

**ORTSGEMEINDE
HOLZHAUSEN AN DER HAIDE
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN**

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„An der Nassauer Straße“**

**Schlussfassung
nach Satzungsbeschluss
gemäß § 10 Baugesetzbuch**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE HOLZHAUSEN A. D. HAIDE**

Stand: 09. September 2016
Projekt-Nr.: 12040

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN
AM EISENMEIS 1
TELEFON 0 26 0 5 / 26 26 0
FAX 0 26 0 5 / 26 36 36
E-MAIL info@karst-ingenieur.de
www.karst-ingenieur.de

Inhaltsverzeichnis

I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	5
1	ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	5
2	BESTANDSSITUATION	6
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	8
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
5	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
6	ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG, BRANDSCHUTZ	15
7	DENKMALSCHUTZ UND UNESCO-WELTKULTURERBE	18
8	IMMISSIONSSCHUTZ	20
9	BODENORDNUNG	21
10	BERGBAU / ALTBERGBAU, BODEN UND BAUGRUND	21
11	ALTABLAGERUNGEN	22
12	LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	22
	12.1 Gesetzliche Vorgaben	22
	12.2 Bestandserhebung und Bewertung	22
	12.3 Artenschutzrechtliche Belange	24
	12.4 Schutzgebiete und Biotope	28
	12.5 Bauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	29
	12.6 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen	29
	12.7 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	30
	12.8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	32
	12.8.1 Tabellarische Zusammenfassung	36
	12.9 Informationen zu Kompensationsflächen für die Datenübernahme in das System OLIV Plus	38
II	UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB	40



1	EINLEITUNG	40
2	ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	40
3	KURZDARSTELLUNG DER PLANUNGSINHALTE	41
4	PLANERISCHE VORGABEN UND SCHUTZGEBIETE	42
5	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN	44
5.1	Naturraum, Lage, Topographie	44
5.2	Geologie, Böden	44
5.3	Wasserhaushalt	44
5.4	Klima / Luft	45
5.5	Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)	45
5.6	Reale Vegetation und gegenwärtige menschliche Nutzung – Biotop- und Nutzungstypen	46
5.7	Fauna	47
5.8	Biotopverbund	47
5.9	Landschaftsbild / Erholung	48
6	ENTWICKLUNGSPROGNOSE	48
6.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens	48
6.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planungsvorhabens	49
7	ALTERNATIVENPRÜFUNG	49
8	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG	49
9	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN	50
9.1	Schutzgut Biodiversität	50
9.2	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	50
9.3	Schutzgut Fauna und Flora	51
9.4	Schutzgut Boden	51
9.5	Schutzgut Wasser	52
9.6	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	52



9.7	Schutzgut Sachwerte	53
9.8	Schutzgut Kulturelles Erbe	53
9.9	Schutzgut Landschaft und Erholung	54
9.10	Wechselwirkungen	55
9.11	Summationswirkungen	55
10	AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE	56
11	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMASSNAHMEN	56
12	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DES PLANVORHABENS (MONITORING)	56
13	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	57
14	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES	57

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Ortsgemeinde Holzhausen an der Haide hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB beschlossen. Die Planaufstellung erfolgte im Regelverfahren mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren und der Durchführung einer Plan-Umweltprüfung (Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 (4) und § 2a BauGB).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 6/3, 3/1 tlw. und 4/7 tlw. in der Flur 20 am nördlichen Ortsrand von Holzhausen.

Anstoß der Planung wurde durch das Erweiterungsinteresse eines ortsansässigen Unternehmens ausgelöst, das in diesem Bereich eine neue Lagerhalle errichten möchte, um dem aktuellen und zukünftig erwarteten Bedarf des Unternehmens zu entsprechen. Ebenfalls ist die Errichtung eines Wohnhauses geplant. Die Zuführung einer entsprechenden baulichen Zulässigkeit dient entsprechend der Sicherung und dem Ausbau des Unternehmensstandortes i.V.m. mit der Absicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

Das Interesse der vorgenannten Nutzungen in diesem Bereich korrespondiert mit den Interessen der Ortsgemeinde, so dass eine entsprechende Erforderlichkeit der Bauleitplanung besteht. Über die vorliegende verbindliche Bauleitplanung nutzt die Gemeinde dabei die Steuerungsinstrumente, die ihr zur Verfügung stehen, um die zulässigen Nutzungen im eigenen Sinne festzusetzen.

Durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung soll im direkten Anschluss an die Siedlungslage und bestehende Infrastrukturen eine Angebotserweiterung für den zusätzlichen Gewerbe- und Wohnbauflächenbedarf auf solchen Flächen erfolgen, die über eine entsprechende Vorprägung verfügen und bereits an die bestehenden innerörtlichen Infrastrukturen angebunden sind.

Die Auslastung des vorhandenen Infrastrukturnetzes ist ein wichtiges Ziel einer dauerhaft tragbaren und damit nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Eine bauliche Nutzung mit Anbindung an die bestehenden Ver- und Versorgungsnetze an dieser Stelle dient der Auslastung des bestehenden Infrastrukturpotentials und damit einer nachhaltigen Entwicklung der Ortsgemeinde.

Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat der Ortsgemeinderat Holzhausen sich dazu entschieden, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicher zu stellen und den ortsansässigen Betrieb zu unterstützen (Bestandssicherung).

Das hauptsächlich geplante Vorhaben ist die Errichtung einer Lagerhalle ohne Publikumsverkehr. Die Lagerhalle soll als eingeschossiger Mauerwerksbau errichtet werden.

Als Nutzung ist die Einlagerung von Geräten eines Sanitätshauses (Krankenbette, Rollstühle, usw.) vorgesehen. Neben dieser geplanten Hauptnutzung soll auch die Option für die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Betriebswohnung offengehalten werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Bäderstraße“ und „Deutsche Limes-Straße“ (B 260), welche im direkten Anschluss südlich der Plangebietsfläche von Ost nach West entlang führt. Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.

09. September 2016



Südlich an das Plangebiet stößt die Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Holzhausen mit der Bezeichnung „Nr. 1“ an. Diese findet ihren Abschluss einschließlich der Flurstücke 4/7 und 3/2. Durch die erforderliche Überplanung zur Regelung der Zufahrt in das Plangebiet auf dem Flurstück 4/7 erfolgt somit auch eine teilweise Überplanung der Ergänzungssatzung Nr. 1. Mit Rechtsverbindlichkeit des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird damit die Ergänzungssatzung „Nr. 1“ geändert bzw. für diesen Bereich aufgehoben. Es gelten dann ausschließlich die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Der Überplanungsbereich ist in der Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kenntlich gemacht.



Abb.: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes

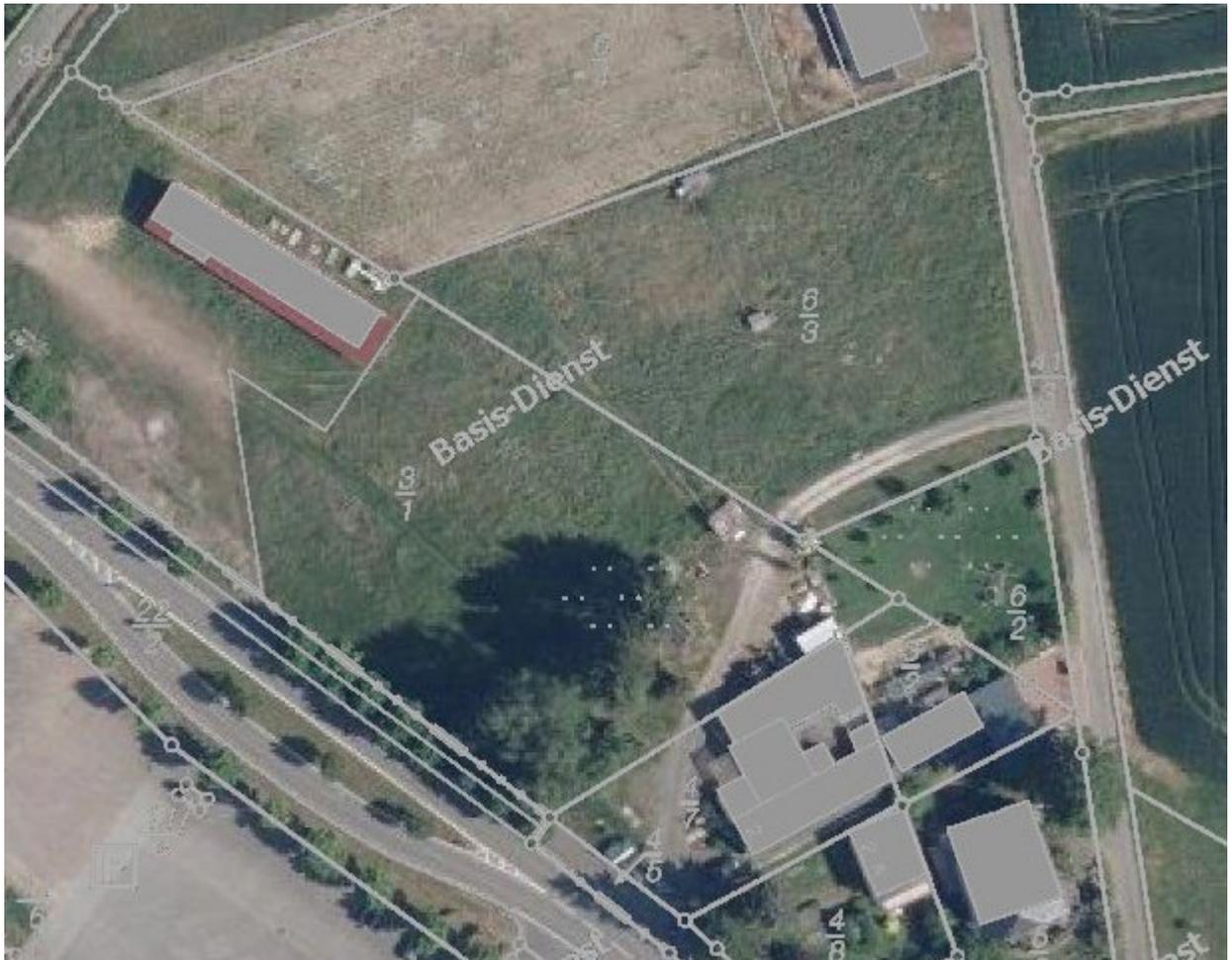
2 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Holzhausen a. d. Haide. Es liegt direkt nördlich der Bundesstraße B 260 („Bäderstraße“). Im Bestand handelt es sich überwiegend um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Wiesenfläche (Fettwiese). Im südlichen Bereich befinden sich Einzelbäume (Birke, Kiefer und kleine Baumgruppe mit bestandsbildenden Arten wie Douglasie, Birke, Kiefer und Weide). Entlang der B 260 befinden sich mehrere junge Spitzahornbäume. Im Plangebiet wurde bereits eine kleine Holzhütte errichtet, im Südosten des Plangebietes befinden sich befestigte Flächen, die der südlich angrenzenden Wohnbebauung auf dem Grundstück „Bäderstraße 2“ zuzuordnen sind.

Unmittelbar südöstlich des Plangebietes schließt die vorhandene Ortslage von Holzhausen an, nördlich schließt sich ein landwirtschaftlicher Schuppen im Außenbereich an, sowie Acker- und Wiesenflächen. Nordwestlich befindet sich ebenfalls eine Außenbereichsbebauung mit im Vorfeld geschotterten Teilflächen. Hieran anschließend befindet sich der Friedhof von Holzhausen. Südlich

der Bäderstraße befindet sich ein befestigter Parkplatz sowie die im Weiteren anschließende Ortslage von Holzhausen.

Die Bestandssituation im Plangebiet wird anhand des Luftbildes ersichtlich. Es wird ergänzend auf die noch detailliertere Beschreibung im landespflegerischen Teil der Begründung und den Biotop- und Nutzungstypenplan verwiesen.



Luftbild des Plangebietes (Quelle: LANIS RLP)

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Im **Regionalen Raumordnungsplan** Mittelrhein-Westerwald ist die Ortsgemeinde Holzhausen an der Haide gemäß der Raumstrukturgliederung dem dünn besiedelten ländlichen Raum zugeordnet. Eine Klassifizierung als zentraler Ort ist nicht gegeben. Den Ortsgemeinden steht grundsätzlich das Recht auf Eigenentwicklung zu; das gilt sowohl für die Entwicklung der Wohnnutzung als auch für die Ausweisung von Mischbauflächen für eine gewerbliche Nutzung.

Die vorliegende Planung resultiert aus einer konkreten Nachfrage aus dem Ort. Mit der vorgesehenen kleinflächigen städtebaulichen Entwicklung wird kein Überangebot an Fläche geschaffen.

In der Gesamtkarte des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans ist für das Plangebiet keine Darstellung verzeichnet und es werden keine Aussagen getroffen. Das Plangebiet liegt am äußersten Rand eines Vorbehaltsgebietes für Erholung. In der Plankarte ist die Bundesstraße B 260 als überregionale Straßenverbindung kategorisiert.

Die Planung ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsplans vereinbar, und es bestehen keine Konflikte mit den regionalplanerischen Vorgaben. Es ist festzuhalten, dass dem Grundsatz 6 des Regionalplans (im Kapitel 2 „Raum und Siedlungsstruktur“, S. 5) Rechnung getragen wird.

Die UNESCO-Welterbestätte „Obergermanisch-Raetischer Limes“ ist in unmittelbarer Nähe gekennzeichnet. Der Verlauf des Limes ist sowohl in der Plankarte des Regionalen Raumordnungsplans als auch im Flächennutzungsplan (mit einer punktierten Liniensignatur) gekennzeichnet und innerhalb des Plangebietes verortet.

Es ist festzustellen, dass der historische Limes in der Örtlichkeit jedoch nicht erkennbar ist. In der Bestandssituation handelt es sich um eine „flache“ Wiesenfläche. Die Bebauungsplankonzeption wurde so erarbeitet, dass das Baufenster (d. h. die überbaubaren Flächen) nicht in den Verlauf des Limes hineinragt.

Nach Durchführung von Baggersondagen durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz konnte im Plangebiet der archäologische Befund „Limes“ nicht dokumentiert werden. Aus Sicht der GDKE konnten Bedenken bezüglich eines Planungskonfliktes entsprechend bezüglich des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“.

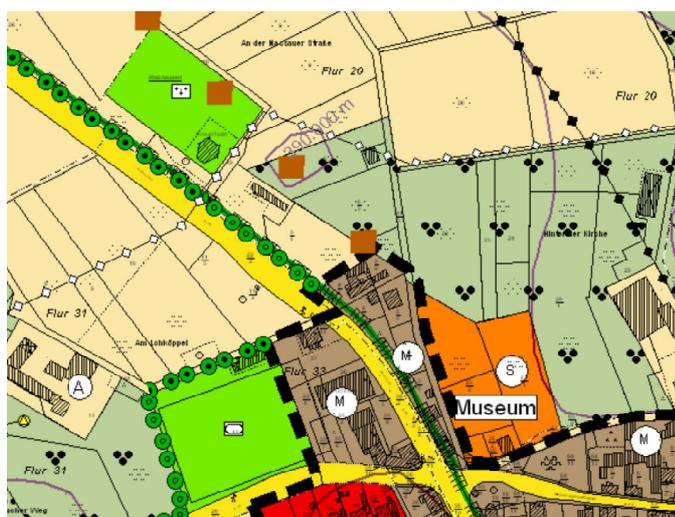


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten

09. September 2016

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten wird das Plangebiet als Ackerfläche bzw. Grünland dargestellt, der nördliche Teilbereich ist mit einer vorhandenen Streuobstwiese gekennzeichnet (siehe Abbildung).

