



**Ortsgemeinde Pottum  
Verbandsgemeinde Westerburg**

## **Bebauungsplan „Harschbacherfeld“**

Teil A: Begründung und Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

**Teil B: Textfestsetzungen**

Teil C: Planteil

Februar 2021

**Bearbeitung:**

**Diefenthal**  
Freiraumplanung

**Stadt- und  
Landschaftsplanung**

**Bernhard Diefenthal**  
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim  
Telefon 0 26 02 / 95 15 88  
Telefax 0 26 02 / 95 15 87  
freiraumplanung@diefenthal-ww.de  
**Diplom-Biogeograph**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Rechtsgrundlagen**

### **Textfestsetzungen**

#### **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
- 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.6 Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
- 1.7 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

#### **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 2.1 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 2.2 Gestaltung und Instandhaltung der Stellplätze
- 2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- 2.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
- 2.5 Einfriedungen

#### **3 Hinweise**

- 3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze
- 3.2 Versickerung des Oberflächenwassers
- 3.3 Baugrunduntersuchungen
- 3.4 Schutz des Mutterbodens
- 3.5 Denkmalschutz
- 3.6 Artenschutz
- 3.7 Leitungstrassen
- 3.8 Strassenbeleuchtung
- 3.9 Löschwasser
- 3.10 Bauverbotszone

#### **4 Pflanzenvorschlagsliste**

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 13.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 S.1057 ff.)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2011 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG), in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

## Textfestsetzungen

### 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zur baulichen Nutzung von Grundstücken werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als „Gewerbegebiet“ (GE) mit den Teilflächen GE1 und GE2 gemäß § 8 BauNV festgesetzt.

##### **Allgemein zulässig sind im Gewerbegebiet GE1 und GE2:**

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbegäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Die in § 8 (2) BauNVO für ein GE aufgeführten Nutzungen:

- Nr. 1 selbständige Lagerplätze
- Nr. 3 Tankstellen - außer Betriebstankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes und sind somit nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig. Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl [GRZ] gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie § 19 BauNVO und als Geschossflächenzahl [GFZ] gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie § 20 BauNVO festgesetzt.

Soweit die Maße der baulichen Nutzung nicht durch Baugrenzen eingeschränkt werden, geben sie die jeweilige Höchstgrenze an und sind wie folgt festgelegt:

##### **GE1 Gewerbegebiet**

Grundflächenzahl (GRZ)	0,6 (als Höchstgrenze)
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2 (als Höchstgrenze)

Aufgrund der Lage des geplanten Betriebsgeländes sind folgende zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel (IFSP) einzuhalten, damit in der Nachbarschaft das Irrelevanzkriterium erfüllt wird:

	GE1 (- westlicher Bereich -)
zulässiger IFSP tags	$Lw'' = 70 \text{ dB(A) / qm}$
zulässiger IFSP nachts	$Lw'' = 45 \text{ dB(A) / qm}$

### GE2 Gewerbegebiet

Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 (als Höchstgrenze)

Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 (als Höchstgrenze)

Aufgrund der Lage des geplanten Betriebsgeländes sind folgende zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel (IFSP) einzuhalten, damit in der Nachbarschaft das Irrelevanzkriterium erfüllt wird:

	GE2 (- östlicher Bereich -)
zulässiger IFSP tags	$Lw'' = 70 \text{ dB(A) / qm}$
zulässiger IFSP nachts	$Lw'' = 57 \text{ dB(A) / qm}$

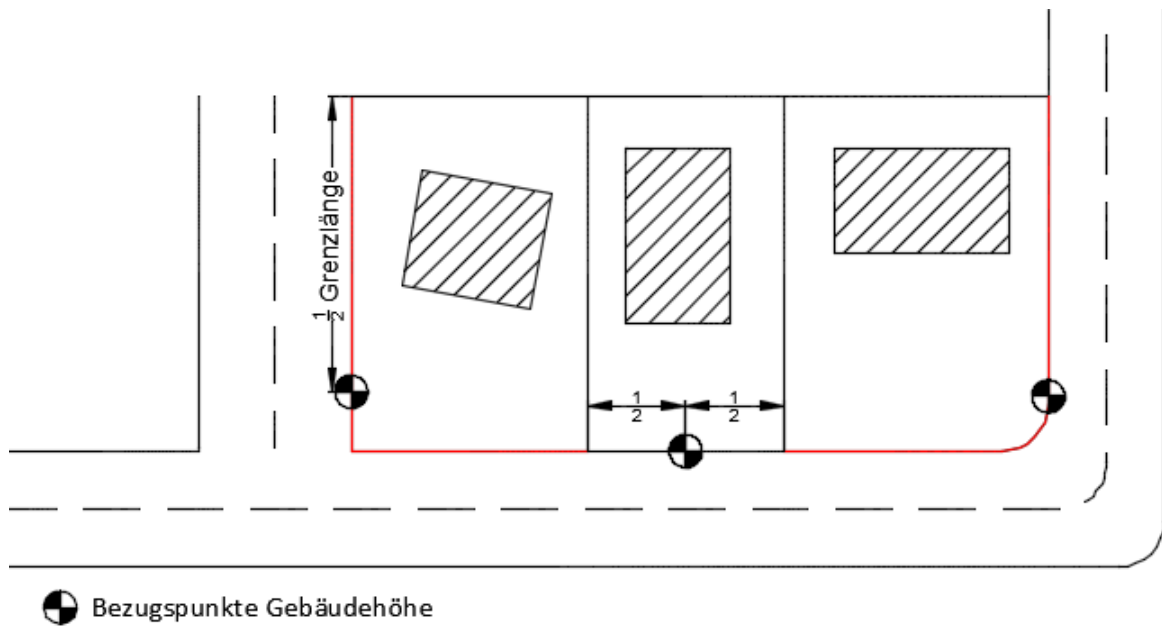
### Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe (GH max.) darf ein Maß von 9,0 m nicht überschreiten.

Es sind alle Dachformen zulässig.

Für den maßgebenden unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wurde die Straßenoberkante des endgültigen Straßenoberbaus, in der Mitte der Grenze des Baugrundstückes definiert. Grenzt das Baugrundstück an mehrere Straßen an, so ist die niedrigere Straßenoberkante als maßgebender Bezugspunkt zu nutzen.



**Abbildung 1:** Festlegung der Bezugspunkte für die Gebäudehöhe  
(eigene Darstellung)

### 1.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die K 55 sind vom 3-m-Punkt mind. 200 m in Richtung Höhn-Öllingen und mindestens 135 m in Richtung Stahlhofen von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Bauliche Anlagen, Hecken, Sträucher und Einfriedungen dürfen in diesem Bereich eine maximale Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

### 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze, Lagerflächen, Fahrgassen, Garagen, Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

## **1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **Maßnahme A2**

Aufbau eines 8 m breiten Waldrandes aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen mit vorgelagertem 7 m breiten Gras- und Krautsaum im Bereich der privaten Grünfläche an der westlichen Plangebietsgrenze zur optischen Abschirmung des Gewerbegebietes und Schaffung einer Überganszone zum angrenzenden Wald.

Eine fachgerechte Pflege der Pflanzung ist sicherzustellen. Die Jungbäume sind vor Wildverbiss zu schützen.

Fläche: 0,1216 ha

## **1.6 Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16, 20 BauGB)

Das auf den versiegelten Grundstücksflächen, den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Dachflächen anfallende Regenwasser wird innerhalb des Plangebiets in einem Oberflächenwasserkanal gesammelt und in eine Regenrückhaltebecken geleitet, welches östlich der K 55 anzulegen ist. Der gedrosselte Abfluss/Überlauf aus der Rückhaltefläche wird zeitverzögert in den vorhandene Vorfluter geleitet.

## **1.7 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

### **ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

#### **Private Grünflächen**

Auf den gekennzeichneten Flächen sind mehrreihige Strauchhecken anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entsprechend Artenliste B. Es ist ein Krautsaum vorzusehen, der nur alle 2 - 3 Jahre abschnittsweise zu mähen ist.

Pflanzgröße: mindestens 2 x verschulte Sträucher

Pflanzabstand: 1 m in und zwischen den Reihen

### **ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

#### **Öffentliche Grünflächen**

Auf den gekennzeichneten Flächen um das Regenrückhaltebecken auf Flurstück 4 in Flur 3 Gem. Pottum sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Im Uferbereich des Teiches ist ein naturnaher Ufersaum zu entwickeln und zu erhalten.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1a BauGB sowie § 135 a + b BauGB)

Die Zuordnung für die Umlegung der Kosten für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB wird nach Flächenanteil der Eigentümer an der zu kompensierenden Eingriffsfläche des Bebauungsplanes vorgenommen.

### **2.2 Gestaltung und Instandhaltung der Stellplätze und Lagerplätze** (§ 9 Abs. 4 BauGB)

PKW und LKW-Stellplätze sowie Lagerplätze sind, sofern dort keine Umlagerungs- bzw. Wartungsarbeiten stattfinden, mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Besteht die Gefahr einer Boden- oder Wasserverunreinigung durch Parkplätze oder Lagerplätze, sind diese so zu befestigen, dass das Oberflächenwasser gesammelt abgeleitet werden kann.

### **2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu mindestens 50 % als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu gestalten (siehe Artenliste A und B). Dabei sind pro angefangene 250 m<sup>2</sup> folgende Gehölze zu pflanzen:

- mind. 3 Sträucher sowie ein Baum I. oder II. Ordnung bzw. 1 Obstbaum
- oder 2 Bäume I. oder II. Ordnung bzw. 2 Obstbäume

### **2.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstrasse in die K 55 sind vom 3-m-Punkt mind. 200 m in Richtung Höhn-Öllingen (auch für den linksabbiegenden Verkehr aus Richtung Stahlhofen) und mindestens 135 m in Richtung Stahlhofen von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Bauliche Anlagen, Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen in diesem Bereich eine maximale Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

### **2.5 Einfriedungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Das Anliegergrundstück entlang der K 55 ist lückenlos einzufrieden. Die Einfriedung hat als Hecke, Maschendraht- oder Gitterzaun zu erfolgen. Einfriedungen mit Stacheldraht sind nicht zulässig.



### **3 Hinweise:**

#### **3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze**

Fußwege, Stellplätze, Lagerplätze und Zufahrten sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

#### **3.2 Versickerung des Oberflächenwassers**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Oberflächenwasser ist den Vorgaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD-Nord) entsprechend, nur gedrosselt in die Vorfluter einzuleiten. Entsprechende Rückhalteeinrichtungen sind im Plangebiet ausgewiesen.

#### **3.3 Baugrunduntersuchungen**

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

#### **3.4 Schutz des Mutterbodens**

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, Lärmschutzwälle, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

#### **3.5 Denkmalschutz**

Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuziehen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

#### **3.6 Artenschutz**

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen.

#### **3.7 Leitungstrassen**

Auf Leitungstrassen der Versorgungsträger dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Für die Versorgungsträger sind Leitungstrassen vorzuhalten.

