) keine Zaunanlagen zulässig.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (M)

M1 Anpflanzung Baumhecke

Auf der mit Zeichensymbol gekennzeichneten Fläche (M1) ist eine Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze dürfen nicht gekappt oder massiv zurückgeschnitten werden, sondern müssen ihre natürliche Gestalt behalten.

- Anteil der zu pflanzenden Bäume I. Ordnung: mind. 5 %
- Anteil der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung: mind. 15 %
- Pflanzgröße Bäume mind. 2x verpflanzt, 150-200 cm
- Pflanzgröße Sträucher mind. 2x verpflanzt, 40-60 cm
- Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m.

Zur Pflanzung sind einheimische Gehölze gemäß Pflanzliste (vgl. Hinweise) zu verwenden. Der Anteil einzelner Gehölzarten darf max. 20 % betragen.

Zusätzlich sind auf der Pflanzfläche (M1) gem. Planeintrag 6 heimische, standortgerechte Laubbäume (z.B. Stieleiche - *Quercus robur* o. Schwarz-Erle – *Alnus glutinosa*) als Hochstamm mit Drahtballen, 3 xv., mind. 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Am südlichen Rand der Baumhecke ist ein 3-4 m breiter Heckensaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Pflege: Mahd von Teilflächen im Herbst in 2-jährigen Turnus. Ein Teil des Heckensaums ist über das ganze Jahr stehenzulassen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

M2 Anpflanzung Baumreihe

Auf der Fläche „M2“ ist gemäß Planeintrag eine Baumreihe aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen (z.B. Stieleiche - *Quercus robur* o. Schwarz-Erle - *Alnus glutinosa*) als Hochstamm mit Drahtballen, 3 xv., mind. 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Unterwuchs ist extensiv zu nutzen. Pflege 1-2 schürige Mahd. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Auf ca. 10 % der Fläche sind Altgrasstreifen zu belassen, die nur alle 2 Jahre gemäht werden. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Bäume dürfen nicht gekappt oder massiv zurückgeschnitten werden, sondern müssen ihre natürliche Gestalt behalten.

M3 Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen: Randeingrünung

Die in der Planurkunde mit der Umgrenzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung: Randeingrünung (R) sind je angefangene 100 qm mit einem Baum und Sträuchern mit dem Pflanzschema 1,50 m Reihenabstand und 1,50 m Pflanzabstand in der Reihe zu bepflanzen. Zur Bepflanzung sind Bäume in der Mindestgröße 2x verpflanzt, 150-200 cm und Sträucher in der Mindestgröße 2x verpflanzt, 40-60 cm zu verwenden. Zur Pflanzung sind einheimische Bäume und Sträuchern gemäß Pflanzliste (vgl. Hinweise) zu verwenden. Bei den flächigen Anpflanzungen darf der Anteil einzelner Gehölzarten max. 20 % betragen. Die Pflanzflächen sind ohne Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden extensiv zu unterhalten.

M4 Stellplatzbegrünung

Im Bebauungsplangebiet ist auf Stellplatzflächen bei Anordnung von Doppelreihen je 10 Stellplätze, bei Einzelreihen je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen, wenn sie weniger als 0,50 m von verkehrlich genutzten Flächen entfernt stehen. Zur Pflanzung sind einheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste (vgl. Hinweise) zu verwenden.

M5 Anpflanzung Baumreihe – Flächen für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche für Gemeinbedarf „nicht überbaubare, zu begrünende Grundstücksfläche“ ist gemäß Planeintrag eine Baumreihe aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen

(z.B. Stieleiche -*Quercus robur* o. Schwarz-Erle -*Alnus glutinosa*) als Hochstamm mit Drahtballen, 3 xv., mind. 10-12 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Unterwuchs ist extensiv zu nutzen. Pflege 1-2 schürige Mahd. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

(...)

Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die Dachflächen von Gebäuden sind auf mindestens 60% der zur Solarnutzung geeigneten Flächen mit technischen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) auszustatten.

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lichtemissionen

Im Gewerbegebiet sind zum Schutz der Nachbarschaft (Wohnnutzung) alle künstlichen Leuchtquellen so anzuordnen, dass eine direkte Blickverbindung vom Rand des Plangebietes in die Leuchtquellen entweder von vornherein ausgeschlossen ist oder durch geeignete Blenden oder sonstige Vorkehrungen unterbunden wird. Als sonstige Vorkehrungen kommen insbesondere die abschirmende Wirkung von baulichen Anlagen, ganzjährig lichtundurchlässigem Bewuchs u.ä. in Betracht sofern deren Bestand dauerhaft gesichert wird.“

Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Flächenversiegelung beläuft sich auf ca. 17.073 m².

Gewerbegebiet	15.832 m ² (GRZ 0,8 - 111 m ² im GEe3 nicht ausschöpfbar = <u>12.555 m²</u>)
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.293 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	4.366 m ² (GRZ 0,6 = <u>2.620 m²</u>)
öffentliche Grünfläche	2.917 m ²
Private Grünfläche	1.147 m ²
Straßenverkehrsflächen	<u>1.833 m²</u>
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	43 m ²
Wirtschaftsweg	<u>108 m²</u>
Gesamtfläche Bebauungsplan	26.203 m²

Die in der vertraglichen Vereinbarung über die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme entlang des Wiedufers festgelegte Zahlung sollte dem Landkreis dazu dienen, Flächen von ca. 33.850 m² entlang des Wiedufers zu erwerben und Extensivierungsmaßnahmen umzusetzen. Zwischenzeitlich sind die Bodenpreise für landwirtschaftliche Flächen stark gestiegen und bei aktuellen Bodenpreisen würden die Gelder der Ausgleichszahlung von 2012 für den Ankauf von ca. 15.800 m² genügen. Gemeinsam mit den Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet auf 6.028 m² gilt der Eingriff im Plangebiet als kompensiert.

(g) Quellen

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Oben hinter dem Graben“ (2007), Igeo – Ingenieure für Wasserwirtschaft und Umweltplanung GmbH und WeSt-Stadtplaner, Polch und Igeo – Ingenieure für Wasserwirtschaft und Umweltplanung GmbH

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Oberlahr (Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard vom 06.05.2019)

Gutachterliche Stellungnahme zu artenschutzfachlichen Belangen im Zusammenhang mit dem Bau eines Regenrückhaltebeckens und eines vorgeschalteten Entwässerungsgrabens im Rahmen der Entwässerungsplanung im Gewerbegebiet „Oberlahr I und II“, Büro für Landschaftsökologie (C. Mückschel), 19.03.2018

Biotopkartierung Rheinland Pfalz: Kartieranleitung (Stand vom 15.05.2018), siehe (<https://naturschutz.rlp.de/?q=biotopkataster>).

Ellenberg, H. (1982) Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen aus ökologischer Sicht, Stuttgart

Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität (Mai 2021) Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Mainz

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Kartenviewer des Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, (https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), Zugriff: 03.03.2023

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Kartenviewer des Geoexplorer, (<https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>), Zugriff: 03.03.2023

Online-Karte zu Bodeneigenschaften und –funktionen des Landesamts für Geologie und Bergbau (Stand 2021), (<https://mapclient.lgb-rlp.de/>), Zugriff: 03.03.2023

Parolly, G., Rohwer, J. (2016) Schmeil-Fitschen Die Flora Deutschlands und angrenzender Länder

Umweltatlas von Rheinland-Pfalz, Kartenviewer, (<https://umweltatlas.rlp.de/atlas/script/index.php>), Zugriff: 03.03.2023

B. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH 

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)
+49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de

Anerkannt:

Ortsgemeinde Oberlahr
Anneliese Rosenstein
Ortsbürgermeisterin

.....
Oberlahr,