Das Plangebiet ist bisher nicht als Baufläche ausgewiesen bzw. dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Im Rahmen dieses Planverfahrens (15. Änderung des Flächennutzungsplans) erfolgen die Darstellungen einer gemischten Baufläche und von Kompensationsflächen, die dem Bebauungsplan zugeordnet sind.

Ein Auszug aus der Plankarte zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten für das Teilgebiet Holzhausen ist nachfolgend abgebildet.

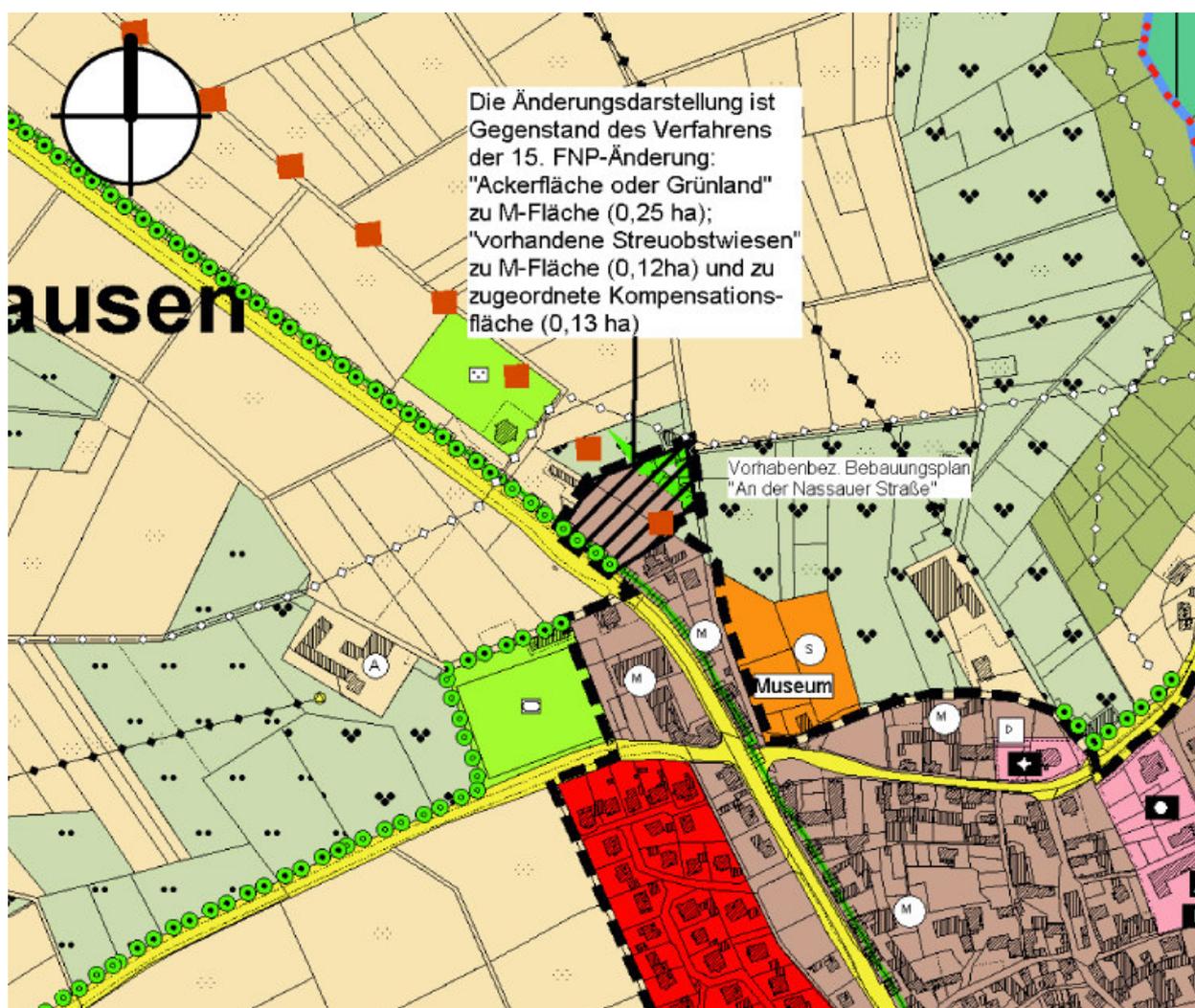


Abb: Auszug aus der Plankarte zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten, Teilgebiet Holzhausen (Ortslagenausschnitt Holzhausen)

In der Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Rhein-Lahn sind für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. Im Rahmen der **Biotopkartierung** sind keine geschützten Biotope erfasst. **Natura 2000 Gebiete** sind durch die Planung nicht betroffen.

09. September 2016

4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans aufgestellt. Die Grundlage der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Bestandteil der Bauleitplanung ist.

Die Grundzüge der Plankonzeption werden anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans ersichtlich, der nachfolgend wiedergegeben wird:

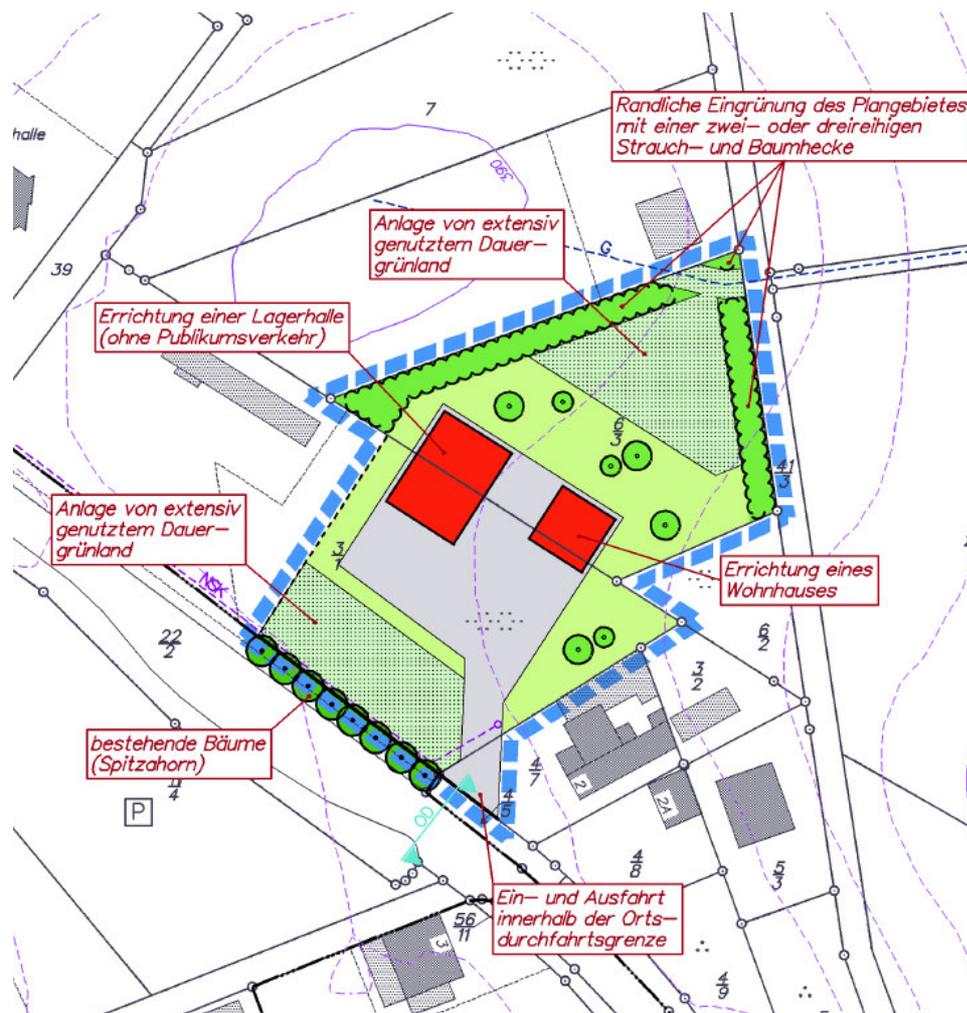


Abb.: Vorhaben- und Erschließungsplan (unmaßstäblich)

Die städtebauliche Plankonzeption sieht die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen mittig im Plangebiet auf den Flurstücken 3/1 und 6/3 vor. Die Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt noch innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze über die westliche Spitze des Flurstücks 4/7. Die zu schaffende Zufahrt wird über eine Baulasteintragung abgesichert.

Zur Bundesstraße B 260 sind aufgrund landesstraßengesetzlicher Regelungen Mindestabstände einzuhalten. Unter anderem aufgrund der einzuhaltenden Bauverbotszone von 20,0 m ist in diesem

Bereich eine landespflegerische Kompensationsfläche konzipiert. Das geplante Baufenster beginnt erst in einem Abstand von 25 m zum eingemessenen Fahrbahnrand.

Für die geplanten baulichen Anlagen werden Baugrenzen festgesetzt, die ein Baufenster bilden. Dies bietet einerseits eine hinreichende Bebauungsmöglichkeit, andererseits wird dies so eingeschränkt, dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt ist. Eine weiter im rückwärtigen Grundstücksbereich nach Norden entstehende Bebauung soll damit unterbunden werden. Die Bebauungsmöglichkeiten sollen in etwa auf Höhe der bestehenden Bebauungen nördlich und südlich beschränkt bleiben.

Gleichzeitig wird auch der rechtliche Verlauf des Limes berücksichtigt, in dem das Baufenster nicht in diesen Limesverlauf hineinreicht (vgl. Planurkunde). Der nordöstliche Teil des Grundstückes wird als private Grünfläche und landespflegerische Kompensationsfläche (Ordnungsbereich B) festgesetzt.

Der Stellungnahme der Syna GmbH, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB, waren bestehende Strom- und Gasleitungstrassen unter Auswertung eines beigelegten Bestandsplanes zu entnehmen. Das vorliegende Plangebiet weist Leitungstrassen einer erdverlegten Gashochdruckleitung sowie einer erdverlegten Niederspannungsleitung inkl. Freileitungsmast auf, deren Leitungsverläufe inkl. Leitungsschutzstreifen nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen wurden.

In telefonischer Abstimmung mit der Syna GmbH vom 18.07.2016 (Gespräch zwischen Frau Treber (KARST Ingenieure GmbH und Herrn Werner (Syna GmbH) wurde ermittelt, dass die bestehenden Festsetzungen innerhalb des Ordnungsbereiches B (Entwicklung extensiv genutzter Dauergrünlandbereiche) den Schutzerfordernissen der beiden Versorgungstrassen nicht entgegenstehen. Der Verlauf der Leitungsschutzstreifen die diesen Ordnungsbereich überlagern konnte somit vollständig in die Bilanzierung eingestellt werden.

Die bestehenden Festsetzungen innerhalb des Ordnungsbereiches A stehen den Schutzerfordernissen der beiden Versorgungstrassen jedoch soweit entgegen, dass der zeichnerisch festgesetzte Ordnungsbereich A im Bereich des Leitungsschutzstreifens unterbrochen werden musste. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend für den Stand der vorliegenden Schlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angepasst.

Durch die in den landespflegerischen Ordnungsbereichen A und B vorgesehenen Bepflanzungen und naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen kann der entstehende Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet ausgeglichen werden. Die im Bereich der Bundesstraße bestehenden Spitzahornbäume werden nicht beeinträchtigt und können entsprechend erhalten werden.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden weiter unten im Detail nochmals erläutert und begründet. Es sei hierauf verwiesen.

Die Plankonzeption des Bebauungsplans auf Grundlage der Planungsabsichten des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb.: Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (unmaßstäblich)

Die planungsrechtlichen Zulässigkeiten im Plangebiet werden ausschließlich zur Vorhabensdefinition nach § 12 BauGB getroffen. Es wird entsprechend kein Baugebietstyp nach BauNVO festgesetzt.

Im Plangebiet ist nach den Textfestsetzungen nur ein gewerblich genutztes Hallengebäude sowie ein Wohnhaus mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche darf den Störgrad eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO nicht überschreiten. Demnach darf die Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit werden von der Grundintention der Planung nur die beabsichtigten Nutzungen zugelassen.

Um nicht bei zukünftigen Nutzungsänderungen im Plangebiet das Erfordernis einer Bebauungsplanänderung auszulösen, hat der Ortsgemeinderat sich dafür entschieden, dass eine Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB in den Plan und die Beschreibung der Vorhabenzulässigkeit aufgenommen wird. Demnach sind über die vorgenannten Zulässigkeiten hinaus im Plangebiet mischgebietstypische Nutzungen gemäß § 6 (2) Ziff. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Durch eine individuelle Entscheidung im Ortsgemeinderat können dann zusätzliche Nutzungen oder Nutzungsänderungen zugelassen werden. Diese sind jedoch entsprechend mischgebietsverträglich.

Des Weiteren wird geregelt, dass den Hauptnutzungen dienende untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) zulässig sind.

09. September 2016

Das gewerblich genutzte Hallengebäude sowie das Wohnhaus sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (innerhalb der festgesetzten Baugrenzen). Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grün- und Bepflanzungsflächen und in der festgesetzten Bauverbotszone von 20 m zur B 260 (analog § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)).

Im Hinblick auf die Zulässigkeitsregelung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt keine Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) nach BauNVO, vielmehr erfolgt vorhabenorientiert die Festsetzung absoluter Grund- bzw. Geschossflächen im Bebauungsplan. Unter Berücksichtigung der geplanten und erforderlichen Grundflächen der Lagerhalle und des Wohnhauses zusätzlich von Flächenpuffern wird festgesetzt, dass die Größe der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen (d.h. Hochbauten) maximal 600 m² beträgt. Die zulässige Grundfläche aller versiegelten Flächen auf dem Grundstück wird mit maximal 1.600 m² festgesetzt. Die Größe der zulässigen Geschossfläche wird auf maximal 1.200 m² für bauliche Anlagen (Hochbauten) festgesetzt.

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

- Traufhöhe: max. 5,0 m
- Firsthöhe: max. 10,5 m

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen:

- Traufhöhen zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)

und dem unteren Maßbezugspunkt.

Der untere Maßbezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschossfußboden des jeweiligen Gebäudes (Rohfußboden).

Es wird des Weiteren die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Damit ist geregelt, dass Grenzabstände zu nachbarlichen Grundstücksgrenzen gemäß Landesbauordnung einzuhalten sind.

Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der eigentlichen Baugrundstücksfläche wird in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Bereich zugunsten der Flurstücke 3/1 und 6/3 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Durch privatrechtliche Regelungen sind ergänzend außerhalb des Bebauungsplanverfahrens Nutzungsrechte konkret festzulegen (Baulasteintragungen und/ oder Grunddienstbarkeiten).

Berücksichtigung von Umweltbelangen (Überblick)

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Umwelt und zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft wird im Bebauungsplan geregelt, dass im Ordnungsbereich A eine randliche Gebiets- eingrünung erfolgt. Es wurden hierzu bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Hier ist ein dreireihiger Gehölzstreifen mit heimischen, standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. In der Festsetzung werden im Detail Pflanzabstände vorgegeben und Aussagen zur Pflanzqualität. Darüber hinaus wird zur flächenhaften Aufwertung der Schutzgüter, insbesondere Boden, Wasser sowie Arten- und Biotope eine Entwicklung extensiv genutzter Dauergrünlandbereiche festgesetzt.

Hier ist im Ordnungsbereich B eine extensive Wiesennutzung zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist die Wiese als Extensivwiese durch zweischürige jährliche Mahd zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zur Aushagerung der vorhandenen Wiesenfläche ist in den ersten zwei Jahren jeweils eine dreimalige Mahd durchzuführen. Ab dem 3. Jahr sind die Flächen dann 1-2 mal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd ist dabei nicht vor Anfang Juli vorzunehmen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Mineralische und sonstige organische Düngungen sind unzulässig.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan aus ökologischen Gründen vor, dass das auf den Privatgrundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf diesen zurückzuhalten und zu versickern ist. Eine entsprechende Regelung beinhaltet die Textziffer 4 auf Rechtsgrundlage der §§ 9 (1) Ziff. 14 und 20 BauGB.