#### **20-kV-Freileitungen**

In dem eingetragenen Schutzstreifen der 20-kV-Freileitungen ist die Errichtung von Bauwerken im Allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den VDE-Bestimmungen geforderten Mindestsicherheitsabstände von den vorgesehenen Bauwerken zu den Leiterseilen eingehalten werden und der Versorgungsträger Zustimmung zu einer Bebauung gegeben hat. Das bedeutet, dass die Einhaltung der Sicherheitsabstände in jedem Einzelfall überprüft werden muss. Diese Überprüfung darf jedoch aus Sicherheitsgründen nur durch Fachpersonal des Versorgungsträgers erfolgen. Die Bauherren/Planer/Architekten müssen sich in dieser Angelegenheit bei ihrer Planung frühzeitig mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzen. Darüber hinaus muss gewährleistet sein, dass die Leitungsmasten auch mit Montagefahrzeugen unge-

hindert erreicht werden können. Ebenso dürfen in den Schutzstreifen der 20-kV-Freileitungen nur niedrigwachsende Pflanzen und Gehölze verwendet werden, die bei Erreichen der Endwuchshöhe die Betriebssicherheit der Netzanlagen nicht beeinträchtigen.

### **3.8 Strassenbeleuchtung**

Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten (z.B. Natrium-Hochdruck oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) versehen werden.

### **3.9 Löschwasser**

Die Einrichtungen für die Löschwasserversorgung sind so instand zu halten, dass die geforderte Löschwassermenge jederzeit entnommen werden kann. Die Löschwasser-Entnahmestellen sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 300 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorzug zu geben. Die Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

### **3.10 Bauverbotszone**

Für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke der K 55 ist ein Abstand von mindestens 15 m als Bauverbotszone einzuhalten. Ausnahmen sind mit dem LBM Diez abzustimmen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich der Bauverbotszone entlang der freien Strecke der K 55 sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mit Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

## 4 Pflanzenvorschlagsliste

### Artenliste A

#### Laubbäume II. Ordnung

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Birke	Betula pendula
Winterlinde	Tilia cordata

Mindestqualität: Hochstamm, 18 – 20 cm Stammumfang

### Artenliste B

#### Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana



**Ortsgemeinde Pottum  
Verbandsgemeinde Westerburg**

## **Bebauungsplan „Harschbacherfeld“**

Teil A: Begründung und Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

Teil B: Textfestsetzungen

Teil C: Planteil

Februar 2021

**Bearbeitung:**

**Diefenthal**  
Freiraumplanung

**Stadt- und  
Landschaftsplanung**

**Bernhard Diefenthal**  
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim  
Telefon 0 26 02 / 95 15 88  
Telefax 0 26 02 / 95 15 87  
freiraumplanung@diefenthal-ww.de  
**Diplom-Biogeograph**

## **Teil I Begründung**

<b>INHALT:</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planung	4
<b>2 Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>3 Lage und Größe des Plangebietes</b>	<b>5</b>
<b>4 Bestandaufnahme / Eigentumsverhältnisse</b>	<b>6</b>
<b>5 Entwicklung aus übergeordneten Planungen</b>	<b>6</b>
5.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP 2018)	6
5.2 Flächennutzungsplan	6
<b>6 Begründung der Festsetzungen</b>	<b>7</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Verkehrsflächen	8
6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	8
6.5 Gestaltung der privaten Zufahrten, Höfe und Lagerflächen	8
6.6 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	8
6.7 Einfriedungen	8
<b>7 Zusammenfassung der Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens</b>	<b>9</b>

## Teil II Umweltbericht

<b>INHALT:</b>	<b>SEITE</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>11</b>
1.1 Anlass, Ziel und Inhalte der Planung	11
<b>2 Grundlagen und Umweltschutzziele aus übergeordneten Planungen und Vorgaben</b>	<b>12</b>
2.1 Grundlagen	12
2.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Planungen und Vorgaben und Schutzgebiete	14
<b>3 Beschreibung und Bewertung der Wirkfaktoren</b>	<b>15</b>
3.1 Baubedingte Wirkfaktoren	15
3.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren	15
3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren	16
<b>4 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter</b>	<b>16</b>
4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
4.2 Schutzgut Boden	17
4.3 Schutzgut Wasser	19
4.4 Schutzgut Klima / Luft	19
4.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	20
4.6 Schutzgut Menschen	20
4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	20
<b>5 Beschreibung zu erwartender Umweltauswirkungen</b>	<b>21</b>
5.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
5.2 Schutzgut Boden	21
5.3 Schutzgut Wasser	21
5.4 Schutzgut Klima / Luft	22
5.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	22
5.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	22
5.7 Schutzgut Menschen	22
<b>6 Vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigung und Kompensationsmaßnahme</b>	<b>23</b>
<b>7 Wechselwirkungen und Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes</b>	<b>25</b>
7.1 Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes	25
7.2 Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung	25

<b>8</b>	<b>Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....</b>	<b>25</b>
8.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	26
8.2	Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	26
8.3	Art und Ausmaß der unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	29
<b>9</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>30</b>
<b>10</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>31</b>

## **Teil I:**

### **Begründung**

#### **1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes**

##### **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Harschbacherfeld“ ist die baurechtliche Sicherung der bestehenden Gewerbeflächen in der Ortsgemeinde Pottum. Hierzu werden Flächen am westlichen Rand der Gemarkungsgrenze im vorliegenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Neben Handwerks-, Dienstleistungs- oder Gewerbebetrieben ist eine Erweiterung des vorhandenen Zustellstützpunkts der Deutschen Post zur Versorgung der Verbandsgemeinden Bad Marienberg, Rennerod und Westerburg geplant. Durch die Aufstellung können eindeutige Strukturen und Regelungen für die Nutzung sowie Entwicklung des Gebietes geschaffen werden.

Auch soll durch die Planung eine Erweiterung der Gewerbeflächen nach Norden in die Gemeinde Höhn ermöglicht werden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,7 ha.

Bereits im Jahr 2005 wurde durch das Büro Brüll&Löwenguth eine Planfassung für die Offenlage erstellt, die aber nicht zur Rechtskraft gelangte. Auf dieser Planungsgrundlage werden die zur Umsetzung konkreter Bauvorhaben erforderlichen Änderungen eingearbeitet. Die Erschließung der Gewerbeflächen ist über eine Anbindung an die K 55 sichergestellt. Eine unmittelbare Erschließung der einzelnen Baugrundstücke von der Kreisstraße her ist nicht statthaft. Aufgrund der Nutzung durch Lkw ist die vorgesehene Erschließungsstraße in einer Breite von 6,50 m ausgewiesen. Eine weitere Erschließung ist nicht notwendig. Diese endet am nördlichen Rand des Plangebiets und kann bei einer möglichen Erweiterung in der Gemarkung Höhn fortgesetzt werden.

Die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers wird durch die Ausweisung einer zentralen Fläche für Regenrückhaltung östlich der K 55 gewährleistet.

Die Realisierung der geplanten Maßnahmen und Regelung der entsprechenden Bauflächen soll mit Hilfe des vorgelegten Bebauungsplanes geschehen. Die Darstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Maßstab 1:1.000.

Bestandteile sind:

- Planurkunde mit Festsetzung des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB,
- Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Umweltbericht
- die zum Bebauungsplan gehörenden Textfestsetzungen.



## **2 Verfahren**

Der Ortsgemeinderat Pottum hat in der Sitzung am 10.01.2020 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Harschbacherfeld“ gefasst. In der Gemeinderatssitzung vom 10.01.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese Beschlüsse wurden ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan – als Vorentwurf – lag in der Zeit vom 17.02.2020 bis zum 06.03.2020 öffentlich aus.

## **3 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt ca. 1 km westlich der Ortslage von Pottum und wird im Norden, Westen und Süden von angrenzenden Gemarkungen begrenzt. Im Norden grenzen Flächen der Ortsgemeinde Höhn an den Untersuchungsraum an, im Westen und Süden Flächen der Gemarkung Stahlhofen am Wiesensee. Nordöstlich wird das Plangebiet zusätzlich durch den Verlauf der Straße "Zum Hütterberg" begrenzt. Durch das Plangebiet verläuft die K 55, die das Regenrückhaltebecken von den gewerblichen Bauflächen trennt.

Das größtenteils bereits bebaute Gelände fällt in südöstliche Richtung leicht ab und liegt zwischen 449 m über NN westlich der K 55 und 443 m über NN östlich der K 55.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

durch die Gemarkungsgrenze zur Ortsgemeinde Höhn sowie im östlichen Teilbereich durch den Verlauf der Straße "Zum Hüttenberg";

Im Osten

durch den Verlauf der Straße "Zum Hüttenberg";

Im Süden

durch die Gemarkungsgrenze zur Ortsgemeinde Stahlhofen am Wiesensee;

Im Westen

durch die Gemarkungsgrenze zur Ortsgemeinde Stahlhofen am Wiesensee.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Nutzungen:

Gewerbegebiet:	1,0434 ha
Straßenverkehrsflächen	0,2053 ha
Private Grünflächen	0,1216 ha
Öffentliche Grünflächen	0,3033 ha
<u>Wasserflächen</u>	<u>0,0252 ha</u>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>1,6988 ha</b>

#### **4 Bestandaufnahme / Eigentumsverhältnisse**

Die zu überplanende Fläche ist als Gewerbefläche genutzt und grenzt im Westen an einen Fichtenhochwald an. Im Norden sind vor allem Wiesen und Weiden mittlerer Standorte zu finden. Für die Erweiterung der baulichen Anlagen des Zustellungsstützpunktes der Deutschen Post, wird die Änderung des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes erforderlich. Die Flächen befinden sich zum Teil im Besitz der Gemeinde, die gewerblichen Bauflächen sind jedoch in Privatbesitz.