Darüber hinaus ist die Verwendung von versickerungsfähigen, offenporigen Belägen in den bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen vorgegeben.

Weitergehende umweltplanerische Hinweise und Empfehlungen finden sich in der Rubrik „Hinweise“ des Bebauungsplans. Es sei hier beispielhaft auf die Hinweise

- Rückhaltung von Niederschlagswasser
- gestalterische Empfehlungen
- Bodenschutz

verwiesen.

5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Hinblick auf weitergehende bauordnungsrechtlich-gestalterische Festsetzungen werden nur wenige solcher Festsetzungen getroffen, um die grundsätzlich garantierte Baufreiheit nicht über Gebühr einzuschränken und dem Hauptvorhaben einer gewerblich genutzten Halle Rechnung zu tragen. Es wird festgesetzt, dass bei Wohnhäusern nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° bis 45° zulässig sind. Gewerbliche Bauten sind in ihrer Dachform/-neigung jedoch frei, da hier entsprechende Baufreiheiten für entsprechende Nutzungsmöglichkeiten gegeben seien sollen. Klarstellend wird geregelt, dass auch Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in ihrer Dachform- und -neigung frei sind. Von weitergehenden bauordnungsrechtlichen-gestalterischen Festsetzungen hat der Ortsgemeinderat abgesehen, da auch in den angrenzenden Bereichen der Siedlungslagen eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt.

Auf Rechtsgrundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO wird im Bebauungsplan geregelt, dass Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze nur mit offenporigen Belägen, wie z. B. Poren- und Rasenpflaster, großfugigen Pflasterarten oder Dränpflaster befestigt werden dürfen, sofern sie nicht gewerblichen Zwecken dienen, die eine nicht wasserdurchlässige Ausbildung erfordern (insbesondere zum Grundwasserschutz). So wird eine Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes gewährleistet.

Das Anliegergrundstück ist gemäß der Stellungnahme des LBM Diez vom 19.09.2011 entlang der freien Strecke der B 260 (außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze) lückenlos einzufrieden. Die Einfriedung ist sichtdurchlässig zu gestalten.

Unter Abstimmung mit den Belangen der Versorgungsträger wurde, nach Eingang der Stellungnahme der Syna GmbH im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB, ergänzend der nachfolgende Hinweis aufgenommen:

09. September 2016



„Hinweis: Das Pflanzverbot innerhalb des Leitungsschutzstreifens zum Schutz der bestehenden Niederspannungsleitung ist zu beachten. Zu Gunsten des Versorgungsträgers besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.“

6 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG, BRANDSCHUTZ

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 260 („Bäderstraße“ und „Deutsche Limes-Straße“). Der Anbindungspunkt für die Zufahrt auf das Grundstück liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Der an die Bundesstraße angrenzende Bereich des Plangebietes weist zur Gefahrenabwehr sowie zur Sicherung des Erhalts der Leichtigkeit des Verkehrs außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze die zeichnerische Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ auf. Zufahrten oder Zugänge werden entsprechend außerhalb der Ortsdurchfahrt durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.

Zugänge oder Zufahrten zum angrenzenden Wirtschaftswegenetz werden ebenso nicht vorbereitet. Dies insbesondere, da entlang des angrenzenden Wirtschaftsweges mit dem „Ordnungsbereich A“ eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist. Damit werden Zugänge oder Zufahrten faktisch unterbunden.

Die Ein- und Ausfahrt zum Grundstück erfolgt somit innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Es sind damit keine Aufwendungen zur Herstellung der äußeren Erschließung durch die öffentliche Hand notwendig. Die Herstellung der inneren Erschließung des Plangebietes obliegt dem Vorhabenträger.

Nach Auswertung der Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität Diez, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (1) BauGB, wurde die Planzeichnung um die nachrichtliche Darstellung der Sichtfelder ergänzt. Im Bereich dieser Sichtfelder ist eine Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung u.s.w. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig. Grundstücksflächen werden nur im Zufahrtbereich von den Sichtflächen überlagert. Die Planung ist somit auf diesen Belang abgestimmt. Die Erstellung einer Sichtbarriere ist in diesem Teilbereich nicht zu erwarten.

Bei Neuanpflanzungen von Bäumen außerhalb der Eigentumsflächen der Kreisstraße sind zwingend die Vorgaben der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen (RPS) einzuhalten. Dies bedeutet, dass ohne den Einsatz von passiven Schutzeinrichtungen bei günstigem Trassenverlauf ein Abstand von mindestens 7,50 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, einzuhalten ist.

Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der Bauverbotszone: Im Bereich der Bauverbotszone (20 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 260) sind im Fall von Abgrabungen und Aufschüttungen diese mit gesonderten Planunterlagen (Lageplan im Maßstab 1:250, Querprofile) dem Landesbetrieb Mobilität Diez (LBM Diez) zur Genehmigung vorzulegen.

Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Der Anschluss an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze kann nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Erweiterung der Bestände, sprich Neuverlegung von Hausanschlüssen, erfolgen. Dies wird bestätigt durch die eingegangene Stellungnahme der SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, vorgetragen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem.

09. September 2016



§ 4 (1) BauGB. Ebenso haben die Verbandsgemeinde Werke Nastätten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB bestätigt, dass die Erschließung mit Wasser und Abwasser grundsätzlich sichergestellt ist. Dies gilt ebenso für die Löschwasserversorgung. Die notwendige Erweiterung erfolgt zu Lasten/Kosten des Vorhabenträgers. Ergänzend führten die Verbandsgemeinde Werke in ihrer Stellungnahme, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB aus, dass die Löschwasserversorgung durch das öffentliche Trinkwassernetz gesichert ist.

Es ist für eine ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Abwässer in die Gemeindekanalisation zu sorgen. Dem Straßengelände, insbesondere den offenen Gräben, dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden. Es wird auf den Hinweis in der Planurkunde verwiesen.

Der Stellungnahme der Syna GmbH, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB, waren bestehende Strom- und Gasleitungstrassen unter Auswertung eines beigegeführten Bestandsplanes zu entnehmen.

Das vorliegende Plangebiet weist Leitungstrassen einer erdverlegten Gashochdruckleitung sowie einer erdverlegten Niederspannungsleitung inkl. Freileitungsmast auf.

Der Stellungnahme wurde über die nachrichtliche Übernahme der Leitungstrassen der erdverlegten Gashochdruckleitung sowie der erdverlegten Niederspannungsleitung inkl. Freileitungsmast entsprochen.

Nach telefonischer Abstimmung mit der Syna GmbH vom 18.07.2016 (Gespräch zwischen Frau Treber (KARST Ingenieure GmbH und Herrn Werner (Syna GmbH), konnte der Leitungsverlauf der Niederspannungsleitung innerhalb des Plangebietes verortet werden. Des Weiteren wurde abgestimmt, dass innerhalb eines Leitungsschutzstreifens von je 1,5 m beidseits der Gashochdruckleitung eine Überbauung und innerhalb eines Leitungsschutzstreifens von je 2,5 m beidseits der Gashochdruckleitung eine Bepflanzung unzulässig ist. Innerhalb eines Leitungsschutzstreifens von je 2,0 m beidseits der Niederspannungsleitung ist eine Bepflanzung unzulässig.

Über die Aufnahme entsprechender Festsetzungen wurde den vorstehenden Belangen entsprochen.

Dem Versorgungsträger wird innerhalb der vorgenannten Leitungsschutzstreifen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Unterhaltung und Sicherung seiner Versorgungsanlagen eingeräumt.

Die Textfestsetzung „*Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten*“ wurde entsprechend ergänzt.

Es wurden zusätzlich die nachfolgenden Inhalte festgesetzt:

„Innerhalb der bauplanungsrechtlich zeichnerisch festgesetzten Leitungsschutzstreifen (Gashochdruckleitung und Niederspannungskabel) wird je ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers (Syna GmbH) festgesetzt.“

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Leitungsschutzstreifens zum Schutz der bestehenden Gashochdruckleitung ist eine Bepflanzung im Abstand von 2,5 m beidseits der Leitungstrasse und eine Überbauung ist im Abstand von 1,5 m beidseits der Leitungstrasse unzulässig.

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Leitungsschutzstreifens zum Schutz der bestehenden Niederspannungsleitung ist eine Bepflanzung im Abstand von 2,0 m beidseits der Leitungstrasse unzulässig.“

Im Hinblick auf den Umgang mit dem anfallenden, unbelasteten Niederschlagswasser sieht die Plankonzeption vor, dass dieses entsprechend der Textfestsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und zu versickern ist. Entsprechend werden die Vorgaben im Sinne des § 55 (2) WHG berücksichtigt und umgesetzt. Aufgrund der Größe des Gesamtplangebietes und der topographischen Situation ist eine Rückhaltung und Versickerung auf dem privaten Baugrundstück grundsätzlich als möglich zu erachten. Es empfiehlt sich hierzu im rückwärtigen Grundstücksbereich die Anlage von flachen Erdmulden (Anlage von maximal 0,30 m tiefen begrünten Erdmulden zur Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser).

Darüber hinaus kann zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser der Bau von Zisternen erfolgen. Diese Zisternen sollten so bemessen sein, dass je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zum Rückhalt des Wassers zur Verfügung stehen. Sollte das Regenwasser als Brauchwasser genutzt werden, so ist diese Nutzung dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.

In der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Unteren Wasserbehörde ausgeführt, dass die Versickerung über Versickerungsanlagen wie Schluckbrunnen, Rigolen, u.s.w. unter Umgehung der belebten Bodenzone wasserwirtschaftlich unerwünscht und nicht zulassungsfähig ist. Des Weiteren wurde ausgeführt, dass die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone erfolgen soll. Bemessung und Ausgestaltung von Versickerungsmulden nach Maßgabe des Arbeitsblatts ATV A 138 vorzunehmen ist und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Es wird ergänzend auf den Hinweis „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ in der Planurkunde verwiesen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB wurde seitens der Deutschen Telekom Technik vorgetragen, dass sich Telekommunikationslinien der Telekom innerhalb des Plangebietes befinden. Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik, vorgetragen im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB enthält zu diesem Sachverhalt einen Inhaltswiderspruch. Den beigefügten Plänen konnte entnommen werden, dass sich der aufgeführte Leitungsbestand im östlichen Randbereich zu dem benachbarten Flurstück 4/7 der Flur 20 befindet. Aufgrund der unvollständigen Katastergrundlage dieser Pläne war nicht genau zuordenbar, ob der Verlauf innerhalb des Plangebietes verortet ist. Der Leitungsverlauf befindet sich jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Es handelt sich lediglich um einen Hausanschluss. Die genaue Verortung des bestehenden Leitungsverlaufs ist im Rahmen der Detail- und Ausführungsplanung zu ermitteln.



7 DENKMALSCHUTZ UND UNESCO-WELTKULTURERBE

Ausweislich der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Referat Erdgeschichte, vorgetragen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB, bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Gemäß den Darstellungen übergeordneter Planungen führt der Verlauf des „Obergermanisch-Raetischen Limes“ als Teil des UNESCO-Weltkulturerbes durch das Plangebiet.

Der Verlauf des Limes ist sowohl in der Plankarte des Regionalen Raumordnungsplans als auch im Flächennutzungsplan (mit einer punktierten Liniensignatur) gekennzeichnet. Der Verlauf des Limes ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen (orange gestrichelte Liniensignatur).

Es gilt festzustellen, dass in Bezug auf den historischen Limes in der Örtlichkeit und damit auch im näheren Umfeld des Vorhabens keine Sichtbarkeit des Limes gegeben ist. Die Bebauungsplankonzeption wurde so erarbeitet, dass das Baufenster (d. h. die überbaubaren Flächen) nicht in den Verlauf des Limes hineinragt.

Bei der Bewertung der Verträglichkeit mit dem UNESCO-Weltkulturerbe „Obergermanisch-Raetischer Limes“ ist zu berücksichtigen, dass die Plangebietsfläche am Ortsrand von Holzhausen an der Haide kleinflächig ist, und dass einzig eine Lagerhalle und ein Wohngebäude errichtet werden sollen.

Seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB zwei Stellungnahmen unter Verweis auf Lage innerhalb der Kernzone des UNESCO Weltkulturerbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“ eingereicht. Dabei verwies die GDKE klarstellend darauf, dass neben den sichtbaren Teilen des Limes ebenfalls die oberirdisch nicht mehr sichtbaren archäologischen Bestandteile unter dem Schutz der UNESCO stehen.

Auch der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, ebenfalls eingereicht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB, war ein Hinweis auf Beachtung der Belange des Limes zu entnehmen.

Im Rahmen des parallelen vorbereitenden Bauleitplanverfahrens wurden in den Stellungnahmen vom 05.11.2014 und vom 12.11.2014 der GDKE ebenfalls auf diesen Belang hingewiesen. Diesen Stellungnahmen Rechnung tragend, wurde eine archäologische Begutachtung seitens der Direktion Landesarchäologie innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung auf der Parzelle 3/1 der Flur 20 in der Gemarkung Holzhausen durchgeführt.

Gemäß des Schreibens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 28.01.2016 wurden aufgrund von Grabungen der Reichs-Limeskommission Ende des 19. Jahrhunderts in der Lage des Plangebietes Befunde des Limes (Wall, Graben, Palisade) vermutet. Hierauf beruht die Ausweisung der Fläche als Weiterbe- bzw. Pufferzone des transnationalen, seriellen UNESCO Welterbes Obergermanisch-Raetischer Limes.

Der nähere Untersuchungsrahmen wurde in einem Abstimmungstermin vor Ort im September 2015 unter Teilnahme von Vertretern der Verbandsgemeinde, der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, des mit der Durchführung der Bauleitplanung beauftragten Planungsbüros, sowie der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz definiert.

Mit Schreiben vom 28.01.2016 wurden durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz die Untersuchungsergebnisse der archäologischen Untersu-

09. September 2016



chung über vermutete Befunde des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“ vom mitgeteilt.

Hieraus ergibt sich, dass nach Durchführung von Bagger Sondagen im Januar 2016 durch die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz im Plangebiet der archäologische Befund „Limes“ nicht dokumentiert werden konnte. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Überreste des Limes an dieser Stelle nicht mehr erhalten sind (Tiefpflügen, Bodenerosion, etc.) oder ein anderer Limesverlauf vorliegt und dass das geplante Bauvorhaben auf Basis der vorliegenden Planung **keine Beeinträchtigung für das transnationale, serielle UNESCO-Welterbe Obergermanisch-Raetischer Limes** darstellt, da keine Befunde zerstört werden.

Auch die, gemäß der bestehenden Detailplanung zu erwartende Auffüllung der Baufläche wurde positiv gewertet. Des Weiteren wurde in dem oben genannten Schreiben ausgeführt, dass aufgrund der bestehenden Bebauung am Rande des Ortes **keine negativen Einflüsse auf Sichtachsen** zu erwarten sind.

Die Aufrechterhaltung des Status von Welterbe- und Pufferzone dient lediglich dem Schutz eventueller im Umfeld liegender und nicht von dem in Rede stehenden Vorhaben betroffener Befunde, die sich außerhalb der durchgeführten Sondagen befinden.

Des Weiteren wurde die Auflage vereinbart, dass die Entfernung des Oberbodens unter fachlicher Aufsicht durchgeführt wird, um eventuell doch noch auftretende archäologische Befunde (auch anderer Zeitstellung) fachgerecht zu untersuchen und zu dokumentieren.

Es wurde im Endergebnis mitgeteilt, dass aus Sicht der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz keine Bedenken mehr bestehen.