#### **5 Entwicklung aus übergeordneten Planungen**

##### **5.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP 2018)**

Die Ortsgemeinde Pottum liegt raumordnerisch in der Region Mittelrhein - Westerwald. Die Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein - Westerwald von 2018 beschreiben das Gebiet als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus sowie als Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz. Die Fläche des Bebauungsplans ist als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

##### **5.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg weist in der rechtskräftigen Fassung den Bereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche aus. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

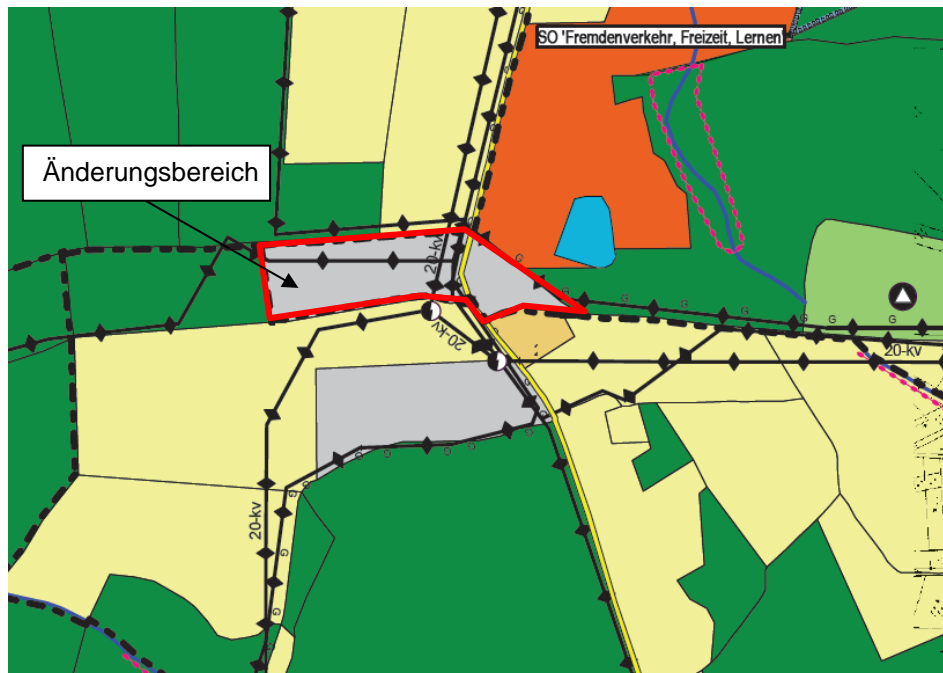


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist rot umrandet

## 6 Begründung der Festsetzungen

Aufgabe des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Regelung für die bauliche Nutzung der Grundstücke vorzugeben, die ca. 1 km westlich der Ortslage von Pottum liegen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden mit Hilfe der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GEZ), sowie der maximalen Begrenzungen der Gebäudehöhe festgesetzt.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Selbstständige Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im Plangebiet nicht zugelassen, um die bestehende gewerbliche Nutzung der Flächen nicht einzuschränken.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Begrenzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl wurde vorgenommen, um die Masse der Baukörper auf das erforderliche Maß zu beschränken und das Gesamterscheinungsbild des neuen Gewerbegebietes zu verbessern.

Aus diesem Grund wurde auch die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt und eine maximale Gebäudehöhe verbindlich festgesetzt.

### **6.3 Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen die im Zuge der Gebietsausweisung gebaut werden, sind entsprechend der Nutzung zu dimensionieren.

Der Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die K 55 wird in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) in Diez geplant und ausgeführt. Veränderungen an der bestehenden K 55 sind aber nicht vorgesehen. Die vorgegebene Bauverbotszone nach § 22 LStrG (15 m) ist im Bebauungsplan dargestellt.

### **6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze, Lagerflächen, Fahrgassen, Garagen, Stützmauern, Treppen und Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

### **6.5 Gestaltung der privaten Zufahrten, Höfe und Lagerflächen**

Flächenversiegelungen sind auf das „notwendige Maß“ zu beschränken. Durch Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen soll der Versiegelungsgrad verringert und eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht werden. Das Erfordernis ergibt sich aus den Anforderungen des § 15 Abs. 1 Bundes-Naturschutzgesetzes („Vermeidungsgebot“) sowie des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG).

### **6.6 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen tragen zur Einbindung der neuen Gewerbeflächen in das umgebende Landschaftsbild bei, sichern die Lebensverhältnisse der heimischen Tier- und Pflanzenwelt und dienen auch einer Verbesserung des Kleinklimas.

### **6.7 Einfriedungen**

In Gewerbegebieten kann in der Regel auf eine allseitige Einfriedung der Betriebsflächen nicht verzichtet werden, um Betriebs-, Produktions- und Lagerstätten vor unbefugtem Zutritt zu sichern und den Betriebsablauf und die allgemeine Sicherheit zu gewährleisten.

## 7 Zusammenfassung der Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens

Im Juni 2005 wurde vom Büro Pies (Boppard) in einer gutachterlichen Stellungnahme überprüft, inwieweit das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen werden kann, wobei neben der Ausarbeitung der bauplanerischen Anforderungen in einer Einzelfallprüfung nachzuweisen war, ob das geplante Postverteilzentrum diesen Anforderungen genügt.

Ausgehend von einem als Gewerbegebiet vorgesehenen Plangebiet, wurde unter Berücksichtigung des in der DIN 1 8005 „Schallschutz im Städtebau“ angegebenen flächenbezogenen Schall-Leistungspegels von  $L_w'' = 60\text{dB(A)/qm}$  (- gilt für Gewerbebetriebe für die Tages-, als auch für die Nachtzeit -) eine Ausbreitungsberechnung durchgeführt. Diese ergab, dass selbst zur Tageszeit ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von  $L_w'' = 70\text{dB(A)/qm}$  fest gesetzt werden kann. Auch unter Berücksichtigung einer bereits vorhandenen gewerblichen Vorbelastung wird für die nächstgelegenen Wohngebäude - die beide in einem Mischgebiet liegen - der um  $6\text{dB(A)}$  verminderte Immissionsrichtwert bzw. Orientierungswert (gemäß Irrelevanzkriterium der TA-Lärm) eingehalten. Zur Nachtzeit hingegen sind zum Teil erhebliche Orientierungswertüberschreitungen [bis zu  $5\text{dB(A)}$ ] bei Beachtung des Irrelevanzkriteriums zu erwarten. Innerhalb des östlichen Plangebietsbereiches (zur Bebauung nächstgelegene Fläche) soll ein Postverteilzentrum errichtet und dieses auch zur Nachtzeit genutzt werden. Aufgrund der Lage des geplanten Betriebsgeländes sind folgende zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel (IFSP) einzuhalten, damit in der Nachbarschaft das Irrelevanzkriterium erfüllt wird:

	GE <sub>E</sub> 1 (- westlicher Bereich -)	GE <sub>E</sub> 2 (- östlicher Bereich -)
zulässiger IFSP tags	$L_w'' = 70\text{dB(A) / qm}$	$L_w'' = 70\text{dB(A) / qm}$
zulässiger IFSP nachts	$L_w'' = 45\text{dB(A) / qm}^{(*)}$	$L_w'' = 57\text{dB(A) / qm}$

\*Die Beschränkung auf  $45\text{dB(A)/qm}$  lässt für die Nachtzeit hier nur eine sehr eingeschränkte gewerbliche Nutzung zu.

Weiterhin wurde anhand von messtechnisch ermittelten Ausgangsdaten und Emissionsdaten aus der einschlägigen Fachliteratur untersucht, welche Geräuschimmissionen durch den tatsächlichen Betrieb des geplanten Postverteilzentrums unter Berücksichtigung des vom Betreiber als Extremsituation bezeichneten Betriebsablaufs an den nächst gelegenen Wohnhäusern zu erwarten sind. Diese Untersuchung ergab, dass sowohl zur Tages-, als auch Nachtzeit keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind. Auch das Irrelevanzkriterium der TA-Lärm [ $6\text{dB(A)} < \text{IRW}$ ] wird erfüllt. Die zulässigen Lärmkontingente für die Betriebsgeländefläche auf der Grundlage der ermittelten IFSP werden ebenfalls eingehalten.

Anhand der empfohlenen Gebietsgliederung und den übrigen Maßnahmen sind an den nächstgelegenen Wohnhäusern weder Richt- noch Orientierungswert-Überschreitungen, noch unzulässig hohe Spitzenpegel zu erwarten.

Obwohl, wie oben beschrieben keine Richtwertüberschreitungen an den nächstgelegenen Wohnhäusern zu erwarten sind, sollten folgende Maßnahmen und Empfehlungen berücksichtigt werden:

- Werden am Gebäude klimatechnische Be- bzw. Entlüftungsanlagen eingebaut, so sollten Schall-Leistungspegel von  $L_w = 65\text{dB(A)}$  je Auslass und Quelle nicht überschritten

werden. Ferner sollten die abgestrahlten Geräuschimmissionen nicht einzeltonhaltig sein. (- Für beide Bedingungen ist ein Garantienachweis des jeweiligen Lieferanten erforderlich -).

- Geräuschintensive Tätigkeiten während des Verladebetriebs zur Nachtzeit bzw. unnötige Motorenleerläufe der Lkw sollten im Freien so gering wie möglich gehalten werden. Der im Westen der K 55 angeschüttete Lärmschutzwall der als Schutz- und Trenngrün ausgeprägt ist, bleibt erhalten und wird gegebenenfalls zusätzlich erhöht.

Diese Vorgaben sind auch für den geänderten Bebauungsplan weiterhin gültig.

## **Teil II**

### **Umweltbericht**

#### **1 Einleitung**

Das Verhältnis zwischen Natur- und Umweltschutz und Baurecht ist in § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt.

Demnach sind u.a. bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes und in Natur und Landschaft zu erwartenden Eingriffen, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, demnach insbesondere nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, zu entscheiden.

Der Begründung zum Bebauungsplan ist gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht beizufügen, in dem die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Im Rahmen der Verhältnismäßigkeit sind nur die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Bearbeitung des Umweltberichtes erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 Anlage 1 BauGB und erfüllt gleichzeitig die Anforderungen und Vorgaben des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung).

Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet den Fachbeitrag Naturschutz und dessen fachliche Beschreibung des Bestandes mit Bewertung und Eingriffsermittlung.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB).

Im weiteren Verfahren wird ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt, der die Belange des § 44 BNatSchG Abs. 1 berücksichtigt und die Auswirkungen des Projektes auf die Verbotstatbestände zum Artenschutz ermittelt.

##### **1.1 Anlass, Ziel und Inhalte der Planung**

Zur baurechtlichen Absicherung des vorhandenen Gewerbestandortes in der Ortsgemeinde Pottum, werden Flächen am westlichen Rand der Gemarkungsgrenze als Gewerbegebiet ausgewiesen. Neben Handwerks-, Dienstleistungs- oder Gewerbebetrieben ist eine Erweiterung des Zustellstützpunkts der Deutschen Post geplant. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,7 ha.

Die Flächen zur gewerblichen Nutzung befinden sich am westlichen Rand der Gemarkungsgrenze, etwa 1 km westlich der bebauten Ortslage von Pottum. An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die K 55 (Verbindungsstraße zwischen Stahlhofen und Hohn-Ollingen). Nordöstlich grenzt das Sondergebiet „Eichenpark Wiesensee“ mit einem Wochenendplatzgebiet an. Südlich des geplanten Gewerbegebietes befinden sich die Betriebs- und Lagerhallen der Firma Metallguss Schiefelbusch und auf der gegenüberliegenden Straßenseite zwei Wohnhäuser.

Die Flächen des Plangebietes sind derzeit nahezu vollständig als gewerbliche Bauflächen genutzt. Im Westen grenzt ein Fichten-Hochwald an, der bald die Hieb reife erreichen wird. Nörd-

lich grenzen Wiesen mittlerer Standorte an die Aufforstungsfläche an. Zwischen dem metallverarbeitenden Betrieb (Schiefelbusch) und dem Plangebiet befindet sich eine Wiesenfläche. An der südlichen Plangebietsgrenze (Gemarkung Stahlhofen) verläuft ein geschotterter Waldweg, der von einer einreihigen Baumhecke begleitet wird.



**Abbildung 2:** Lage des Plangebietes (rot umrandet dargestellt)

Die Erschließung des neuen Gewerbegebietes erfolgt durch eine Anliegerstraße (mit Wendeanlage), die im Osten an die Kreisstraße 55 angebunden wird. Die Anliegerstraße endet an der nördlichen Grenze des Plangebietes, damit auch eine spätere Erweiterung/Anbindung in ein potentiell angrenzendes Gewerbegebiet der Ortsgemeinde Höhn möglich ist.

## 2 Grundlagen und Umweltschutzziele aus übergeordneten Planungen und Vorgaben

### 2.1 Grundlagen

Der Planungsraum befindet sich ca. 1 km westlich der Ortslage von Pottum an den im Süden bereits gewerbliche Bauflächen angrenzen. Die nachfolgende Beschreibung des Plangebietes bezieht sich auf den Zustand vor Bebauung des Plangebietes mit Gewerbebauten. Diese wurde aus den Planunterlagen des Büros Brüll & Löwenguth aus dem Jahr 2005 übernommen.

#### Naturräumliche Gliederung

Das auf ca. 450 m NN in einer Plateaulage gelegene Plangebiet gehört zu der naturräumlichen Haupteinheit „Hoher Westerwald“ (322.0) und dort im Übergang zur Einheit „Oberwesterwälder Kuppenland“ (323.1). Bei dieser Einheit handelt es sich um eine „450 bis 600 m hohe



Basalthochfläche mit ungleichmäßiger, schwacher Bewaldung, mit 1000 mm Jahresniederschlag und lediglich 6° C mittlerer Jahrestemperatur." [INSTITUT FÜR LANDESKUNDE 1972]

### Relief

Der Untersuchungsraum fällt leicht nach Südosten hin ab, was sich vor allem im Bereich des Regenrückhaltebeckens zeigt. Die gewerblichen Bauflächen im Westen bilden eine Ebene und steigen leicht in Richtung Norden.

### Geologie

Großräumig befindet sich das Untersuchungsgebiet im Bereich des Mittelrheinischen Schiefergebirges. Der geologische Untergrund ist von tertiären Vulkaniten geprägt. Es finden sich sowohl basaltische Gesteine als auch teilweise Lockermassen. Aus den vorhandenen Gesteinen und Ablagerungen haben sich als vorherrschende Bodentypen über Tonschiefer zum Teil Parabraunerden und Pseudogleye sowie über Basalt Braunerden und Hangpseudogleye entwickelt (Bodenübersichtskarte Rheinland-Pfalz). Zudem finden sich oberflächennahe Tonablagerungen in der gesamten Region.

### Potenzielle natürliche Vegetation

Die Vegetation, die sich bei Ausbleiben aller direkten und indirekten menschlichen Eingriffe entwickeln würde, wird als potentielle natürliche Vegetation bezeichnet. Ihre Rekonstruktion vermittelt ein besseres Verständnis zu der Landschaft, liefert Aussagen über das natürliche Standortpotential des Untersuchungsgebietes, über eventuelle Entwicklungsmöglichkeiten aus der Sicht der Landschaftspflege und des Naturschutzes und ermöglicht eine Aussage über geeignete Gehölzarten für Pflanzmaßnahmen.

Ohne menschlichen Einfluss käme als potentielle, natürliche Vegetation im gesamten Bereich ein Hainsimsen-Buchwald (Luzulo-Fagetum milietosum, BAbh) auf einem basenarmen Standort in Hochlagen vor.



**Abbildung 3:** Darstellung der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation.

Folgende Biotoptypen lassen sich im Plangebiet erfassen:

Laubforst, Jungwuchs, Aufforstungsfläche	naturfern, intensiv genutzt, totholzarm
Nadelforst, Hochwald	naturfern, intensiv genutzt, totholzarm
Schlagflur	
Wiesenbrache	
Einzelbäume/Baumgruppen	vereinzelt Totholz mit Baumhöhlen
Wege/Straßen	Grasweg/geschottert/asphaltiert

## 2.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Planungen und Vorgaben und Schutzgebiete

Der **Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald** weist das Gebiet als "Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe" aus. Des Weiteren ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus sowie als Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz ausgewiesen.

### **Planung vernetzter Biotopsysteme – Kreis Westerwald**

Die Planung Vernetzter Biotopsysteme entwickelt auf naturräumlicher Ebene flächendeckend lebensraumbezogene und naturschutzfachliche Ziele und stimmt diese aufeinander ab. Dazu werden biotopschutzrelevante Daten zusammengefasst, unter besonderer Betonung von Vernetzungsaspekten beurteilt und kohärente Zielaussagen entwickelt. Die Planung Vernetzter Biotopsysteme ist als längerfristige Zielplanung des Naturschutzes konzipiert. Sie ist nicht primär auf bestimmte Instrumentarien zur Umsetzung ausgerichtet, sondern soll - auch unter sich ändernden Rahmenbedingungen - eine vielfältig verwendbare Grundlage bleiben. Fachlich erarbeitet wird die Planung aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten. Deshalb orientieren sich Abgrenzung von Planungsraum und Planungseinheiten an der naturräumlichen Gliederung des Landes. Die Darstellung erfolgt anwendungsbezogen jeweils zusammenfassend für den Bereich der Landkreise und die kreisfreien Städte im Maßstab 1:25.000 [LfUG und Faunistisch-ökologische Arbeitsgemeinschaft Trier 1991].

Das Leitbild der Planung für die Planungseinheit „Oberwesterwälder Kuppenland“, der das Plangebiet angehört, nennt als vordringliches Planungsziel den Erhalt und die Entwicklung extensiv genutzter Offenlandbiotopie wie Nass- und Feuchtwiesen, Magere Wiesen und Weiden der mittleren Standorte, Klein- und Großseggenrieder etc. Optisches Leitbild zur großräumigen Entwicklung der Basalthochfläche ist der offene, parkartige Charakter der Huteweidelandschaft [LfUG und Faunistisch-ökologische Arbeitsgemeinschaft Trier 1991].

#### Planungsziele:

- Kleinflächige Entwicklung von extensiv genutzten Biotoptypen aus Waldbeständen
- Beseitigung von Aufforstungen auf mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte, Nass- und Feuchtwiesen, Kleinseggenriedern, Borstgrasrasen und Zwergstrauchheiden
- Wiederherstellung der ursprünglichen Bewirtschaftung
- Verhinderung der Erstaufforstung der genannten Biotoptypen (Aufforstungen, die jünger als 5 Jahre sind, sollen beseitigt werden)

### ***Biotopkataster von Rheinland-Pfalz***

Östlich des Untersuchungsraumes in ca. 100 Meter Entfernung schließt die Fläche „Wiesengang NW Wiesensee“ (Gebietsnummer BK-5413-0011-2006) an. Schutzstatus ist mit „Belebung der Landschaft“ sowie "Biototypen der gesetzlich geschützten Biotope (tlw.)" angegeben. Er ist von der Planung nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Flächen im Biotopkataster dargestellt.

### ***Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz***

Schutzgebiete oder Objekte nach §§ 23-30 Bundesnaturschutzgesetz liegen nicht vor.

### ***NATURA 2000-Gebiete***

Das Vogelschutzgebiet "Westerwald" erstreckt sich im Bereich des Wiesensees, der in einer Entfernung von ca. 700 m zum Plangebiet liegt. Im Plangebiet selbst oder angrenzend sind keine NATURA 2000-Gebiete vorhanden.

***Wasserschutzgebiete*** sind im Planungsraum nicht ausgewiesen. In ca. 250 m Entfernung befindet sich nördlich des Plangebietes die Wasserschutzgebieteszone III des Trinkwasserschutzgebietes „Stollen Alexandria“.

### ***Denkmalschutz***

Denkmalschutzobjekte sind im Plangebiet nicht ausgewiesen

## **3 Beschreibung und Bewertung der Wirkfaktoren**

### **3.1 Baubedingte Wirkfaktoren**

Baubedingte Wirkfaktoren sind negative Einflüsse die unmittelbar mit der Bautätigkeit in Zusammenhang stehen. Dies sind im vorliegenden Fall:

- Akustische, optische und stoffliche (Immissionen) Belastungen für angrenzende Lebensräume durch den Betrieb der Baustelle, ein erhöhtes Aufkommen des An- und Abfahrtsverkehrs, sowie eine vermehrte Staub- und Abgasentwicklung
- Flächenverbrauch durch die Anlage von Baustraßen, Materiallagern etc.

Die Beeinträchtigungen sind jedoch nur zeitlich und räumlich begrenzt.

### **3.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Folgende Auswirkungen sind durch die Anlage von Gewerbeflächen zu erwarten:

- Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen und Biotopen
- Überbauung von Flächen (Flächenversiegelung)
- Optische Belastungen durch die Gebäude und Außenanlagen der Gewerbeflächen
- Verminderung der Sickerwassermenge und der Grundwasserneubildung
- Tiefgreifende Veränderung von gewachsenen Bodenprofilen
- Reliefveränderung
- Barrierewirkung auf Tiere durch die Neuanlage von Straßen, Wegen und Gebäuden
- Überprägung des Landschaftsbildes

### **3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Durch den Betrieb der Anlage kann es zu folgenden Auswirkungen kommen:

- Vermehrte Emissionen durch Anliegerverkehr sowie das Be- und Entladen der Postfahrzeuge am Morgen und Abend.
- Erhöhter Verbrauch von Trinkwasser, verstärkter Anfall von Abwässern
- Optische und akustische Störungen angrenzender Biotope durch, die gewerbliche Nutzung
- Flächeninanspruchnahme / Bodenverdichtung

## **4 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter**

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter bezieht sich auf den Stand vor der Bebauung der Flächen mit gewerblichen Anlagen. Die heutige Ausprägung des Plangebietes ist charakterisiert durch die Bebauung des Plangebiets mit Gewerbebauten und die vorhandenen Stellplätze, Lagerplätze und Zufahrten, die nahezu des gesamte Baufenster einnehmen und überwiegend versiegelt sind. Die Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der vorhandenen Bebauung wurden im ehemaligen Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes bereits ermittelt und der erforderliche Ausgleich berechnet. Die Kompensationsmaßnahmen sind bereits umgesetzt. Da das vorherige Aufstellungsverfahren aber nicht zur Rechtskraft gelangte, werden die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen hier weiterhin aufgenommen und die Bilanzierung auf der Basis des Zustandes vor der erfolgten Bebauung durchgeführt.

Da eine Beschreibung des Zustandes vor der Bebauung heute nicht mehr möglich ist, wird nachfolgend die Beschreibung aus dem Umweltbericht des Büros Brüll&Löwenguth<sup>1</sup> aus dem Jahr 2005 wiedergegeben.

### **4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **Tierwelt**

Eine systematische faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt. Anhand der vorkommenden Biotoptypen kann das faunistische Potential jedoch eingeschätzt werden. Da der Großteil des Plangebietes von strukturarmen Forstbiotopen eingenommen wird (denen Baumhöhlen, Totholz und eine artenreiche Kraut- und Strauchschicht fehlen), ist von einer geringen Bedeutung für die Tierartengruppen Vogel, Insekten und Säugetiere auszugehen. Im Plangebiet ist daher vor allem mit häufigen und ubiquitär vorkommenden Arten zu rechnen. Von einer Habitatfunktion für seltene Tierarten ist nicht auszugehen. Aufgrund der vorherrschenden Strukturen im Gebiet sowie dem unmittelbar südlich angrenzenden Gewerbe sind die Flächen stark vorbelastet und keine charakteristischen Waldarten im Gebiet vorhanden.