Die vorliegende Planung ordnet sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans in das Ortsbild ein. Mittels der Festsetzungen wird geregelt, dass das Plangebiet grünordnerisch eingefasst wird. Derart wird ein weicher Übergang zwischen dem Ort und den Offenlandbereichen geschaffen. Die Plankonzeption befindet sich am Rand der Bestandsbebauung des Ortes, und es erfolgen keine großen Eingriffe in die umgebenden Freiräume.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist ebenso nicht zu erwarten, dass Aspekte des Tourismus beeinträchtigt werden könnten.

Entsprechend der vorstehenden Ausführungen besteht nach erfolgter Untersuchung kein Planungskonflikt mehr mit dem UNESCO-Welterbe Limes.

Ergänzender Hinweis: Die Mitteilung des Untersuchungsergebnisses der archäologischen Untersuchung über vermutete Befunde des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“ vom 28.01.2016 durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz wird der vorliegenden Begründung als separate Anlage beigelegt.

Entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB enthält die Planurkunde Hinweise zur Verdeutlichung der Belange des archäologischen Denkmalschutzes.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Bewertung des Vorhabens:

Erheblich negative Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebietes und somit die vorhandene Wohn- und Mischbebauung sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Als Nutzung der Lagerhalle ist die Einlagerung von Geräten eines Sanitätshauses (Krankenbette, Rollstühle, usw.) vorgesehen. Neben dieser geplanten Hauptnutzung soll auch die Option für die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Betriebswohnung offengehalten werden.

Im Plangebiet erfolgt somit kein Werksverkehr im Sinne regelmäßiger Materialanlieferungen oder ähnliches sowie auch kein Publikumsverkehr. In der Lagerhalle sind keine Instandsetzungsarbeiten vorgesehen, so dass keine besonderen Lärmemissionen ausgehen und keine Lärmquellen im Plangebiet vorhanden.

Durch die Regelungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass nur Nutzungen zulässig sind, die dem Störgrad eines Mischgebietes entsprechen, so dass keine wesentliche Störung der Wohnnutzung entstehen kann. Darüber hinaus ist die Zulässigkeit baulicher Anlagen konkret auf das Vorhaben beschränkt. Sonstige mischgebietsverträgliche Nutzungen sind nur im Rahmen einer Ausnahme nach § 31 (1) BauGB möglich.

Bewertung emittierender Umgebungsnutzungen:

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei bewertungsrelevante landwirtschaftliche Betriebe, die nur teils noch aktiv sind.

1. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von rund 200 m ein ehemaliger landwirtschaftlicher Aussiedlerhof. Hierbei handelt es sich um einen nicht mehr aktiven landwirtschaftlichen Betrieb. Das Anwesen wurde an „Nichtlandwirte“ verpachtet. Es gehen von diesem ehemaligen Aussiedlerhof keine bewertungsrelevanten Geruchs- oder Schallemissionen aus.
2. Östlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rindviehhaltung. Gemäß vorliegenden Informationen weist der Betrieb rund 150 Rinder auf. Ebenfalls befinden sich zwei Siloanlagen auf dem Betriebsgrundstück. Es handelt sich hierbei um eine vorhandene, ortsübliche Vorbelastung, die dem Vorhabenträger bekannt ist, da er selbst wohnhaft ist auf dem direkt angrenzenden Flurstück 4/7 (Bäderstraße 2). Der landwirtschaftliche Betrieb befindet sich östlich vom Plangebiet, bei vorherrschender Westwindrichtung liegt das Plangebiet somit nicht in der Hauptwindrichtung. Darüber hinaus ist zu sehen, dass zum bestehenden Betrieb bereits Wohngebäude in zumindest gleicher Entfernung vorhanden sind, so dass durch die vorliegende Plankonzeption das entsprechend der Vorhabensfestsetzung ermöglichte zusätzliche Wohngebäude nicht näher heranrückt, als Wohngebäude in der Bestandssituation bereits vorhanden sind.

Aufgrund des Abstands von rund 200 m zur Baugrenze und der zuvor geschilderten planerischen Einschätzungen und Bewertungen wird durch den Plangeber eine immissionsschutztechnische Verträglichkeit unterstellt. Von der Einholung eines weitergehenden Sachverständigen-gutachtens wird abgesehen.



Bewertung bezüglich der Bundesstraße B 260:

Ausweislich der Angaben des LBM Diez, vorgetragen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB, ist die südlich vorbeiführende B 260 mit einem DTV-Wert (2010) von 3.316 Kfz/ 24 Stunden befahren. Im Plangebiet wird vorrangig eine Lagerhalle errichtet, die keine dauerhafte Aufenthaltsqualität mit sich bringt. Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch auch die Errichtung eines Wohnhauses, so dass diesbezüglich eine Verträglichkeitsbewertung erfolgt.

Seitens der Karst Ingenieure GmbH wurde eine überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 vorgenommen, um immissionsschutztechnische Aspekte präziser bewerten zu können. In der Schallprognose für „lange gerade Straßen und die Lage des Immissionsortes über Straßenniveau“ wurden folgende wesentlichen Rahmenparameter berücksichtigt:

- Aktueller DTV-Wert 2010
- Der Schwerverkehrsanteil beträgt dabei 6,6 %.
- Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur Straße von ca. 28 m (Emissionsband Straßenmitte)
- Gebietstyp „Mischgebiet“ mit 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) nachts.

Das Plangebiet liegt teils innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, teils außerhalb. Aufgrund der Lage des Ortsschildes und der Situation einer geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahme am Ortseingang auf Höhe des Plangebietes ist von einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auszugehen.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte gemäß Beiblatt der DIN 18005 im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Die rechnerische Schallprognose wird im Anhang der Begründung wiedergegeben.

Beurteilung:

Insgesamt wird eine immissionsschutzfachliche Verträglichkeit erkannt. Im Rahmen des Planverfahrens der verbindlichen Bauleitplanung wird von der Einholung eines weitergehenden Sachverständigengutachtens abgesehen.

Aufgrund der zuvor aufgezeigten Ermittlungen und Ergebnisse wird im Rahmen der Bauleitplanung keine weitere Festsetzungsnotwendigkeit gesehen, da die Orientierungswerte eingehalten werden.

9 BODENORDNUNG

Die Plangebietsfläche befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers. Ein Bodenordnungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

10 BERGBAU / ALTBERGBAU, BODEN UND BAUGRUND

Der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau, vorgetragen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB ist zu entnehmen, dass das Plangebiet das bereits erloschene Bergwerksfeld „Morgenröthe II“ (verliehen auf Eisen) überdeckt. Dem Landesamt für Geologie und Bergbau liegt jedoch keine Dokumentation zu tatsächlich erfolgtem Abbau vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht. Der Ortsgemeinde sind auch keine historischen bergbauartigen Tätigkeiten im Bereich des Plangebietes bekannt.

09. September 2016



11 ALTABLAGERUNGEN

Altablagerungsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Dies wird bestätigt durch die eingegangene Stellungnahme der SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, vorgetragen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB.

12 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

12.1 Gesetzliche Vorgaben

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten ist gem. § 18 BNatSchG, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sowie die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB) zu berücksichtigen.

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

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

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

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

12.2 Bestandserhebung und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Holzhausen an der Haide. Der Ort Holzhausen liegt an der Kreuzung der Bundesstraße 260 und der Bundesstraße 274 (zwischen Wiesbaden und Koblenz). Die Ortsgemeinde gehört dem Landschaftsraum des Taunus an. Das Landschaftsbild ist überwiegend ländlich geprägt. Die Nutzung innerhalb des Plangebietes besteht aus einer Fettwiese und einer Gehölzgruppe. Randlich schließt typische Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern an. Zum Ortsrand hin sind gewerbliche Einrichtungen vorhanden.



Abb.: Blick in das Plangebiet (Blickrichtung Nordost nach Südwest)

Eingegrenzt wird das Plangebiet im Norden über einen befestigten Wirtschaftsweg und im Süden durch die B 260. Norwestlich befindet sich der örtliche Friedhof von Holzhausen. Hiervon zweigt ein Schotterweg in Richtung Osten ab. Westlich schließt ein Rasenplatz bzw. ein teilweise geschotterter Platz an, welcher überwiegend als Holzlagerstätte besteht sowie einem Gebäuderohbau aufnimmt.

Das Plangebiet befindet sich auf einer nahezu ebenen Fläche, die nur leicht nach Osten geneigt ist. Das Plangebiet besteht fast ausschließlich als Fettwiese, welche in regelmäßigen Abständen zur Heu- und Futtergewinnung gemäht wird. Der südöstliche Teilbereich ist mit teils hochgewachsenen Gehölzen bestückt. Ein Bildstock (religiöses Kleindenkmal) ist der Baumgruppe vorgelagert. Eine große Birke (*Betula pendula*) mit mehreren Stocktrieben befindet sich im Anschluss. Östlich dieser befindet sich eine große Kiefer (*Pinus sylvestris*), welche der anschließenden Wohnbebauung vorgelagert ist. Nördlich der Birke besteht eine Baumgruppe. Diese besteht aus Douglasien (*Pseudotsuga spec.*), Birken (*Betula pendula*), Kiefer (*Pinus sylvestris*), Weide (*Salix spec.*) und Flieder (*Syringa vulgaris*).

Östlich im direkten Anschluss befindet sich eine kleine Holzhütte. Der Bereich nordöstlich der Baumgruppe wird als Garagenhof bzw. Lagerplatz genutzt. Hieran schließt ein Nutzgarten mit Kleintierhaltung an. Südlich wird das Plangebiet durch die B 260 eingegrenzt. Acht linienförmig gepflanzte Spitzahorne (*Acer platanoides*) bilden die Grenze zwischen der Plangebietsgrenze und der B 260. Westlich dieser Baumreihe befindet sich noch eine geschotterte Ein- bzw. Ausfahrt, welche durch drei Findlinge blockiert ist. Die im Norden angrenzende Fläche wird als Ackerfläche genutzt. Eine kleine Scheune mit vorgelagerten landwirtschaftlichen Geräten besteht weiter östlich hiervon. Die anschließenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich (Ackerbau) bewirtschaftet.

Die Bestandssituation wird im nachfolgend abgebildeten Biotop- und Nutzungstypenplan wiedergegeben, der auch als Gesamtkarte Anlage der Planunterlagen ist.

09. September 2016

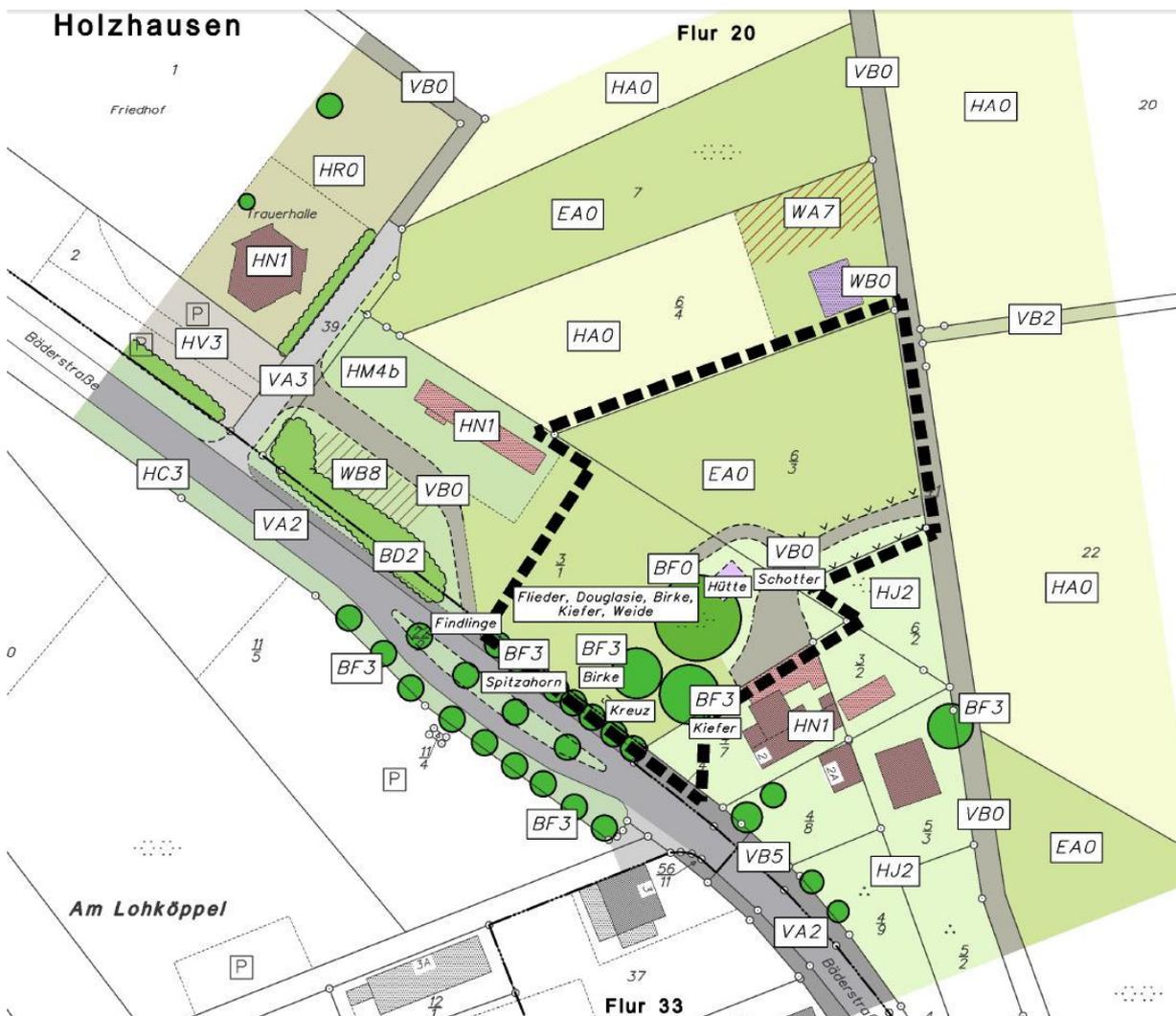


Abb.: Ausschnitt aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan (unmaßstäblich)

12.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang IV der Richtlinie 92/43 EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie),
- in der Anlage 1, Spalte 2 und 3 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Erkenntnisse aus der Vorortbegehung zeigt, dass innerhalb des Plangebietes keine besonders hochwertigen Biotopvorkommen. Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotopvorkommen sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Im Zuge der Vorort-Begehung wurde überprüft, welche Vertreter der einheimischen Tierwelt vorkommen. Es wurden vereinzelt Sperlinge und Amseln gesichtet.

Aufgrund der dichten Lage des Plangebiets am Ortsrand und der vorbeiführenden B 260 sowie bestehenden Wirtschaftswegen, ist dieses erheblich durch Bewegungsunruhe gekennzeichnet. Dies bedeutet auch, dass das Plangebiet und dessen Umfeld lediglich eine Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für störungstolerante Tierarten, wie z. B. Meise, Amsel, Elster, Krähe, oder der Sperling besitzt. Selbst nach Umsetzung der Planung ergibt sich keine Herabsetzung der Eignung als Lebensraum für diese Tierarten.

Diese im Plangebiet beobachteten Vogelarten besitzen keinen Schutzstatus als streng geschützte Art nach BArtSchV oder Aufführung in der Roten Liste. Die Beobachtung dieser Arten in der Nähe von Siedlungen ist nichts ungewöhnliches (ubiquitäre Arten/ Kulturfolger). Es handelt sich um landesweit ungefährdete ubiquitäre Arten. **Es sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.**

Der Artenliste „Artefakt“ vom Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht ist zu entnehmen, welche Tierarten im Plangebiet und dessen Umfeld grundsätzlich bekannt sind (Kartenblatt TK 25 Nr. 5713, Kartenblatt Katzenelnbogen).

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung werden Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit der aufgeführten Tierarten durch die Planung getroffen. Somit werden auch die potenziell vorkommenden Arten berücksichtigt.