Die Laubforstdickung dient als Tageseinstand für Wild und als Wanderungskorridor zwischen benachbarten größeren Waldflächen.

---

<sup>1</sup> Brüll&Löwenguth (2005): Umweltbericht zum Bebauungsplan „Harschbacherfeld“ (Entwurf für die Offenlage vom 14.07.2005)

Fledermäuse, wie zum Beispiel die Zwergfledermaus, nutzen den Planungsraum als Nahrungshabitat. Da jedoch keine geeigneten Baumhöhlen oder Gebäude mit Überwinterungsmöglichkeiten im Untersuchungsraum vorhanden sind, kann eine negative Beeinträchtigung der Fledermausarten ausgeschlossen werden. Angrenzende Flächen können auch nach Umsetzung der Maßnahme weiter als Nahrungshabitat genutzt werden.

### **Biototypen**

Die reale Vegetation besteht fast ausschließlich aus strukturarmen Wiederaufforstungsflächen und Nadelforst sowie einer kleinflächigen Schlagflur bzw. Grünlandbrache. Die ca. 25-jährige Laubwaldaufforstung aus den Hauptbestandbildnern, Rotbuche, Bergahorn, Stieleiche und Birke weist wegen des dichten Kronenschlusses nahezu keine Krautschicht auf. Lediglich an den Bestandsrändern konnte sich ein Gras-/ Krautsaum mit einem hohen Anteil an stickstoffliebenden Arten etablieren. Entlang des geschotterten Wirtschaftsweges hat sich ein einreihiges Gehölz aus Salweiden, Bergahorn, Birken und einigen Hainbuchen entwickelt. Im Bereich der auf einer Länge von ca. 20 m das Plangebiet querenden Stromtrasse befindet sich eine artenarme Schlagflur aus Weidenröschen, Brennesseln, Himbeeren und Gehölzauswuchs (Hasel, Salweide, Espe). Entlang der K 55, die derzeit ausgebaut wird, sind einige Gehölzgruppen aus Bergahorn und Salweide erhalten geblieben. Westlich der Kreisstraße stockt ein artenarmer etwa 49-jähriger Fichtenforst, der am Nordrand von einer kleinflächigen, verbuschenden Grünlandbrache gesäumt wird.

Im gesamten Plangebiet wurden keine Pflanzenarten der Roten Liste nachgewiesen.

### **4.2 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet liegt laut LANDESAMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT im Bereich der tertiären Vulkanite. In der „Übersichtskarte der Bodentypengesellschaften von Rheinland-Pfalz“ [- GEOLOGISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 1 966 -] werden für das Plangebiet folgende Aussagen getroffen:

Art des Gesteins / der Ablagerung	Bodentypengesellschaft, Haupt- (Nebentypen)	Bodenarten: Haupt- (Nebenbodenarten)	Geologische Altersstellung	Vorkommen Bemerkungen
Basalt und Andesit	Ranker, Braunerde, basenreich (Rohboden)	(Fels), Blöcke, Steine, Grus, Lehm	quartäres und tertiäres Alter	Westerwald und Eifel
Gehängelehm aus Staub-, Lößlehm u.a. (Basalt)	Pseudo-, Stagnogleye, basenhaltig bis basenarm (Rohböden)	(Blöcke, Steine, Grus), Schluff, Lehm, (Ton, Torf)	Quartär (Tertiär)	Westerwald

Das "Biotische Ertragspotential" (Anbaupotential) charakterisiert und bewertet die Böden als Grundlage der land- u. forstwirtschaftlichen Nutzung.

### Vorbelastung

Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung sowie dem Verlauf der K 55 der das Plangebiet durchläuft ist eine hohe Vorbelastung des Bodens gegeben.

### Eignung

Die näherungsweise Abschätzung der Qualität der Böden im Hinblick auf ihre landwirtschaftliche Nutzung ergibt eine **mittlere** Eignung für den gesamten Untersuchungsraum.

### Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffbelastungen wird beschrieben durch die Akkumulationsfähigkeit des Bodens für Schadstoffe.

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Pseudogleye und Parabraunerden besitzen eine gute Akkumulationsfähigkeit, geben jedoch Schadstoffe nur schwer wieder ab, so dass die Empfindlichkeit der Böden als **mittel** eingestuft werden kann.

Im Bereich der versiegelten Flächen (Fahrbahn) ist die Empfindlichkeit als **gering** einzustufen

Bei den Klimaxböden des Westerwaldes handelt es sich um Braun- u. Parabraunerden, die entsprechend den bodenbildenden Faktoren differenziert ausgebildet werden [- PLANUNG VERNETZTER BIOTOPSYSTEME BEREICH LANDKREIS WESTERWALD 1991]. Gemäß der „Übersichtskarte der Bodentypengesellschaften von Rheinland-Pfalz“ sind im Untersuchungsgebiet vorwiegend Lockerbraunerden, in den Kuppenlagen Ranker, sowie Pseudogleye über stauenden Bodenhorizonten anzutreffen.

Braunerden, Ranker und Pseudogleye sind nicht selten, ihre Eigenschaften variieren in Abhängigkeit vom Ausgangsgestein, der Vegetation und dem Versauerungsgrad sehr stark. Da diesbezügliche Angaben für das Plangebiet nicht in ausreichendem Detaillierungsgrad vorliegen, sind exakte Aussagen zu den Filter- und Puffereigenschaften nicht möglich. Die Filtereigenschaften der Pseudogleye sind gering, da sie maßgeblich durch wasserstauende Horizonte gekennzeichnet sind. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann daher - wenn überhaupt - nur in sehr geringem Umfang stattfinden. Die Puffereigenschaften sind abhängig von den Wasserverhältnissen und damit von der Sauerstoffversorgung und dem chemischen Milieu in den Böden. Hierzu liegen ebenfalls keine ausreichend detaillierten Angaben vor, so dass eine Einschätzung des Puffervermögens nicht möglich ist.

Die Bodenoberfläche innerhalb der Aufforstungsfläche weist unnatürliche Bodenunebenheiten auf. Diese Unebenheiten könnten eine Folge eines Windwurfes sein. Die natürliche Lebensraumfunktion der Böden des Plangebiets (also ihre vorhandene oder potentielle Bedeutung für den Naturschutz bzw. als Standortpotential für Arten und Biotope) ist daher voraussichtlich beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ist die Bedeutung der Böden für den Naturhaushalt als mittel einzustufen.

### 4.3 Schutzgut Wasser

#### Oberflächengewässer

Natürliche Still- oder Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Grundwasser

Das Landesamt für Geologie und Bergbau trifft für den Bereich des Plangebietes folgende Aussagen:

Grundwasserland- schaft	Geografische Ver- breitung	Art des Grundwas- serleiters	Grundwasserfüh- rung
Tertiäre Vulkanite	Westerwald	Kluftgrundwasserlei- ter	mittel bis stark

Diese Karte ist jedoch nicht genügend differenziert, um für das Plangebiet konkrete Aussagen ableiten zu können.

Aus den vorliegenden Informationen zum Grundwasservorkommen kann abgeleitet werden, dass das Plangebiet keine nennenswerte Bedeutung für das Grundwasser besitzt. Auch natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Daher ist nur von einer untergeordneten Bedeutung für das Schutzgut Wasser auszugehen.

### 4.4 Schutzgut Klima / Luft

Das Gebiet der VG Westerbürg gehört nach Aussage des Landschaftsplans Westerbürg großklimatisch zum nordwestdeutschen Klimabereich mit atlantischer Prägung. Die im nachfolgenden aufgeführten Daten charakterisieren das Klima im Bereich der Verbandsgemeinde Westerbürg:

durchschnittliche Lufttemperatur (° C)			durchschnittlicher Nieder- schlag (mm)	Mittlere Zahl der Frosttage
Januar	Juli	Jahr	Jahr	
0,0	15,5	8,0	1.000 - 1.100	100-120

Das lokal wirksame Klima wird nicht nur durch die regionalen Klimatypen bestimmt, sondern auch durch die lokale topographische Situation modifiziert. Das Plangebiet selbst und die daran anschließenden Flächen bestehen derzeit aus offener landwirtschaftlicher Nutzfläche, auf der bei geeigneten Witterungsbedingungen durch nächtliche Abkühlung Kaltluft entsteht. Diese Kaltluft fließt mit dem Gefälle in Richtung Osten zum „Wiesensee“ ab und ist daher für den klimatischen Ausgleich der bebauten Ortslagen ohne wesentliche Bedeutung. Insgesamt ist die klimatische und lufthygienische Situation im weitergefassten Planungsraum „Oberer Westerwald“ als weitgehend unbelastet einzustufen.

Mikroklimatische Vorbelastungen durch erhöhte Aufheizung und Emissionen sind durch die angrenzenden Siedlungsbereiche, Straßen und die Gewerbeflächen gegeben. Forstflächen sind grundsätzlich leistungsstarke Kaltluftentstehungsgebiete. Die Waldflächen des Plangebietes besitzen jedoch aufgrund der topografischen Situation keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslagen, da die Kaltluft in Richtung „Wiesensee“ abfließt. Das Plangebiet liegt zudem nicht innerhalb einer vorrangigen Kaltluftabflussbahn, wie es beispielsweise in Bach- oder Flussauen der Fall wäre.

Da sich in der näheren Umgebung ausreichend große Kaltluftentstehungsgebiete befinden, sind die Aufforstungsflächen nur von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Klima im weitergefassten Plangebiet.

#### **4.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung**

Das lokale Landschaftsbild ist bereits durch den vorhandenen Gewerbebetrieb und die vereinzelte Wohnbebauung beeinträchtigt. Die typische Kulturlandschaft mit mageren Wiesen und Weiden sowie Waldflächen ist dadurch deutlich überprägt. Fichtenbestand und Laubholzaufforstung im Plangebiet grenzen den weitläufigen Offenlandbereich im Norden von den südlichen Landschaftsteilen ab und sind daher von hoher Bedeutung für die Strukturierung des lokalen Landschaftsbildes. Das Plangebiet ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der umgebenden Waldbestände nicht über weite Distanzen einsehbar, so dass unter Berücksichtigung der vorh. Vorbelastungen von einer geringen Empfindlichkeit des lokalen Landschaftsbildes gegenüber einer weiteren Bebauung auszugehen ist.

Durch die vorhandene gewerbliche Bebauung und die Wohnhäuser ist das lokale Landschaftsbild bereits erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der umgebenden Waldflächen liegt das Plangebiet nicht exponiert, weshalb eine geringe Empfindlichkeit dieses Landschaftsteils gegenüber einer weiteren Bebauung besteht. Eine optische Fernwirkung des Gewerbegebietes ist nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Vorbelastungen ergibt sich für das Landschaftsbild und das Erholungspotential eine mittlere Wertigkeit.

#### **4.6 Schutzgut Menschen**

Für das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die soziale Kommunikation, die Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktion, als auch die Schadstoff- und Lärmbelastung relevant.

Aufgrund des ländlichen Charakters des weitergefassten Planungsraumes ist von einer geringen Luftverschmutzung, einem weitgehend ausgeglichenen Kleinklima, einer intakten Erholungsfunktion der Landschaft und einer geringen Lärmbelastung der Bevölkerung auszugehen. Die hohen Standards beim Grundwasserschutz und der Trinkwasserverordnung lassen keine besonderen Beeinträchtigungen der Wasserqualität erwarten. Geringfügige Vorbelastungen der beiden östlich angrenzenden Wohngebäude ergeben sich durch die direkte Nachbarschaft zu der wenig befahrenen Kreisstraße 55 (Verkehrslärm, Abgase) und der Metallgießerei Schiefelbusch (Lärm- und Stoffemissionen).

#### **4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Kultur-oder sonstige Sachgüter wie beispielsweise historische Gebäude, Kultur-oder Bodendenkmäler sind für das Plangebiet und dessen Einwirkungsbereich nicht bekannt.



## **5 Beschreibung zu erwartender Umweltauswirkungen**

### **5.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere sind die folgenden Auswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten:

- Verlust von Nahrungshabitaten für die Vogelarten der Waldränder. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich ausreichend große Ausweichbiotope
- Inanspruchnahme von Reproduktions- und Nahrungshabitaten allgemein häufige Insektenarten

Anmerkung:

Von der Planung sind keine seltenen oder gefährdeten Tierarten der „Roten Liste“ betroffen.

#### Schutzgut Pflanzen

Für das Schutzgut Pflanzen sind die folgenden Auswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten:

- Vollständiger Verlust von Laubwalddickung, Krautsäumen, Schlagfluren und Gehölzgruppen innerhalb des Plangebietes

Anmerkung:

Von der Planung sind keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten der „Roten Liste“ betroffen.

### **5.2 Schutzgut Boden**

Für das Schutzgut Boden sind die folgenden Auswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten:

- Bodenauftrag und -abtrag
- Versiegelung von biologisch aktivem Boden (GRZ 0,6)
- Umschichtung, Verdichtung und Überbauung führen zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Filtermedium, Wasserspeicher, Tier- und Pflanzenlebensstätte, forstwirtschaftlicher Produktionsstandort, Wasserversickerung und -Verdunstung und Klimaregulativ. Natürlich gewachsener Boden ist nicht ersetzbar.

### **5.3 Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Wasser sind die folgenden Auswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten:

- Minderung der Grundwasserneubildung / Verminderung der Sickerwasserrate und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Flächenversiegelung
- Zunahme des Trinkwasserverbrauchs und der Abwassermenge durch die Nutzung des Baugebiets
- Anstieg der Abflussspitzen und der Abflussmenge im Vorfluter durch Waldrodung

#### **5.4 Schutzgut Klima / Luft**

Für das Schutzgut Klima/Luft sind die folgenden Auswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten:

- Verlust Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen
- Lokal verstärkte Aufheizung der Lufttemperatur durch Flächenversiegelung / Zunahme der Immissionen durch Heizung, Baustellen- und Anliegerverkehr

#### **5.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung**

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind die folgenden Auswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten:

- Technische Überprägung des lokalen Landschaftsbildes durch Bebauung
- Verlust erlebniswirksamer Grünstrukturen und Nutzungstypen für die Naherholung
- Die bestehende Hecke im Verlauf des Wirtschaftsweges am Südrand des Plangebietes bietet eine gute Eingrünung und verhindert eine optische Fernwirkung des Baugebietes nach Süden hin

Für das lokale Landschaftsbild ist auf die Bedeutung des zu rodenden Gehölzbestandes für die Strukturierung der Landschaft hinzuweisen. Durch die Beseitigung des Bestandes entsteht eine Sichtachse zwischen dem nördlichen Offenlandbereich in Richtung Höhn und dem Gewerbegebiet, die sich störend auf den erholungssuchenden Betrachter auswirkt. Dies kann durch eine entsprechende Eingrünung minimiert werden.

#### **5.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Kultur-oder sonstige Sachgüter wie beispielsweise historische Gebäude, Kultur-oder Bodendenkmäler sind für Plangebiet und dessen Einwirkungsbereich nicht bekannt. Es sind daher keine Kultur- und Sachgütern betroffen.

#### **5.7 Schutzgut Menschen**

Für das Schutzgut Mensch sind die folgenden Auswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten:

- Dauerhafte Zunahme der Belastungen durch vermehrten Anliegerverkehr (Lärm, Staub, Abgase) für die Anwohner durch die Nutzung des Gewerbegebietes
- Zeitlich eng begrenzte Zunahme der Lärm-, Staub- und Abgasbelastung der Anwohner durch Bautätigkeit und Baufahrzeuge
- Geringfügige Verminderung des Erholungspotentials durch den Verlust von erholungsrelevanten Gehölzstrukturen (Laub- und Nadelwald)
- Geringfügige Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Flächenversiegelung

## 6 Vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigung und Kompensationsmaßnahme

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege			
Nr.	Eingriffssituation / - Art der Beeinträchtigung	Fläche in ha	Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche in ha
<b>K V</b>	<p><b>Neuversiegelung</b> von belebtem Boden durch die Ausweisung von neuen Bauflächen und Verkehrsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust durch Bauflächen (GRZ 0,6) 1,0434 ha x 0,6 zzgl. 50 % für Nebenanlagen</li> <li>- Verlust durch Verkehrsflächen</li> </ul> <p>Gesamtfläche</p>	<p>0,9391</p> <p><u>0,1316</u></p> <p><b>1,0707</b></p>	<b>A1</b>	Flurstücke Nr. 37 - 39 in Flur 5 Gem. Pottum	Die derzeit als intensives Grünland genutzten Flächen in der Gemarkung westlich der Ortslage Pottum werden mit standortgerechten, einheimischen Laubbaumarten wiederaufgeforstet. Am West- und Südrand der Fläche werden ca. 7 m breite, vertikalgestufte Waldränder aus Strauch- und Baumarten mit 3 m breiten Saumzonen aufgebaut, um einen harmonischen Übergang zu den Offenlandbereichen zu gewährleisten.	<p>2,4580</p> <p>(12 % Anteil Gemeinde, 88 % Anteil priv. Baugrundstücke)</p>
<b>K</b>	<p><b>Biotopverlust</b> (Fichtenforst, Laubwaldjungwuchs, Wiesenbrachen, Wiesen mittlerer Standorte sowie Schlagfluren) durch:</p> <p>Bauflächenausweisung Straßenverkehrsfläche</p>	<p>1,0434</p> <p><u>0,1316</u></p> <p><b>1,1750</b></p>	<b>A1</b>	s.o.	Kompensation des Waldverlustes erfolgt in Verbindung mit der oben beschriebenen Maßnahme zur Kompensation der Neuversiegelung. (multifunktionaler Ausgleich)	s.o.
<b>K 2</b>	<p><b>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</b> durch die Errichtung von Verkehrsflächen und Ausweisung von neuen Bauflächen im Geltungsbereich</p>	---	<b>A2</b>	westlicher Randbereiche des B-Planes	Aufbau eines 8 m breiten Waldrandes aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen mit vorgelagertem 7 m breiten Gras- und Krautsaum im Bereich der privaten Grünfläche an der westlichen Plangebietsgrenze zur optischen Abschirmung des Gewerbegebietes und Schaffung einer Überganszone zum angrenzenden Wald.	0,1216

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege			
Nr.	Eingriffssituation / - Art der Beeinträchtigung	Fläche in ha	Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche in ha
<b>K 3</b>	<b>Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten gem. § 10 BNatSchG</b>		<b>V 1</b>	gesamter Geltungsbereich	Durchführung aller Rodungsarbeiten und Beseitigung der sich eventuell zwischenzeitlich entwickelten Gehölze außerhalb der Brutzeit (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar)	---
			<b>V 2</b>	gesamter Geltungsbereich	Kontrolle von Gebäuden vor Abriss-, Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen auf Vorkommen von Niststätten oder Quartierstandorten von besonders geschützten Arten gemäß den Bestimmungen des § 24 Abs. LNatSchG	---

**Eingriffsfläche insgesamt: 2,2457 ha**  
**Kompensationsfläche insgesamt: 2,5796 ha**

M = Kompensationsmaßnahmen  
 V = Vermeidungsmaßnahme

K V = Konflikt Flächenversiegelung  
 K 1 – K 3 = Konflikte, vgl. Bestands- und Konfliktplan

## **7 Wechselwirkungen und Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **7.1 Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Zusammenspiel der einzelnen Wirkungsfaktoren können sich daher grundsätzlich neue Wirkungseffekte ergeben. Diese Wirkungsgeflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

In der vorliegenden Planung, sind keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die aus der Planung resultieren können, zu erkennen. Die einzelnen Schutzgüter sind nur gering bis nicht erheblich betroffen und auch im Zusammenwirken der einzelnen Betroffenen ergibt sich keine zusätzliche erhebliche Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter. Zudem ist das Plangebiet bereits überwiegend gewerblich genutzt. Die geplanten Erweiterungen der Baufenster sind in diesem Zusammenhang als geringfügig einzustufen, da das Plangebiet insgesamt nicht vergrößert wird und die bauliche Nutzung sich auf die Bauflächen innerhalb des Plangebietes beschränkt.

### **7.2 Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung**

Bereits heute ist der überwiegende Flächenanteil des Geltungsbereiches durch Gewerbefläche genutzt. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes würde diese Nutzung auch weiterhin fortbestehen. Es wären lediglich die vorgesehenen Erweiterungen von Bauflächen im Plangebiet nicht umsetzbar.

Die Nachverdichtung der Bauflächen würde wie bisher durch einzelne Bauanträge oder Anträge auf immissionsschutzrechtliche Genehmigungen erfolgen. Es ist daher keine grundsätzlich andersartige Nutzung des Gebietes ohne die Umsetzung der Planung zu erwarten.

## **8 Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die geplanten Ausweisungen von Bauflächen und Verkehrsflächen stellen gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Entsprechend § 15 BNatSchG sind „vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“ und „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.“

Demnach haben Vermeidungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen, die durch die Ausweisung des Baugebietes entstehen, ist nach der Eingriffsregelung des eine Kompensation zu schaffen.

## **8.1 Vermeidungsmaßnahmen**

### **V1**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind alle Rodungsarbeiten und Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brutzeit (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) durchzuführen.

### **V2**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 24 Abs. 3 LNatSchG RLP sind vor Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden diese auf Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu untersuchen.

Weitere Maßnahmen werden in Abstimmung mit den Fachbehörden festgelegt.

Darüber hinaus wird im Folgenden, gegliedert nach den einzelnen Landschaftspotentialen, dargestellt, welche weiteren Maßnahmen vorgesehen werden, um die entstehenden Beeinträchtigungen auf ein unvermeidbares Minimum zu beschränken und die unvermeidbaren Beeinträchtigungen zu kompensieren.