Art	Optimaler Lebensraum	vorhabenbedingte Wirkungsprognose	vorhabenbegleitende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen	erhebliche Beeinträchtigung
Feldlerche	Extensiv bewirtschaftetes Grünland. Intensiv genutzte und stark gedüngte Ackerflächen sind nicht geeignet. Saumbiotopie wie Hecken und Raine werden auch genutzt.	Es verbleiben umfangreiche Ausweichlebensräume im Umfeld des Plangebietes. Keine Veränderung bzgl. der Eignung als Lebensraum für die Gesamtpopulation zu erwarten aufgrund der direkten Nähe zur Siedlungslage.	Keine erforderlich	Nein
Feldsperling	Brut in Gehölzen in der Nähe von Siedlungen und Feldern. Artenreiche Wiesen als Nahrungsraum Samen von Gräsern, Kräutern und Getreide).	Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken wird der Lebensraum aufgewertet. Nahrungsangebot verbessert sich.	Keine erforderlich	Nein
Fledermäuse	Schlaf- und Brutplätze in Baumhöhlen, Felsspalten und Gebäuden. Insektenreiches und strukturreiches Offenland als Jagdhabitat, Waldränder, tlw. Waldbereiche.	In Schlaf- oder Brutplätze wird nach jetzigem Kenntnisstand nicht eingegriffen. Die potentiellen Jagdhabitats werden nicht abgewertet.	Keine erforderlich	Nein
Mäusebussard	Besiedelt bei Vorkommen geeigneter Horstbäume nahezu alle Lebensräume. Brut bevorzugt in Randbereichen von Waldgebieten, Feldgehölzen, Baumgruppen und Einzelbäumen. Jagdhabitat sind Offenlandbereiche, z.B. Grünland und Ackerflächen mit Saumstrukturen und Brachen.	Bevorzugte Brutreviere werden nicht überplant. Bruthorste sind nicht vorhanden. Es verbleiben Ausweichlebensräume.	Keine erforderlich	Nein



Rotmilan	<p>Brut in offenen, reich gegliederten Landschaften mit Feldgehölzen und Wäldern (lichte Altholzbestände, Waldränder).</p> <p>Jagdgebiete sind Agrarflächen mit einem Nutzungsmosaik aus Wiesen und Äckern.</p>	<p>Lebensraum wird nicht überplant.</p> <p>Bruthorste sind nicht vorhanden.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Verschlechterung des Nahrungshabitates nicht gegeben ist, da umfangreiche Ausweichräume im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind.</p>	Keine erforderlich	Nein
Schwarzmilan	<p>Lebensraum sind alte Laubwälder in Gewässernähe.</p> <p>Jagdhabitat sind große Flussläufe und Stauseen (tote und kranke Fische als Hauptnahrung)</p>	Lebensräume und Nahrungshabitat werden nicht überplant	Keine erforderlich.	Nein
Grauspecht	<p>Lebensraum besteht aus reich gegliederten Landschaften mit Laubholzbeständen. Lebt auch in geschlossenen Wäldern.</p> <p>Ameisen als Hauptnahrungsquelle.</p>	Lebensräume und Nahrungshabitat werden nicht überplant	Keine erforderlich.	Nein
Schwarzspecht	<p>Sehr anpassungsfähig. Naturnahe Laubwälder mit hohem Kehrigen- oder Eichenanteil sind der optimale Lebensraum.</p> <p>Hauptnahrungsquelle sind Ameisen (Holz- oder Totholzbewohnend).</p>	Lebensräume und Nahrungshabitat werden nicht überplant	Keine erforderlich.	Nein

Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.



12.4 Schutzgebiete und Biotope

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	absolute Randlage im Naturpark „Nassau“ (NTP-071-002)
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	keine Aussagen.

Die Aufstellung verdeutlicht, dass im Plangebiet keine besonders schutzwürdigen Bereiche vorhanden sind.

In der eingegangenen Stellungnahme der SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, eingegangen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde vorgetragen, dass von der Planung keine Oberflächengewässer oder Schutzgebiete betroffen werden.

Das Plangebiet liegt in seiner direkten Angrenzung an die Bundesstraße B 260 in absoluter Randlage des regional übergreifenden **Naturpark Nassau** der die gesamte Siedlungslage der Ortsgemeinde Holzhausen an der Haide östlich der B 260 überdeckt. Die B 260 bildet die Naturparkgrenze im Bereich Holzhausen an der Haide.

Gemäß § 1 (2) der Rechtsverordnung „Landesverordnung über den Naturpark Nassau vom 30. Oktober 1979“ sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplans in baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteil des Naturparks.

Entsprechend wird durch die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht von einem planungsrechtlichen Konflikt zur Naturparkverordnung ausgegangen. Unabhängig davon liegt das Plangebiet direkt am Siedlungsrand und nur im Randbereich des Naturparks Nassau. Der Plangebietsbereich zählt nicht zu den landschaftlich wertvollsten Bereichen des Naturparks.

12.5 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung

Aus fachlicher Sicht der Landespflege sollten zur Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft und zur Minimierung der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung folgende Ziele für die einzelnen Landschaftspotenziale verfolgt werden. Es handelt sich hierbei um bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung, also Zielvorstellungen aus rein fachlicher Sicht:

Bodenpotential

- Keine weitere Bodenversiegelung zum Erhalt der natürlichen bzw. naturnahen bodenökologischen Verhältnisse.
- Entsiegelung von Bestandsflächen, z.B. Straßenflächen oder Hofeinfahrten.

Wasserpotential

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

Klimapotential

- Pflanzung von Gehölzen zur Schadstofffilterung und Erhalt vorhandener Gehölzbestände.

Arten- und Biotopotential

- Erhöhung der Strukturvielfalt im Plangebiet durch Pflanzung von Einzelgehölzen, Hecken und Feldgehölzen und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen.
- Extensive landwirtschaftliche Nutzung

Landschaftsbild und Erholung

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

12.6 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Abweichungen des städtebaulichen Konzepts von den formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen sind darzulegen und zu begründen. Es sind Kompensationsmaßnahmen abzuleiten und umzusetzen, um Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild soweit als möglich zu reduzieren, so dass insgesamt eine umweltverträgliche Planung erreicht wird.

Jede Bebauung stellt eine Abweichung von landespflegerischen Zielvorstellungen dar.

Der Ortsgemeinderat von Holzhausen an der Haide hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplans entschlossen, um die Erweiterungsabsichten eines ortsansässigen Gewerbebetriebes zu unterstützen.

Der Entwicklung der Bauflächen wird daher der Vorrang vor den landespflegerischen Zielvorstellungen eingeräumt.

Im Bebauungsplan wird jedoch darauf geachtet, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch funktional geeignete Maßnahmen kompensiert und abgebaut werden können.

12.7 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

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

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben. Eine Auflistung der für Pflanzmaßnahmen geeigneten Arten findet sich im Anhang dieser Begründung und der Bebauungsplanurkunde.

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

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Gebäuden und Erschließungsflächen

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

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

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

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.

Nutzungsextensivierung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen

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

Bodenlockerung durch Pflanzung von Gehölzen.

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

Eingriff in den Boden ist als **hoch** zu bewerten.

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung. Kaltluft von umliegenden Flächen kann auch zukünftig in den Ort nachfließen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung; Gehölzpflanzungen zum Temperatenausgleich (Frischluftproduktionsflächen).



Verbesserung des Lokalklimas durch Gehölzpflanzungen (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperaturausgleich).

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung, Veränderung der Wasserzufuhr

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

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

Rückhaltung des anfallenden unbelastetem Oberflächenwassers in den nordöstlich gelegenen Rückhaltebecken (zeitverzögerter Abfluss).

Befestigung der Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen.

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

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

Arten- und Biotoppotenzial:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung landwirtschaftlicher Nutzungsstrukturen mit vergleichsweise geringer Wertigkeit.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß.

Die Eingriffe sind bei Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar.

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

Landschaftsbild/Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Das Landschaftsbild ist vorrangig durch die vorhandene Siedlungslage und die Ortsrandbebauung sowie die B 260 geprägt. Auch die in direkter Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude/Schuppen prägen das engere Landschaftsbild.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung besitzen die Flächen keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Die bestehenden Wegeflächen können auch zukünftig von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen. Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung. Randliche Eingrünung des Plangebietes.

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

Eingriff in das Landschaftsbild und Erholungsfunktion ist **gering**.

12.8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

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

Wenn man die geplanten zusätzlichen Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes gegenüberstellt ergibt sich folgendes Bild:

Eingriff durch:	Ausgleich im Plangebiet durch:
a) Versiegelung von maximal 1600 m² gem. den Festsetzungen.	a) Anlage einer extensiven Dauergrünlandfläche (Ordnungsbereich B) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anlage und Pflege von extensiv genutzten Dauergrünland im Umfang von ca. 1183 m² b) Anlage einer randlichen Eingrünung im Ordnungsbereich A <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflanzung von dreireihiger, gruppenhafter Baum- und Strauchhecke im Umfang von ca. 776 m²

In der Tabelle werden auf der linken Seite die durch den Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe aufgelistet. Die rechte Tabellenhälfte stellt die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gegenüber.



Die Zahlenwerte in der Tabelle geben die unbewerteten Flächengrößen gemäß den Textfestsetzungen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wieder. Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff in die verschiedenen Biototypen einer differenzierteren Bewertung unterzogen. Im Folgenden wird das verwendete Modell der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kurz erläutert.

Bei dem nachfolgenden Bilanzierungsmodell zur Quantifizierung des Eingriffs wird nicht nur von der reinen Bodenversiegelung ausgegangen, weil damit nur der Eingriff in das Bodenpotenzial berücksichtigt würde – vielmehr wird auf alle betroffenen Natur-/ Landschaftspotenziale abgestellt. Dies erfolgt über den Bewertungsansatz (Faktor in Spalte 4 des Bewertungsmodells).

Der Eingriff wird umso höher angesetzt, je höher die Wertigkeit des Bestandes ist. Daher wird die Bilanzierung nach Biototypen differenziert und ökologisch bewertet. Ihre Bedeutung aufgrund des natürlichen Wirkungsgefüges bezieht sich nicht nur auf das Arten- und Biotoppotenzial, sondern ebenso auf die anderen Landschaftsfaktoren wie Boden-, Klima- und Wasserhaushalt sowie Landschaftsbild und naturgebundene Erholung (Multifunktionalität einer Fläche).

Weiterhin wurde in der Bilanzierung die Eingriffsintensität berücksichtigt. Das bedeutet, dass die Versiegelung einer Fläche durch Gebäude und Hofflächen als größerer Eingriff zu werten ist, als z.B. die Anlage eines Hausgartens. Es wird somit auch berücksichtigt, dass z.B. auf Baugrundstücken vom heutigen Vegetationsbestand in der Regel nichts übrig bleibt: Auch wenn keine Versiegelung stattfindet, so wird die Fläche zumindest Hausgartenfläche/ Zierrasen.

Zukünftig versiegelte Flächen werden auf der Eingriffsseite mit einem Bewertungsfaktor zwischen 0 und 200 % quantifiziert, je nach Wertigkeit des derzeitigen Bestandes, wobei Flächen mit Vegetationsstrukturen zwischen 80 und 200 % eingeordnet werden.

Zukünftig unversiegelte, aber in ihrer Nutzung veränderte Flächen werden auf der Eingriffsseite je nach Wertigkeit des derzeitigen Bestandes zwischen 0 und 100 % eingeordnet.

In Spalte 3 wird das Maß des Eingriffs berücksichtigt. Gebäude- und Hofflächen sowie die Anlage der Straßen und Fußwege bedeuten einen hohen Eingriff (100 %; Faktor 1).

Aufbau des Bilanzierungsmodells:

Spalte (1) Flächengröße (in m²) gibt an, in welchem Flächenumfang der jeweilige Biototyp durch eine Eingriffsart (Gebäude oder Straße) bzw. eine landespflegerische Aufwertungs-Maßnahme betroffen ist.

Spalte (2) beziffert auf der Eingriffsseite den **Versiegelungsgrad**, der sich an der zu erwartenden versiegelten Fläche orientiert.

Spalte (3) gibt das **Maß des Eingriffs** an durch eine Zahl zwischen Null und Eins, d. h. die versiegelten Gebäude- und Hofflächen sowie die Straßenflächen werden als 100%iger Eingriff (Faktor 1) bewertet.

Spalte (4) auf der Eingriffsseite und **Spalte (3)** auf der Kompensationsseite geben den **Bewertungsfaktor** für die Schwere des Eingriffs bzw. die Höhe der Aufwertbarkeit der für die Kompensation vorgesehenen Fläche an. Hiermit wird die Grundlage für eine nach den Landschaftsfaktoren differenzierte Bewertung geschaffen.

Die **Spalten „Eingriff in m²“ bzw. „Kompensation in m²“** geben das **Berechnungs- und Bewertungsergebnis** für den jeweiligen Eingriffs- bzw. Kompensations-Tatbestand an. Sowohl auf der Eingriffs- als auch der Kompensationsseite finden sich in dieser Spalte also die Angaben der 1wertigen Flächen, die dadurch miteinander vergleichbar und überhaupt erst addierbar sind.

09. September 2016



Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Plangebietsgröße gesamt: 4.803

nicht eingriffsrelevant:

Ausgleichsfläche OB A 776
 Ausgleichsfläche OB B 1.183
 verbleibende Grünfläche 1.244

**verbleibende
 Eingriffsfläche: 1.600**

Eingriffsbilanz

	Flächen- größe in m ² (1)	GRZ (2)	Ansatz (4)	Eingriff in m ² (=1*2*4 bzw. 1*3*4)
--	--	---------	------------	--

Eingriff durch :

Festgesetzte

Maximalversiegelung

auf Grünland 1.600 1,1 1.760

Summe Eingriff: 1.760

Kompensationsbilanz

	Flächen- größe in m ² (1)	Ansatz (3)	Kompensa- tion in m ² (=1*2*3 bzw. =1*3)
--	--	------------	--

Kompensation durch:

Bepflanzungen / randl.

Eingrünung mit Baum- und

Strauchhecke

(Ordnungsbereich A)

auf Grünland 776 0,9 698

Anlage und Pflege von

extensiv genutzten

Dauergrünland

(Ordnungsbereich B)

auf Grünland 1.183 0,9 1.065

Summe Kompensation: 1.763

Kompensationsaldo in m²

(negativer Wert =

Überschuss, positiver Wert

= Defizit):

- 3

09. September 2016



Eingriffsseite:

Durch die Bauleitplanung wird eine artenarme, intensiv genutzte Wiesenfläche überplant. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans können vom Baugrundstück maximal 1.600 m² Fläche versiegelt werden. Dies sowohl durch die Errichtung von Hochbauten oder die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen (Hofflächen).

Die Eingriffswertigkeit wird mit dem Faktor 1,1 in die Berechnung eingestellt. Es wird von einer Vollversiegelung in diesem Bereich von 1.600 m² bilanziell ausgegangen. Da der Ausgangsbiotoptyp eine intensiv genutzte Grünfläche darstellt, wird dieser somit höher angesetzt als wie beispielsweise bei einem Ausgangsbiotoptypen wie Acker (Faktor 1,1 = 110%).

Im Zuge der Ermittlung der Eingriffswertigkeit ergibt sich somit eine bewertete **Eingriffsflächenzahl von insgesamt 1.760 m²** (1.600 m² x 1,1), welche es auszugleichen gilt.