## **8.2 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### Arten-und Biotoppotential

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorhandenen Lebensräume und der an sie angepassten Arten sind weiterhin folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Minderung der Flächenversiegelung durch Ausweisung möglichst kleiner Bauplätze
- Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstückspartellen mit heimischen Laubgehölzen
- Aufbau eines 8 m breiten Waldrandes aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen mit vorgelagertem 7 m breiten Gras- und Krautsaum im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze
- Anpflanzung von solitären Laubbäumen I./ II. Ordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Verlauf der neuen Erschließungsstraße

Zur Kompensation der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Ausweisung von Gewerbeflächen im Bebauungsplan „Harschbacherfeld“ stellt die Ortsgemeinde Pottum die Flurstücke Nr. 37, 38 und 39 (Flur 5) als Aufforstungsfläche zur Verfügung. In Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde werden die auf den Aufforstungsflächen geplanten Maßnahmen als Kompensation für den durch Rodung, Erschließung und Bebauung des Plangebietes bedingten Eingriff gewertet. Da diese Maßnahme bereits in der vorhergehenden Planfassung des Bebauungsplanes enthalten war, wurde sie bereits umgesetzt.

### **Maßnahme A1**

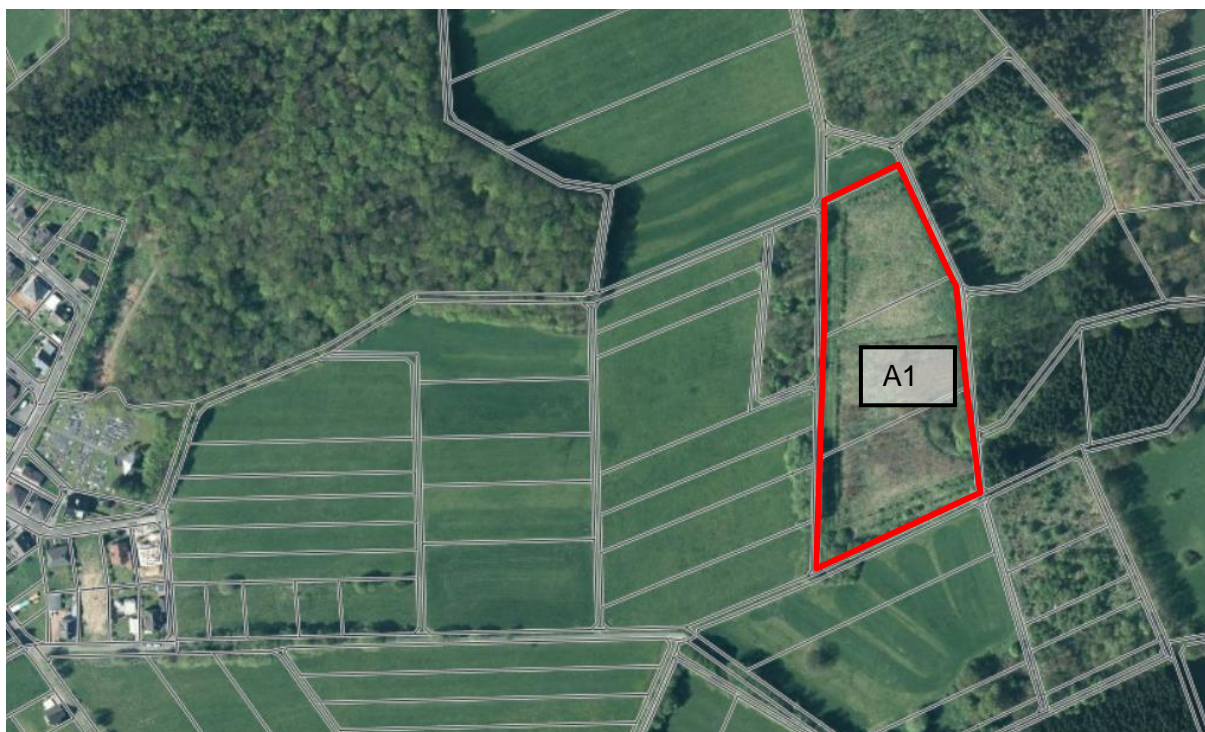
Östlich von Pottum, Flur 5, Flst. 37, 38, 39

Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in einen Laubholzbestand mit Waldmantel und vorgelagertem Saum.

Auf der insgesamt ca. 24.580 qm großen Fläche werden folgende landespflegerische Maßnahmen durchgeführt:

Die vormals als intensives Grünland genutzten Flächen in der Gemarkung westlich der Ortslage Pottum werden mit standortgerechten, einheimischen Laubbaumarten wiederaufgefors- tet. Am West- und Südrand der Fläche werden ca. 10 m breite, vertikalgestufte Waldränder aus Strauch- und Baumarten mit 3 m breiten Saumzonen aufgebaut, um einen harmonischen Übergang zu den Offenlandbereichen zu gewährleisten. Die Aufforstung wird in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt vorgenommen. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestizi- den wird verzichtet. Die fachgerechte Pflege der Pflanzung ist sicherzustellen. Die Jungbäume sind durch Gatterung bzw. Drahtosen vor Wildverbiss zu schützen. Der zukünftige Laubwald wird forstwirtschaftlich extensiv bewirtschaftet.

Die geplante Kompensationsmaßnahme steht im räumlichen Zusammenhang mit dem Ein- griffsgebiet und ist geeignet den Verlust von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren im Plan- gebiet funktional auszugleichen. In multifunktionaler Bedeutung übernimmt die Kompensati- onsfäche auch den Ausgleich für den Waldverlust.



**Abbildung 4:** Abgrenzung der Maßnahmenfläche A1 östlich von Pottum

**Hinweis:** Die Umsetzung der Maßnahme wird nicht in die Festsetzungen aufgenommen son- dern ist durch eine privatrechtliche Durchführungsvereinbarung (Durchführungsvertrag) zwi- schen der Gemeinde Pottum und den privaten Eigentümern der Bauflächen zu regeln und zu sichern. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbeitrag. Die Kostenaufteilung erfolgt nach der nachfolgend aufgeführten Anteilsberechnung.

Zuordnung Eingriffsfläche / Kompensationsfläche			anteilige Kompensationsfläche für		
	Versiege- lung	Anteil	Siedlungs- erweiterung	Rückhalte- becken	Aufforstung
<b>Verkehrsflä- che</b>	0,1316 ha	ca. 12 %	0,1316 ha	ca. 30 m <sup>2</sup>	0,2950 ha
<b>Baufläche</b>	0,9391 ha	ca. 88 %	0,9391 ha	ca. 220 m <sup>2</sup>	2,1630 ha
<b>Gesamt</b>	<b>1,0707 ha</b>	<b>100 %</b>	<b>1,0707 ha</b>	<b>250 m<sup>2</sup></b>	<b>2,4580 ha</b>

- 12 % der Kompensationsfläche (= 0,2950 ha) werden zum Ausgleich der Waldrodung und der Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen sowie den Bau der Rückhaltefläche der Ortsgemeinde zugeordnet
- 88 % der Kompensationsfläche (= 2,16 ha) werden zum Ausgleich der Waldrodung und der Flächenversiegelung durch die bauliche Ausnutzung sowie den Bau der Rückhaltefläche den privaten Baugrundstücken zugeordnet

### Maßnahme A2

Aufbau eines 8 m breiten Waldrandes aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen mit vorgelagertem 7 m breiten Gras- und Krautsaum im Bereich der privaten Grünfläche an der westlichen Plangebietsgrenze auf einer Gesamtfläche von 1.216 m<sup>2</sup>.

### Bodenpotential

Zur Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen des natürlich gewachsenen Bodens sind grundsätzlich folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Minderung der Flächenversiegelung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6
- Begrenzung der Ausbaubreite der Erschließungsstraße auf maximal 6,50 m
- Verwendung von vorzugsweise wasserdurchlässigen Belägen bei privaten Hof-, Zufahrt und Parkplatzflächen
- Bei Verwendung nicht versickerungsfähiger Pflastermaterialien auf privaten Flächen erfolgt die Sammlung des Oberflächenwassers in einer Drainagerinne und die zeitverzögerte Ableitung in die bereits errichtete zentrale Rückhalte- und Versickerungsfläche
- Empfehlung zur Sammlung des Niederschlagswassers in einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder zur Brauchwassernutzung im Gebäude

Durch die Versickerung in einer zentralen Rückhalte- und Versickerungsfläche wird das Niederschlagswasser wieder dem Grundwasser zugeführt. Durch Sammlung und Wiederverwendung von Regenwasser wird der Verbrauch von Trinkwasser reduziert.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wirken sich auch auf das Schutzgut Wasser in folgender Weise positiv aus:

- durch die ausbleibende chemisch-synthetische Düngung, den Pestizidverzicht und die extensive Waldnutzung wird die Gewässerbelastung reduziert
- das Retentionsvermögen der Fläche für Niederschläge erhöht sich und somit wird ein Beitrag zum Hochwasserschutz gewährleistet



### Klima / Luftqualität

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Klimas sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Verminderung der Flächenversiegelung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 und durch Beschränkung der Ausbaubreite der Erschließungsstraße auf maximal 6,50 m
- Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstückspartzellen zur Verbesserung des Lokalklimas

Durch die Minimierung der Flächenversiegelung wird die Aufheizung des Plangebietes soweit wie möglich reduziert.

### Landschaftsbild / Erholungspotential

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Erholungspotentials sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ausweisung einer privaten Grünfläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an der westlichen Plangebietsgrenze sowie Bepflanzung des Lärmschutzwalls im Osten der Gewerbeflächen zur Schaffung eines harmonischen Überganges zwischen neuer Bebauung und umgebender Landschaft
- Durchgrünung des Baugebietes zur Einbindung der Siedlungserweiterung in den umgebenden Landschaftsraum
- Erhaltung des landschaftstypischen Reliefs
- Beschränkung der Firsthöhe auf 9,00 m

## **8.3 Art und Ausmaß der unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

### ***Schutzgut Mensch***

Nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsfunktion können durch den Lärmschutzwall im Osten und einer entsprechende Eingrünung weitgehend vermieden werden. Defizite ergeben sich während der Bauzeit durch die Bautätigkeit. Eine bedeutsame Nutzung des Plangebietes zur Naherholung oder Freizeitnutzung besteht nicht.

### ***Schutzgut Tiere/Pflanzen***

Für die Tiere und Pflanzen ergeben sich unvermeidbare Auswirkungen durch den Verlust von Lebensräumen sowie die Störung von funktionalen Zusammenhängen. Geeignete Kompensationsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt.

### ***Schutzgut Boden***

Die Eingriffe in den Boden werden durch die Minimierung der Versiegelung durch Verwendung offenerporiger Beläge geringfügig gemindert. Es verbleibt ein unvermeidbarer Verlust von Boden und seiner Leistungsfähigkeit durch die zulässige Neuversiegelung.

### ***Schutzgut Wasser***

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Grundwasser können durch die Minimierung der Versiegelung sowie die Weiterverwendung des Regenwassers reduziert werden. Die Einhaltung der Vorschriften zum Gewässerschutz im Betriebsablauf vermeidet die Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser durch Schadstoffanreicherung.

### ***Schutzgut Klima/Luft***

Durch die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Umfeld zu erwarten, da überwiegend eine Nachverdichtung der bereits vorhandenen Bebauung erfolgt.