Ausgleichsseite:

Im Bebauungsplan werden mehrere Regelungen getroffen, um den Eingriff innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Im Bebauungsplan wird die Fläche des **Ordnungsbereiches B** festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die vorhandene intensive, artenarme Wiesenutzung durch entsprechende Pflegemaßnahmen in ein extensiv genutztes Dauergrünland zu überführen. Hierbei werden insgesamt 1.183 m² auf ehemaliger intensiv bewirtschafteter Grünfläche, hin zu einer extensiven Dauergrünlandfläche entwickelt. Die 1.183 m² große Fläche der Fettwiese wird mit einem Aufwertungsfaktor von 0,9 gewertet. Somit ergeben sich insgesamt 1.065 m², welche als Ausgleich angerechnet werden.

Zudem ist im nördlichen Teilbereich der Fläche (**Ordnungsbereich A**) eine randliche Gebietseingrünung vorgesehen. Hier ist ein 2- oder 3-reihiger Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzarten anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Der OB A ist auf vormals intensiv bewirtschafteter Fettwiese anzulegen.

Insgesamt beläuft sich die Kompensationssumme auf rund 1.763 m², welche von der Summe des Eingriffs (1.760 m²) abgezogen werden muss. Der Saldo ergibt, dass durch die Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen ist.

Der Stellungnahme der Syna GmbH, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB, waren bestehende Strom- und Gasleitungstrassen unter Auswertung eines beigefügten Bestandsplanes zu entnehmen. Das vorliegende Plangebiet weist Leitungstrassen einer erdverlegten Gashochdruckleitung sowie einer erdverlegten Niederspannungseleitung inkl. Freileitungsmast auf.

In telefonischer Abstimmung mit der Syna GmbH vom 18.07.2016 (Gespräch zwischen Frau Treber (KARST Ingenieure GmbH und Herrn Werner (Syna GmbH) wurde ermittelt, dass die bestehenden Festsetzungen innerhalb des Ordnungsbereiches B (Entwicklung extensiv genutzter Dauergrünlandbereiche) den Schutzanforderungen der beiden Versorgungstrassen nicht entgegenstehen.

Ein Änderungserfordernis der Festsetzungen des Ordnungsbereiches B wurde entsprechend nicht ausgelöst. Der Verlauf der Leitungsschutzstreifen die diesen Ordnungsbereich überlagern konnte somit vollständig in die Bilanzierung eingestellt werden.

Die bestehenden Festsetzungen innerhalb des Ordnungsbereiches A stehen den Schutzanforderungen der beiden Versorgungstrassen jedoch soweit entgegen, dass der zeichnerisch festgesetzte Ordnungsbereich A im Bereich des Leitungsschutzstreifens unterbrochen werden musste. Die Ein-

09. September 2016



griffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend für den Stand der vorliegenden Schlussfassung des Bebauungsplans angepasst.

12.8.1 Tabellarische Zusammenfassung

In der folgenden Tabelle werden die Eingriffstatbestände bewertet und den Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt um festzustellen, ob ein funktionaler Ausgleich erzielt werden kann.

Potential/Faktor	Eingriff	Minimierung/Ausgleich	Bemerkung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Neuversiegelung von max. 1.600 m² Boden 	<ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmass Verwendung wasserdurchlässiger Beläge. Verbesserung des Bodengefüges durch Neupflanzung von Baum- und Strauchhecken (OB A) sowie die Anlage und Pflege eines extensiven Dauergrünlandes (OB B). 	<p>Durch die Umsetzung der Planung wird nur ein vergleichsweise geringer Anteil von Boden zusätzlich versiegelt.</p> <p>Durch die Ausgleichsmaßnahmen ist ein funktionaler Ausgleich möglich.</p>
Wasserhaushalt	<ul style="list-style-type: none"> Verstärkter Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers durch Versiegelung. Dadurch bedingte Reduzierung der Versickerungsfähigkeit in diesen Bereichen . 	<ul style="list-style-type: none"> Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt gemäß Textfestsetzung im Plangebiet. Rückhaltung des Niederschlagswasser in Zisternen wird empfohlen Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und dadurch Vergrößerung der benetzbaren Oberfläche. Damit verbundene stärkere Verdunstung, bzw. langsamerer Wasserabfluss. Zusätzliche Wasseraufnahme über das Wurzelwerk. Anlage einer extensiv genutzten Wiese im Ordnungsbereich B. Zusätzliche Wasseraufnahme über das Wurzelwerk. Verwendung durchlässiger Materialien für Zufahrten ist festgesetzt. 	<p>Durch das Vorhaben wird zusätzlich Boden versiegelt und die Versickerungsfähigkeit des Bodens an dieser Stelle verringert</p> <p>Aufgrund der festgesetzten Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet, der Anpflanzungen von Gehölzen und der Extensivierung der Grünflächen, ist ein Ausgleich im Gebiet möglich.</p> <p>Durch die Kompensationsmaßnahmen ist ein funktionaler Ausgleich möglich.</p>



Potential/Faktor	Eingriff	Minimierung/Ausgleich	Bemerkung
Klima	<ul style="list-style-type: none"> Durch die Errichtung der Lagerhalle wird ein Teilbereich einer Wiesenfläche überprägt. Erheblich negative Auswirkungen auf die Funktion als Frischluftproduktionsstandort sind daher nicht zu erwarten. Die umliegenden Offenlandbereiche können diese Funktion auch weiterhin wahrnehmen. 	<ul style="list-style-type: none"> Zusätzliche Pflanzung von Bäumen zur Frischluftproduktion und Verbesserung des Mikroklimas. Offenhaltung von Abflussbahnen der Frisch- und Kaltluft. 	<p>Keine Änderung am Status Quo zu erwarten. Durch das Planvorhaben ist kein Eingriff in das Mikroklima zu erwarten.</p> <p>Der Eingriff ist als unerheblich zu bewerten.</p> <p>Durch die Minimierungsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen ist ein funktionaler Ausgleich möglich.</p>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Errichtung einer Lagerhalle sowie eines Wohnhauses am Ortsrand mit einer Firsthöhe von max. 10,5 m Durch die Pflanzung von zusätzlichem Sichtschutzgrün erhöht sich der Anteil von Gehölzstrukturen im Plangebiet und trägt zur Eingrünung und Ortstrandgestaltung bei. 	<ul style="list-style-type: none"> Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen. Auf das Umfeld abgestimmte Gestaltung der Fassaden und des Daches. Abschirmung des Plangebietes durch Pflanzung durch Sichtschutzgrün. 	<p>Durch die Textfestsetzungen des Bebauungsplans wird die Größen- und Höhenentwicklung der Lagerhalle und des Wohnhauses beschränkt.</p> <p>Durch die zusätzliche Anpflanzung von Sichtschutzgrün ist eine Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild möglich.</p> <p>Durch die Minimierungsmaßnahmen und Anpflanzungen einheimischer Gehölze ist ein funktionaler Ausgleich möglich.</p>
Erholung	<ul style="list-style-type: none"> Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung (Mähwiese) und der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße 260 besitzt die Plangebietsfläche keine gesondert herauszustellende Erholungseignung. Daran wird sich auch nichts durch die Errichtung der Lagerhalle ändern. Die angrenzenden Wege, welche zur Naherholung genutzt werden, bleiben auch nach Umsetzung des Vorhabens vorhanden. 	<ul style="list-style-type: none"> Bepflanzung und Eingrünung des Plangebietes und damit verbundene Wirkung auf die Umgebung. Erhalt der Wegebeziehungen und Wanderwege. 	<p>Eine Veränderung der Erholungseignung ist nicht zu erwarten.</p> <p>Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>

Potential/Faktor	Eingriff	Minimierung/Ausgleich	Bemerkung
Arten- und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> Hauptsächlich Flächenversiegelung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen (Mähwiese). 	<ul style="list-style-type: none"> Zusätzliche Pflanzung einheimischer Gehölze. Extensivierung der Grünlandbereiche. 	<p>Die Eingriffe in das Arten- und Biotoppotenzial können als gering eingestuft werden. Im Plangebiet liegen keine kartierten Biotope und es hat auch keine Bedeutung innerhalb der Planung vernetzter Biotopsysteme.</p> <p>Es erfolgt somit kein Eingriff in seltene oder schützenswerte Biotope.</p> <p>Die Eingriffe in das Arten- und Biotoppotenzial auf der Fettwiese und der einzelnen Gehölze im Gebiet wird durch die Anlage der Gehölzpflanzung im Ordnungsbereich A ausgeglichen.</p> <p>Durch die Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen und Zusatzpflanzungen ist ein funktionaler Ausgleich gegeben.</p>

12.9 Informationen zu Kompensationsflächen für die Datenübernahme in das System OLIV Plus

Durch das Land Rheinland-Pfalz wurde das Projekt „OLIV“ (Optimierte Liegenschaftsverwaltung) für Naturschutzflächen entwickelt. In diese Datenbank sind durch die Untere Naturschutzbehörde bestimmte Daten bezüglich der Ausgleichsflächen im Rahmen eines Eingriffes in Natur und Landschaft einzugeben. Zu diesen Angaben zählen unter anderem der Ausgangszustand, Zielzustand und die Größe der Ausgleichsfläche.

Um die Eingabe dieser Daten in das System OLIV Plus zu erleichtern, hat die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises darum gebeten, dass bei Bauvorhaben im Außenbereich und auch bei bauplanungsrechtlichen Maßnahmen diese notwendigen Informationen aufgeschlüsselt nach dem Eingabebedürfnissen des Projektes OLIV zur Verfügung gestellt werden.

Eine Auflistung der relevanten Daten erfolgt in tabellarischer Form.

Ordnungsbereich B (südliche Teilfläche) wird umgesetzt in

Flur 20
Flurstück 3/1
Gemarkung Holzhausen an der Haide
Größe des Flurstückes ca. 4.575 m²

Flächengröße der Kompensationsmaßnahmen

Ordnungsbereich B (südliche Teilfläche) ca. 500 m²

Ausgangsbiotop	Intensivgrünland	500 m ²
Zielbiotop	Grünland, extensiv	500 m ²
Maßnahme	Extensivierung (m ²)	500 m ²
Entwicklungsmaßnahme	Mähwiesennutzung	500 m ²
	Verzicht auf Düngung und Pestizide	500 m ²
Anteil OB B von der Gesamtparzelle 3/1		11 %

Ordnungsbereich B (nördliche Teilfläche) wird umgesetzt in

Flur 20
Flurstück 6/3
Gemarkung Holzhausen an der Haide
Größe des Flurstückes ca. 2.500 m²

Flächengröße der Kompensationsmaßnahmen

Ordnungsbereich B (nördliche Teilfläche) ca. 683 m²

Ausgangsbiotop	Intensivgrünland	683 m ²
Zielbiotop	Grünland, extensiv	683 m ²
Maßnahme	Extensivierung (m ²)	683 m ²
Entwicklungsmaßnahme	Mähwiesennutzung	683 m ²
	Verzicht auf Düngung und Pestizide	683 m ²
Anteil OB B von der Gesamtparzelle 6/3		27 %

II UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB

1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt bzw. prognostiziert und bewertet.

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2a Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2a fest, dass Erläuterungen möglicher Auswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf die Umwelt darzulegen sind und eine Prognose zur Erheblichkeit der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

Die Plan-Umweltprüfung ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht zu erfassen, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ein. Die Durchführung der Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die 'zuständige' Behörde.

Der Umweltbericht orientiert sich an der Auflistung des § 2a Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Der Umweltbericht geht bei der Betrachtung der Schutzgüter über den landschaftsplanerischen Fachbeitrag hinaus (Erweiterung um die Schutzgüter Mensch, Kultur- sonstige Sachgüter sowie Betrachtung von Wechselwirkungen).

Die Gemeinde legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dabei ist auch auf Inhalt und Detaillierungsgrad des jeweiligen Bauleitplans und auf das abzustellen, das hierzu im Hinblick auf die Prüfungstiefe und den Prüfungsumfang in angemessener Weise verlangt werden kann.

2 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll Baurecht für eine Lagerhalle und für ein Wohnhaus am nordwestlichen Ortsrand von Holzhausen an der Haide geschaffen werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 6/3, 3/1 tlw. und 4/7 tlw. in der Flur 20 am nördlichen Ortsrand von Holzhausen.

Auf dieser Plangebietsfläche plant der Vorhabenträger eine Lagerhalle und mittelfristig ein Wohnhaus zu errichten. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat der Ortsgemeinderat Holzhausen sich dazu entschieden, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicher zu stellen und den ortsansässigen Betrieb zu unterstützen.



3 KURZDARSTELLUNG DER PLANUNGSINHALTE

Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden nach § 12 BauGB festgesetzt (vorhabenbezogene Festsetzungen).

Das hauptsächlich geplante Vorhaben ist die Errichtung einer Lagerhalle ohne Publikumsverkehr. Die Lagerhalle soll als eingeschossiger Mauerwerksbau errichtet werden.

Als Nutzung ist die Einlagerung von Geräten eines Sanitätshauses (Krankenbette, Rollstühle, usw.) vorgesehen. Neben dieser geplanten Hauptnutzung soll auch die Option für die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Betriebswohnung offengehalten werden. Die Grunddaten des geplanten Wohnhauses sind wie folgt: maximale Traufhöhe 4,50 m, Firsthöhe maximal 10,50 m mit Satteldach, Dachneigung 25-48°, Dachaufbauten maximal 2/3 der Hauslänge.

Das Vorhaben wird über die Textfestsetzung Nr. 1 wie folgt definiert:

„Im Plangebiet ist nur ein gewerblich genutztes Hallengebäude sowie ein Wohnhaus mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche darf den Störgrad eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO nicht überschreiten. Demnach darf die Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stören.“

„Darüber hinaus sind im Plangebiet mischgebietstypische Nutzungen gemäß § 6 (2) Ziffern 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).“

„Ebenfalls sind den Hauptnutzungen dienende untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.“

„Das gewerblich genutzte Hallengebäude sowie das Wohnhaus sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (innerhalb der festgesetzten Baugrenzen). Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grün- und Bepflanzungsflächen und in der festgesetzten Bauverbotszone von 20 m zur B 260 (analog § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)).“

Die zulässige Bodenversiegelung wird über eine maximal zulässige Gesamtversiegelung für das gesamte Grundstück gesteuert. Es wird festgesetzt, dass maximal 1.600 m² Fläche versiegelt werden dürfen. Die Versiegelung durch die baulichen Anlagen wird auf maximal 600 m² beschränkt. Die Größe der zulässigen Geschossfläche baulicher Anlagen beträgt max. 1.200 m²

Zur Eingriffsminimierung in das Schutzgut Wasser wird im Plan verbindlich geregelt, dass das auf der privaten Grundstücksfläche anfallende, unbelastete Niederschlagswasser im Sinne des § 55 (2) WHG auf dieser zurückzuhalten und zu versickern ist.

Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich A, ein 2- oder 3-reihiger Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Innerhalb des Ordnungsbereichs A ist im Abstand von 1,0 m x 1,5 m je m² ein Strauch in der Pflanzqualität Heister, 2xv., o.B., 120-150 cm aus der Artenliste 1 (Sträucher) sowie auf der gesamten Länge alle 10-12 m ein Hochstamm in der Pflanzqualität 3xv., m.B., StU 12-14 der Artenliste 1 (Bäume) zu pflanzen.

Im Ordnungsbereich B ist zudem eine extensive Wiesennutzung zu entwickeln und zu pflegen.

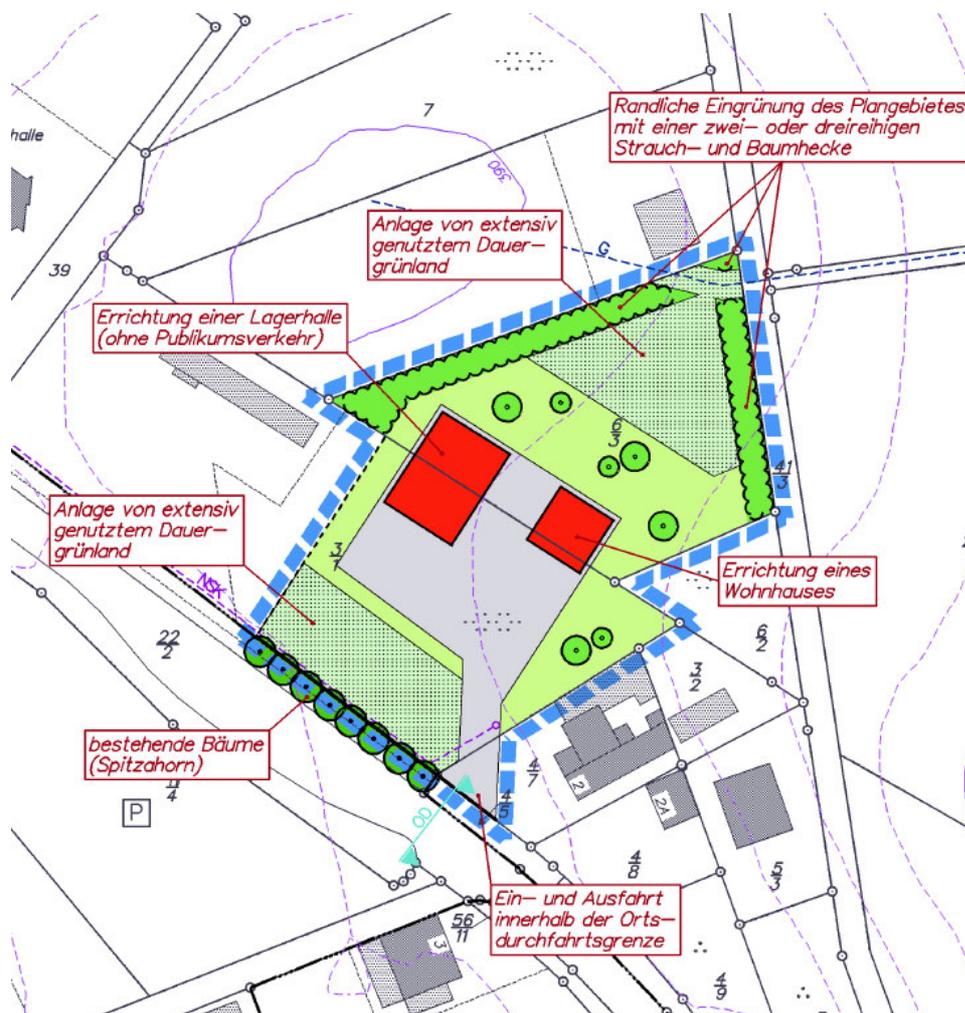


Abb.: Vorhaben- und Erschließungsplan (unmaßstäblich)

4 PLANERISCHE VORGABEN UND SCHUTZGEBIETE

Die Ortsgemeinde Holzhausen an der Haide liegt gemäß der Raumstrukturgliederung im **Regionalen Raumordnungsplan** Mittelrhein-Westerwald im dünn besiedelten ländlichen Raum. Eine Klassifizierung als zentraler Ort ist nicht gegeben.

Den Ortsgemeinden steht grundsätzlich das Recht auf Eigenentwicklung zu; das gilt sowohl für die Entwicklung der Wohnnutzung als auch für die Ausweisung von Mischbauflächen für eine gewerbliche Nutzung.

Die vorliegende Planung resultiert aus einer konkreten Nachfrage aus dem Ort. Mit der vorgesehenen kleinflächigen städtebaulichen Entwicklung wird kein Überangebot an Fläche geschaffen.

In der Gesamtkarte des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans ist für das Plangebiet keine Darstellung verzeichnet und es werden keine Aussagen getroffen. Das Plangebiet liegt am äußersten Rand eines Vorbehaltsgebietes für Erholung. In der Plankarte ist die Bundesstraße B 260 als überregionale Straßenverbindung kategorisiert.

09. September 2016

Die Planung ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsplans vereinbar, und es bestehen keine Konflikte mit den regionalplanerischen Vorgaben. Es ist festzuhalten, dass dem Grundsatz 6 des Regionalplans (im Kapitel 2 „Raum und Siedlungsstruktur“, S. 5) Rechnung getragen wird.

Die UNESCO-Welterbestätte „Obergermanisch-Raetischer Limes“ ist in unmittelbarer Nähe gekennzeichnet. Der Verlauf des Limes führt durch das Plangebiet und ist sowohl in der Plankarte des Regionalen Raumordnungsplans als auch im Flächennutzungsplan (mit einer punktierten Liniensignatur) gekennzeichnet.

Es ist festzustellen, dass der historische Limes in der Örtlichkeit jedoch nicht erkennbar ist. In der Bestandssituation handelt es sich um eine „flache“ Wiesenfläche. Die Bebauungsplankonzeption wurde so erarbeitet, dass das Baufenster (d. h. die überbaubaren Flächen) nicht in den Verlauf des Limes hineinragt.

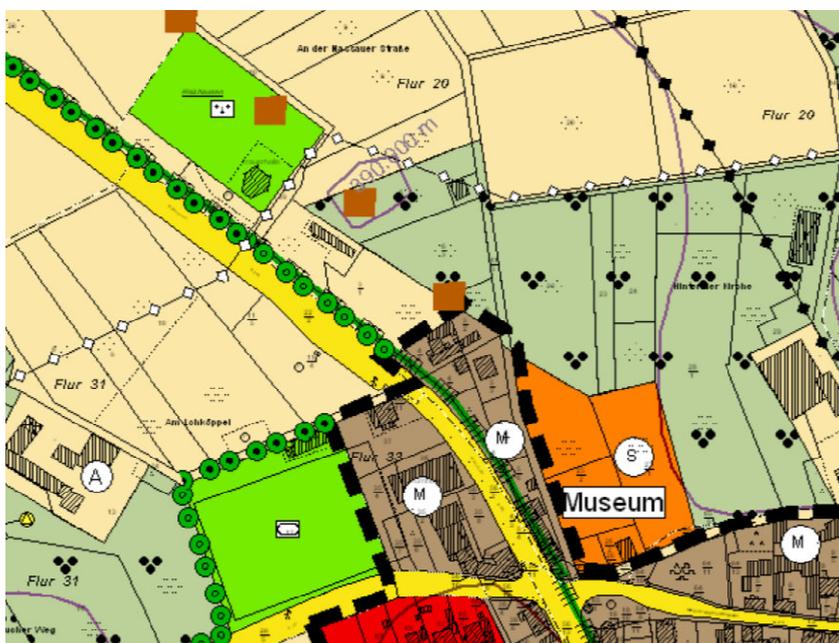


Abb: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten wird das Plangebiet als Ackerfläche bzw. Grünland dargestellt, der nördliche Teilbereich ist mit einer vorhandenen Streuobstwiese gekennzeichnet (siehe nachfolgende Abbildung).

Das Plangebiet ist bisher nicht als Baufläche ausgewiesen bzw. dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Im Rahmen dieses Planverfahrens (15. Änderung des Flächennutzungsplans) erfolgt die Darstellung einer gemischten Baufläche.

In der Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Rhein-Lahn sind für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. Im Rahmen der **Biotopkartierung** sind keine geschützten Biotope erfasst. **Natura 2000 Gebiete** sind durch die Planung nicht betroffen.

5 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN

5.1 Naturraum, Lage, Topographie

Das Planvorhaben liegt in der Großlandschaft Taunus. Der Taunus ist der östlich des Rheins und südlich der Lahn gelegene Teil des Rheinischen Schiefergebirges. Er liegt überwiegend in Hessen. Der rheinland-pfälzische Anteil des Taunus wird als Westlicher Hintertaunus (304) bezeichnet. Es handelt sich eine Landschaft mit starken Kontrasten.

Im Kern präsentiert sie sich als wellige Hochfläche auf 300 bis 500 m Höhe. Am Rande wird sie jedoch durch Seitentäler von Rhein, Lahn und Wisper stark zerschnitten und weist somit ein sehr bewegtes Relief mit großen Höhenunterschieden und steilen engen Taleinschnitten auf. In diesen Randzonen überwiegt der Waldanteil, während sich auf den Hochflächen das Bild einer Wald-Offenland-Mosaiklandschaft darbietet.

Die relevante Untereinheit für das Plangebiet ist die Dörsbach/ Mühlbach-Wasserscheide (304.90). Die Dörsbach-Mühlbacher Wasserscheide ist eine nordwestgerichtete Hochflächenleiste zwischen der Nastätter Mulde und dem Unteren Dörsbach-Tiefenbach-Gebiet. Die Landschaft ist überwiegend offen. Der Waldanteil liegt bei etwa 30% und weist mit zwei Dritteln überwiegend Laubholz auf. Die Lösslehm Böden sind überwiegend fruchtbar und für Ackerbau geeignet. Grünland liegt daher großflächig nur in den Bachursprungsmulden vor. Diese sind intensiv landwirtschaftlich genutzt, ihr Gewässersystem ist dementsprechend durch den Menschen stark verändert. Extensive Nutzungsformen sind selten.

Im Landschaftsraum reihen sich die Ortschaften Singhofen, Pohl und Holzhausen entlang der B 260, der sogenannten „Bäderstraße“ auf. Etwas abgesetzt davon liegt Lollschied. Die Dörfer haben trotz Zuwachs ihren dörflichen Charakter weitgehend beibehalten. Die Bäderstraße ist eine Fernwegeverbindung mit langer historischer Tradition. Im Mittelalter war die heutige Bäderstraße als „Hohe Straße“ eine wichtige Fernverbindung. Sie wird in Teilabschnitten durch Alleennachgezeichnet. Bei Pohl und südlich davon folgt sie in etwa der Linie des Limes. Dieser biegt südlich von Holzhausen nach Osten in Richtung Laufenselden ab. Am Graukopf sind Reste eines Römerkastells und von Wachtürmen verblieben.

5.2 Geologie, Böden

Die Böden im Plangebiet werden nach der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland Pfalz als sandiger Lehm bzw. stark lehmiger Sand beschrieben. Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z. T. wechselnd mit Lösslehm.

Ausgangsgestein ist Staublehm über Grau- bzw. Weißlehm. Bodentypen sind Parabraunerden, basenhaltig bis basenarm und Braunerden. Bodenarten sind u. a. Grus, Sand, Schluff, Lehm.

5.3 Wasserhaushalt

Bezüglich des Wasserhaushaltes liegt der Planbereich in der großflächigen Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserführung ist hier in der Regel gering, da Kluffgrundwasserleiter vorherrschen.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

09. September 2016



5.4 Klima / Luft

Die folgenden Kennwerte charakterisieren das Klima des Plangebiets und seiner Umgebung:

Klimabezirk:	Taunus
mittlere Jahrestemperatur:	> 9° C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	15 - 16° C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (<0°C)	< 20 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (>25 °C)	30 - 40 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	550 - 600 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	160 - 180 mm
Hauptwindrichtung:	Südwest

(KLIMAAATLAS VON RHEINLAND-PFALZ)

Lokalklimatisch stellen die Wiesenflächen des Plangebietes ein Kaltluftproduktionsgebiet dar, d. h. in klaren Nächten kühlt die Oberfläche des Offenlandes ab und es entsteht Kaltluft. Die entstandene Kaltluft fließt dem Geländegefälle folgend leicht nach Südosten hin ab und kommt der Ortslage zu Gute.

Aufgrund der geringen Größe der Ortslage ist nicht mit der Herausbildung von erheblich störenden Wärmeineffekten zu rechnen. Besondere lufthygienische Vorbelastungen oder ausgeprägte Wärmeineffekte sind nicht bekannt.

Das Plangebiet hat aufgrund der geringen Größe nur eine geringe Bedeutung für die Kaltluftversorgung der Ortslage. Im Umfeld verbleiben noch Flächen die zukünftig Kaltluft produzieren können.

Die Fläche hat eine **geringe Bedeutung** für das **örtliche Klimapotential**.

5.5 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) ist Ausdruck der vorherrschenden Standortverhältnisse, da sie den Endzustand der Pflanzengesellschaft beschreibt, der sich ohne jeglichen Einfluss des Menschen entwickeln würde.

Die hpnV ist im Plangebiet als Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum milietosum*) einzuordnen. Der Standort wäre aus mäßig basenarmen Silikatböden.

5.6 Reale Vegetation und gegenwärtige menschliche Nutzung – Biotop- und Nutzungstypen

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurden während einer Bestandsaufnahme im April 2013 anhand des Biotoptypenschlüssels des Biotoptypenkatasters Rheinland-Pfalz – Übersicht Biotoptypen Außenbereich (2007) nach Cordes und Conze aufgenommen und werden in einem gesonderten Plan (M. 1:1000) dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Holzhausen an der Haide. Holzhausen liegt an der Kreuzung der Bundesstraße 260 und der Bundesstraße 274 zwischen Wiesbaden und Koblenz und gehört zum Taunus. Das Landschaftsbild ist überwiegend ländlich geprägt.

Eingegrenzt wird das Plangebiet im Norden über einen befestigten Wirtschaftsweg. Im Süden über die B 260. Erschlossen wird das Plangebiet über einen Abzweiger von der Bäderstraße (B 260) in nördlicher Richtung. Diese Straße erschließt auch den örtlichen Friedhof von Holzhausen. Hiervon geht ein Schotterweg Richtung Osten ab. Über einen Rasenplatz bzw. teilweise geschotterten Platz, welcher überwiegend als Holzlagerstätte sowie einem Gebäuderohbau besteht, wird die Plangebietsfläche erschlossen.

Das Plangebiet befindet sich auf einer nahezu ebener Fläche. Das Gelände fällt leicht nach Osten hin ab. Das Plangebiet besteht fast ausschließlich als Fettwiese, welche in regelmäßigen Abständen zur Futter- und Heugewinnung gemäht wird. Der südöstliche Teilbereich ist mit teils hochgewachsenen Gehölzen bestückt. Ein Bildstock (religiöses Kleindenkmal) ist der Baumgruppe vorgelagert. Eine große Birke (*Betula pendula*) mit mehreren Stocktrieben befindet sich im Anschluss. Östlich dieser befindet sich eine große Kiefer (*Pinus sylvestris*), welche der anschließenden Wohnbebauung vorgelagert ist. Nördlich der Birke besteht eine Baumgruppe. Diese besteht aus Douglasien (*Pseudotsuga spec.*), Birken (*Betula pendula*), Kiefer (*Pinus sylvestris*), Weide (*Salix spec.*) und Flieder (*Syringa vulgaris*). Östlich im direkten Anschluss befindet sich eine kleine Holzhütte. Der Bereich nordöstlich der Baumgruppe wird als Garagenhof bzw. Lagerplatz genutzt. Hieran schließt ein Nutzgarten mit Kleintierhaltung an. Südlich wird das Plangebiet durch die B 260 eingegrenzt. Acht linienförmig gepflanzte Spitzahorne (*Acer platanoides*) bilden die Grenze zwischen der Plangebietsgrenze und der B 260. Westlich dieser Baumreihe befindet sich noch eine geschotterte Ein- bzw. Ausfahrt, welche durch drei Findlinge blockiert ist. Die im Norden angrenzende Fläche wird als Ackerfläche genutzt. Eine kleine Scheune mit vorgelagerten landwirtschaftlichen Geräten besteht weiter östlich hiervon. Die hieran anschließenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich (Ackerbau) bewirtschaftet.



Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan (unmaßstäblich)

5.7 Fauna

Im Rahmen der Geländeerhebungen wurden keine eigenständigen und gezielten faunistischen Untersuchungen durchgeführt.

5.8 Biotopverbund

In der Planung vernetzter Biotopsysteme des Landkreises Rhein-Lahn werden für die Fläche keine Aussagen getroffen.

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope im Rahmen der Biotopkartierung erfasst.