### ***Schutzgut Landschaft / Erholungsnutzung***

Durch die Errichtung von Gewerbebauten wird das Landschaftsbild geringfügig verändert. Durch eine Durchgrünung des Plangebietes durch z. B. Anpflanzung von Gehölzen im Bereich der Parkplätze und die Pflanzung von Gehölzen am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes kann der Eingriff gemindert und die Bebauung zumindest mittelfristig und teilweise in das Landschaftsbild integriert werden.

## **9 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitoring ist es insbesondere die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen.

Für das Plangebiet wird in Abstimmung mit den Fachbehörden nach Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen ein geeignetes Monitoring vereinbart.

## 10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,7 ha. Es umfasst den bestehenden Gewerbestandort im Nordwesten der Ortslage von Pottum. Südlich grenzt unmittelbar der Gewerbestandort der Firma Metallguß Schiefelbusch in der Ortsgemeinde Stahlhofen a. W.an.

Das Planungsziel ist u.a., den ansässigen Unternehmen im Plangebiet eine Erweiterung ihrer Betriebe zu ermöglichen und planungsrechtliche Regelungen für die bestehende Bebauung zu schaffen sowie den Ausbau der Anlagen des Zustellstützpunktes der Post zu ermöglichen. Geplant ist die Ausweisung von Gewerbeflächen (GE) mit einer GRZ von 0,6 sowie einer GFZ von 1,2 mit einer max. Gebäudehöhe von 9,0 m. Im Randbereich des Plangebietes sind Pflanzflächen zur optischen Einbindung des Standortes ausgewiesen. Zusätzlich wird ein aus Schallschutzgründen erforderlicher Lärmschutzwall entlang der Kreisstraße K 55 dargestellt.

Der östliche Teilbereich des Plangebiets dient der Regenrückhaltung zur gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers über ein Regenrückhaltebecken mit umgebenden Grün- und Pflanzflächen.

Derzeit wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches bereits gewerblich durch die ansässigen Firmen genutzt.

Das Plangebiet ist für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Gewerbenutzungen.

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen voraussichtlich durch den Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung ebenso wie durch erhöhten Oberflächenabfluss und Verringerung der Grundwasserneubildung im Gebiet. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes und der Baugrenzen werden keine heutigen Gehölzflächen beansprucht.

Das Landschaftsbild wird im Plangebiet durch die Errichtung von Gebäuden und Parkplätzen verändert.

Durch die beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation werden negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet reduziert, vermieden oder kompensiert.

Erhebliche Auswirkungen auf die Bewohner der Ortslage und dem angrenzenden Ferienhausgebiet durch Beeinträchtigung der Wohnumfeldqualität werden durch technische Maßnahmen (Lärmschutzwall) vermieden. Grenzwerte für die angrenzenden Siedlungsflächen werden durch die Regelungen der Emissionskontingente nicht überschritten.

Der Verlust von Boden mit allen seinen Funktionen kann durch Minimierung der Versiegelung sowie durch Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet teilweise reduziert werden.

Beeinträchtigungen des Umweltbelanges Wasser können durch die Rückhaltung und Wiederverwendung der Niederschlagswässer reduziert werden.

Die Wirksamkeit Kompensationsmaßnahmen wird im Rahmen des Monitoring durch die Ortsgemeinde unter Beteiligung der Naturschutzbehörden kontrolliert.



**Ortsgemeinde Pottum**  
**Verbandsgemeinde Westerburg**

## **Bebauungsplan „Harschbacherfeld“**

**Zusammenfassende Erklärung**

nach § 10a Abs. 4 BauGB

April 2021

**Diefenthal**  
Freiraumplanung

**Stadt- und  
Landschaftsplanung**

**Bernhard Diefenthal**  
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim  
Telefon 0 26 02 / 95 15 88  
Telefax 0 26 02 / 95 15 87  
freiraumplanung@diefenthal-ww.de  
**Diplom-Biogeograph**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>6</b>

## 1 Einleitung

Dem Bebauungsplan ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Ortsgemeinderat Pottum hat in seiner Sitzung am 10.01.2020 den Beschluss über die Wiederaufnahme des Bebauungsplanes „Harschbacherfeld“ sowie die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 17.02.2020 bis 06.03.2020 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 11.02.2020 bis 13.03.2020 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.01.2021 bis 05.02.2021, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 24.07.2020 bis 27.08.2020 durchgeführt.

Nach Abschluss der durchgeführten Offenlagen und Würdigung der eingegangenen Anregungen wurde durch den Ortsgemeinderat der Satzungsbeschluss am 16.04.2021 gem. § 10 Abs.1 BauGB gefasst.

Das Plangebiet umfasst den Bebauungsplan „Harschbacherfeld“ der Ortsgemeinde Pottum, der bereits im Jahr 2005 zur Offenlage erstellt wurde, jedoch nicht zur Rechtskraft gelangte. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die baurechtliche Sicherung der bestehenden Gewerbeflächen in der Ortsgemeinde Pottum. Hierzu werden Flächen am westlichen Rand der Gemarkungsgrenze im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen sowie Teilflächen als öffentliche Grünfläche. Durch die vorliegende Planung erfolgte eine vollständige Neuaufstellung der vorhandenen Planunterlagen mit kleinflächigen Anpassungen der im Jahr 2005 dargestellten Flächennutzungen in Anpassung an die geplante Nutzung u. a. als Postverteilzentrum. Auch soll durch die Planung eine spätere Erweiterung der Gewerbeflächen nach Norden in die Gemeinde Höhn ermöglicht werden.

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Bestandserfassung der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurden die Biotoptypen nach der Kartieranleitung für Biotoptypen in Rheinland-Pfalz, Stand Januar 2018, LANIS-RLP, kartiert. Die anderen Umweltschutzgüter wurden auf der Grundlage der Auswertung allgemein verfügbarer Fachdaten und sonstiger vorliegender Kenntnisse beschrieben und bewertet. Zur Erfassung der Avifauna und sonstiger artenschutzrechtlich relevanter Arten wurden Kartierungen im Plangebiet durchgeführt.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,7 ha. Geplant ist die Ausweisung von Gewerbeflächen (GE) mit einer GRZ von 0,6 sowie einer GFZ von 1,2 bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m. Im Randbereich des Plangebietes sind Pflanzflächen zur optischen Einbindung des Standortes ausgewiesen, sowie entlang der Kreisstraße K 55 ein Wall zur Emissionsminderung. Der östliche Teilbereich des Plangebiets dient der Regenrückhaltung zur gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers über ein Regenrückhaltebecken mit umgebenden Grün- und Pflanzflächen.

Derzeit wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches bereits gewerblich durch die ansässigen Firmen genutzt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen ist das Plangebiet daher für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen durch Versiegelung und den damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen ebenso wie durch erhöhten Oberflächenabfluss und Verringerung der Grundwasserneubildung im Gebiet. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes und der Baugrenzen werden keine Gehölzflächen beansprucht. Das Landschaftsbild wird im Plangebiet durch die Errichtung von Gebäuden und Parkplätzen verändert.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation werden negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet reduziert, vermieden oder kompensiert.

Erhebliche Auswirkungen auf die Bewohner der Ortslage und das angrenzende Ferienhausgebiet durch Beeinträchtigung der Wohnumfeldqualität werden durch technische Maßnahmen (Wall) vermieden. Grenzwerte für die angrenzenden Siedlungsflächen werden durch die Regelungen der Emissionskontingente nicht überschritten. Hierzu wurde eine gutachterliche Stellungnahme durch das Büro Pies im Jahr 2005 erstellt.

Der Verlust von Boden mit allen seinen Funktionen kann durch Minimierung der Versiegelung sowie durch Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selbst teilweise reduziert werden. Zudem erfolgt auf einer außerhalb des Plangebietes liegenden Maßnahmenfläche öst-

lich von Pottum eine Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in einen Laubholzbestand mit Waldmantel und vorgelagertem Saum. Die Maßnahme gleicht den Verlust von Fichtenforst, Laubwaldjungwuchs und Wiesen mittlerer Standorte aus, die vor Ausweisung der Gewerbeflächen im Bestand vorhanden waren. Die Umsetzung der Maßnahme wird nicht in die Festsetzungen aufgenommen sondern ist durch eine privatrechtliche Durchführungsvereinbarung (Durchführungsvertrag) zwischen der Gemeinde Pottum und den privaten Eigentümern der Bauflächen zu regeln und zu sichern.

Beeinträchtigungen des Umweltbelanges Wasser können durch die Rückhaltung und Wiederverwendung der Niederschlagswässer reduziert werden.

Die Wirksamkeit der Kompensationsmaßnahmen wird im Rahmen des Monitoring durch die Ortsgemeinde unter Beteiligung der Naturschutzbehörden kontrolliert.



### **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde durch das Forstamt Rennerod vor allem auf die Abstandsflächen zu angrenzenden Baum- und Waldbeständen hingewiesen. Hier sind privatrechtliche Regelungen zur Klärung der Verkehrssicherungspflicht zu treffen. Da es im Rahmen der Neuaufstellung zu einer geringfügigen Erweiterung der Bauflächen sowie zu einer Erhöhung der Grundflächezahl gekommen ist, wurde zudem eine Nachbilanzierung des Ausgleichsbedarfs gefordert, die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt wurde. In Bezug auf die Erschließung sind von Seiten des LBM Diez die im Beteiligungsverfahren aus dem Jahr 2005 aufgeführten Vorgaben für die Erschließungsstraße erneut aufgeführt worden. Die Erschließung erfolgt entsprechend nach den genannten Vorgaben.

Von der Generaldirektion Kulturelles Erbe wurden lediglich redaktionelle Hinweise im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgebracht.

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Äußerungen (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) keine Bedenken geäußert.

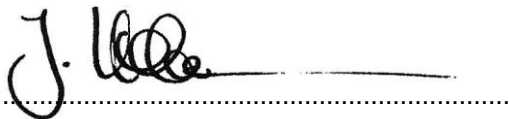
Um Beeinträchtigungen auf ein Feriengebiet im Umfeld der Planung zu verhindern, wurde eine entsprechende Festsetzung eines emissionsmindernden Walls in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser befindet sich unmittelbar angrenzend an den Verlauf der Kreisstraße, östlich der Gewerbeflächen. Die Lösung wurde in Einigung mit dem Eigentümer vereinbart.

#### 4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sog. „Nullvariante“ zu prüfen d. h. der Verzicht auf die Erweiterung der Gewerbeflächen. Bereits heute ist der überwiegende Flächenanteil des Geltungsbereiches durch Gewerbefläche genutzt. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes würde diese Nutzung auch weiterhin fortbestehen. Es wären lediglich die vorgesehenen geringfügigen Erweiterungen von Bauflächen im Plangebiet und die Nutzungsoptimierung der vorhandenen Bauflächen nicht umsetzbar.

Die Nachverdichtung der Bauflächen würde wie bisher durch einzelne Bauanträge und Anträge auf immissionsschutzrechtliche Genehmigungen erfolgen. Es ist daher keine grundsätzlich andersartige Nutzung des Gebietes ohne die Umsetzung der Planung zu erwarten.

Moschheim, 26. April 2021



M. Sc. Julia Hölzemann