09. September 2016

5.9 Landschaftsbild / Erholung

Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine leicht geneigte Wiesenflächen mit teilweise Fahrspuren. Aufgrund der intensiven Mahd konnten sich keine besonders schützenswerten Biotoptypen herausbilden. Es handelt sich um eine artenarme Fettwiese. Gehölze wurden auf der Plangebietsfläche oder entlang der südlichen Grenze, hin zur Bundesstraße 260 gepflanzt. Zudem befinden sich eine Baumgruppe sowie Einzelbäume im südöstlichen Bereich der Plangebietsfläche.

Der Ortsrand von Holzhausen an der Haide wird durch die vorhandene Ortsbebauung geprägt. Die Ortsrandeingrünung ist als eher dürrtig zu bezeichnen. Es handelt sich zumeist um 1 ½ bzw. 2-geschossige Wohngebäude und teilweise landwirtschaftliche Nebengebäude. Der Friedhof und dessen großflächiger Besucherparkplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe. Westlich angrenzend befindet sich bereits eine Außenbereichsbebauung auf dem gleichen Flurstück, so dass die Fläche optisch eine Baulücke darstellt.

Erholung

Eine Erholungseignung der Fläche ist nicht gegeben. Die angrenzenden Wege werden von Spaziergängern genutzt. Die Wegeverbindungen werden durch die Planung nicht unterbrochen.

UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“

Aus der Lage des Plangebietes im Verlaufsbereich des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“ ergeben sich keine Konflikte der Belange Landschaftsbild und Erholung.

Eine Sichtbarkeit des Limes ist in der Örtlichkeit und damit auch im näheren Umfeld des Vorhabens nicht gegeben.

Nach Untersuchung wurde durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz festgestellt, dass der archäologische Befund „Limes“ nicht dokumentiert werden konnte und dass das geplante Bauvorhaben auf Basis der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung für das transnationale, serielle UNESCO-Welterbe Obergermanisch-Raetischer Limes darstellt, da keine Befunde zerstört werden.

Entsprechend lässt sich aus dem ursprünglich vermuteten Limesverlauf innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung keine Beeinträchtigungen der Belange **Landschaftsbild, Erholung** bsp. für Kulturtouristen ableiten. Es ist entsprechend nicht zu erwarten, dass Aspekte des Tourismus beeinträchtigt werden könnten.

6 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

6.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens

Bei Nichtdurchführung des Planvorhabens wird sich am Umweltzustand im Plangebiet und dessen Umgebung aller Voraussicht nach nichts Grundsätzliches verändern. Die Grünlandnutzung wird erhalten bleiben.



6.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planungsvorhabens

Bei Umsetzung der Planung wird sich kurzfristig die zulässige Nutzung gemäß den Inhalten des Bebauungsplans entwickeln. Es wird eine Lagerhalle und ein Wohngebäude errichtet.

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Plangebietsgrenze eine Bepflanzung vorgenommen. Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich A ein 2- oder 3-reihiger Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Innerhalb des Ordnungsbereichs A ist im Abstand von 1,0 m x 1,5 m je m² ein Strauch in der Pflanzqualität Heister, 2xv., o.B., 120-150 cm aus der Artenliste 1 (Sträucher) sowie auf der gesamten Länge alle 10-12 m ein Hochstamm in der Pflanzqualität 3xv., m.B., StU 12-14 der Artenliste 1 (Bäume) zu pflanzen.

Der Bebauungsplan regelt, dass die Nutzungsintensität nicht über der eines Mischgebietes liegen darf, so dass keine Störung der angrenzenden Wohnnutzung gegeben ist.

Der Umweltzustand wird sich nicht erheblich verschlechtern (vgl. Detailbewertungen im Rahmen der einzelnen Schutzgutbewertung weiter unten).

7 ALTERNATIVENPRÜFUNG

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

Aufgrund der geringen Größe des Flurstückes ergeben sich kaum Möglichkeiten zur alternativen Umsetzung der Planung. Da es sich um eine vorhabenbezogene Planung handelt, die zudem von den gegebenen Eigentumsflächen abhängig ist, liegt eine Standortgebundenheit vor.

Die Nullvariante, gänzlicher Verzicht auf die Umsetzung der Planung, ist keine Alternative, die gewählt werden müsste, da es sich aus der Prognose möglicher erheblicher Umweltauswirkungen ergibt, dass die Planung umweltverträglich durchgeführt werden kann.

8 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG

Der Aspekt der Emissionsvermeidung wird im Plan dahingehend berücksichtigt, dass festgesetzt wird, dass keine Nutzungen zulässig sind, die über den Störgrad eines Mischgebietes hinausgehen, um so eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung zu gewährleisten.

Die Errichtung von Solaranlagen auf der Dachfläche wäre grundsätzlich möglich. Sollten Solarmodule auf dem Dach errichtet werden, so ist darauf zu achten, dass die zulässige Gesamthöhe gemäß Bebauungsplan nicht überschritten wird.

Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich hinreichende Spielräume für eine Nutzung regenerativer Energien.

9 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN

9.1 Schutzgut Biodiversität

Die Beurteilung der Bedeutung des Schutzgutes Biodiversität erfolgt über die Betrachtung der Biotopverbundfunktion, der Vorkommen von Ziel- oder Leitarten und des Struktureichtums.

Um die Bedeutung und den Wert einer Fläche zu bestimmen, ist neben der örtlichen, standortspezifischen Arten- und Biotopausstattung auch die Stellung der Fläche innerhalb des lokalen und überörtlichen Biotopverbundsystems zu bewerten.

Da weder Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Biotopverbund, noch ein herausragender Struktureichtum des Gebietes vorliegen, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Biodiversität zu prognostizieren.

Die Kompensationsmaßnahmen, wie die Pflanzung der Gehölze als Sichtschutz und die Umwandlung der intensiv genutzten Fettwiese in Dauergrünland tragen zu einer Erhöhung der Artenvielfalt im Plangebiet bei.

Es findet kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Biodiversität statt.

9.2 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

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

Um sicherzustellen, dass die geplante Nutzung mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar ist, wird im Bebauungsplan geregelt, dass im Plangebiet nur eine Lagerhalle und ein Wohnhaus zulässig ist. Mischgebietstypische Nutzungen, die das Wohnen somit nicht wesentlich stören, sind darüber hinaus nur im Rahmen einer Ausnahme nach § 31 (1) BauGB zulässig.

Aufgrund der Tatsache, dass somit nur nicht wesentlich störende Nutzungen gemäß der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Bezüglich der Auswirkungen des Verkehrs auf der B 260 wurde eine überschlägige Schallprognose gem. DIN 18005 mit dem Ergebnis erstellt, dass die Orientierungswerte gemäß Beiblatt der DIN 18005 im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Ein planerischer Konflikt ist entsprechend nicht zu erkennen.

Bezüglich umgebender landwirtschaftlicher Nutzung gehen hiervon keine erheblich negativen Auswirkungen entsprechend der Bewertungen im städtebaulichen Teil der Planung aus.



Durch die Planung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt.

Auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sind durch das Planvorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen zu prognostizieren.

9.3 Schutzgut Fauna und Flora

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

Die Plangebietsfläche wird derzeit als Fettwiese mit regelmäßiger Mahd genutzt. Aufgrund der intensiven Nutzung konnten sich keine besonders schützenswerten Biotoptypen herausbilden. Im Plangebiet befinden sich nur wenige Gehölzstrukturen, die überplant werden.

Aufgrund der gegebenen Vornutzung und Vorbelastung des Plangebietes ist kein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter gegeben.

Durch die Anlage der randlichen Eingrünung kann ein funktional geeigneter Ausgleich erreicht werden.

Erhebliche Störwirkungen für die heimische Tierwelt sind auch durch die Errichtung der Lagerhalle am Ortsrand nicht zu erwarten. Das Plangebiet hat aufgrund der Nähe zur Ortslage und der stark befahrenen B 260 und der damit verbundenen Vorbelastung und Bewegungsunruhe lediglich Bedeutung für Tiere, die sich an die Nähe des Menschen gewöhnt haben. Es handelt sich hierbei um sogenannte Kulturfolger, wie z.B. Amsel, Sperling, Meise oder auch Elstern. Durch die Errichtung der zulässigen Gebäude wird die Lebensraumqualität nicht erheblich gemindert, so dass keine Schädigungen für die heimischen und lokalen Populationen zu erwarten sind.

Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna und Flora aus.

9.4 Schutzgut Boden

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

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung der Böden im Plangebiet. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan die Versiegelung von maximal 1.600 m² Fläche. Es handelt sich hierbei um einen vergleichsweise geringen Eingriff in das Schutzgut.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ermöglichen einen funktional geeigneten Ausgleich in unmittelbarer Nähe des Eingriffes. Bei Umsetzung der Maßnahmen kann daher ein Zustand erreicht werden, in dem die Auswirkungen auf das Schutzgut als nicht erheblich einzustufen sind.

Von der Planung gehen keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aus.



9.5 Schutzgut Wasser

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

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die zusätzliche Versiegelung verringert sich der Rückhalt von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet.

Zur Eingriffsminimierung in das Schutzgut Wasser wird im Plan verbindlich geregelt, dass das auf der privaten Grundstücksfläche anfallende, unbelastete Niederschlagswasser im Sinne des § 55 (2) WHG auf dieser zurückzuhalten und zu versickern ist.

Zur weiteren Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut wird zudem im Bebauungsplan geregelt, dass Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze nur mit offenporigen Belägen zu befestigen sind.

Die Eingriffe in das Schutzgut werden durch die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen kompensiert, die im Bebauungsplan festgesetzt sind. Durch die umfangreichen Pflanzungen der Gehölze erhöht sich auch die Wasseraufnahme durch die Vegetation im Plangebiet.

Im Bebauungsplan wird zudem empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zurückzuhalten. Dieses kann z. B. zur Bewässerung der Flächen mit Pflanzpflicht genutzt werden. Auf diesem Weg wird ein zeitlich verzögerter Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet und der Eingriff in das Schutzgut minimiert.

Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus.

9.6 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

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

Da das Plangebiet derzeit als Fettwiese genutzt wird, hat dies grundsätzlich die Funktion einer Kaltluftproduktionsfläche. Es handelt sich jedoch nur um eine sehr kleine Fläche am Ortsrand mit nur untergeordneter Bedeutung für die Versorgung der Ortslage.

Nördlich des Plangebietes verbleiben weitere Offenlandflächen, die auch zukünftig Kaltluft produzieren. Die dort entstehende Kaltluft fließt dann weiterhin in der Ortslage von Holzhausen zu.

Durch die Pflanzung der zusätzlichen Gehölze erhöht sich zudem die Anzahl der Frischluftproduzenten.

Die Realisierung der Planung führt nicht zu Veränderungen, die bezüglich des Regionalklimas von Bedeutung sein können.

Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren aus.

9.7 Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Sachwerte in diesem Sinne sind für das Plangebiet nicht bekannt und daher nicht bewertungsrelevant.

Die Errichtung der Lagerhalle wird durch den Eigentümer der Plangebietsfläche vorgenommen, so dass die Planung dazu führt, dass höhere Sachwerte geschaffen werden. Eine negative Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte aus.

9.8 Schutzgut Kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen. Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden und daher ebenfalls nicht bewertungsrelevant.

Archäologischer Denkmalschutz: Sollten durch vorhabenbezogene Bauarbeiten, insbesondere Erdarbeiten, denkmalwürdige Funde gemacht werden, so ist gemäß den Bestimmungen des Landesdenkmalschutz- und Pflegegesetzes die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

Der Verlauf des „Obergermanisch-Raetischen Limes“ als Teil des UNESCO-Weltkulturerbes führt gemäß Darstellungen übergeordneter Planungen durch das Plangebiet.

Aus der Lage des Plangebietes im Verlaufsbereich des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“ ergeben sich keine Konflikte der Belange Landschaftsbild und Erholung.

Eine Sichtbarkeit des Limes ist in der Örtlichkeit und damit auch im näheren Umfeld des Vorhabens nicht gegeben.

Nach Untersuchung wurde durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz festgestellt, dass der archäologische Befund „Limes“ nicht dokumentiert werden konnte und dass das geplante Bauvorhaben auf Basis der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung für das transnationale, serielle UNESCO-Welterbe Obergermanisch-Raetischer Limes darstellt, da keine Befunde zerstört werden.

In der Gesamtbewertung wird der Limes durch die Planung und die Errichtung der Lagerhalle und des Wohngebäudes nicht beeinträchtigt.

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

9.9 Schutzgut Landschaft und Erholung

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

Das Landschaftsbild ist vorrangig durch die vorhandene Siedlungslage und die Ortsrandbebauung sowie die B 260 geprägt. Auch die in direkter Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude/Schuppen prägen das engere Landschaftsbild. Bei dem Plangebiet handelt sich um eine Grünfläche am Ortsrand von Holzhausen. Am südlichen Plangebietsrand stocken einige Einzelbäume und eine Baumgruppe. Die Plangebietsfläche hat keine herausragende Bedeutung für das Landschaftsbild.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass sich die neue Lagerhalle bezüglich der Höhenentwicklung am baulichen Bestand der Ortslage orientiert. Die Gesamthöhe der Halle liegt unter der der Bestandsbebauung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird geregelt, dass der westliche, nördliche und östliche Rand des Plangebietes eingegrünt werden muss, so dass für das Schutzgut Landschaft eine Besserstellung zu prognostizieren ist.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung besitzen die Flächen keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Die bestehenden Wegeflächen können auch zukünftig von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung.

UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“

Aus der Lage des Plangebietes im Verlaufsbereich des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“ ergeben sich keine Konflikte der Belange Landschaftsbild und Erholung.

Eine Sichtbarkeit des Limes ist in der Örtlichkeit und damit auch im näheren Umfeld des Vorhabens nicht gegeben.

Nach Untersuchung wurde durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz festgestellt, dass der archäologische Befund „Limes“ nicht dokumentiert werden konnte und dass das geplante Bauvorhaben auf Basis der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung für das transnationale, serielle UNESCO-Welterbe Obergermanisch-Raetischer Limes darstellt, da keine Befunde zerstört werden.

Entsprechend lässt sich aus dem ursprünglich vermuteten Limesverlauf innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung keine Beeinträchtigungen der Belange **Landschaftsbild, Erholung und Tourismus** ableiten. Es ist entsprechend nicht zu erwarten, dass Aspekte des Tourismus beeinträchtigt werden könnten.

Für das Schutzgut Erholung sind keine Veränderungen weder negativ oder positiv zu erwarten. Bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild sind keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu prognostizieren.

9.10 Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schützgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Die schutzgutinternen Wechselwirkungen sind in der Regel im Rahmen der Ermittlung, Analyse und Beurteilung der jeweiligen Schutzgutfunktionen der Einzelschutzgüter berücksichtigt.

Eine schutzgutübergreifende Betrachtung von Wechselwirkungen ist in bestimmten Landschaftsräumen sinnvoll. Das sind Landschaftsräume, die Biotopkomplexe mit besonderen ökosystemaren Beziehungen zwischen den Schutzgütern aufweisen, die in der Regel nicht wiederherstellbar sind. Als Beispiele sind Auenbereiche, Hoch- und Niedermoore oder naturnahe Wälder zu nennen. Im Plangebiet sind solche Biotopkomplexe mit besonders hervorzuhebendem Wirkungsgefüge nicht entscheidungsrelevant und schutzgutübergreifende Wechselwirkungskomplexe daher nicht zu berücksichtigen.

Der Mensch nimmt innerhalb der Betrachtung der Wechselwirkungen eine Sonderrolle ein, da er nicht unmittelbar in das Wirkungsgefüge der Umwelt integriert ist. Die unabhängig von der beabsichtigten Planung bestehenden Einflüsse des Menschen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind in die Bewertung der einzelnen Schützgüter eingeflossen.

Im Fall der vorliegenden Planung sind zwischen den einzelnen Schützgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

9.11 Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Im vorliegenden Fall der Planung sind keine kumulierenden Vorhaben bekannt, die in Summe eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können.

Es liegen ansonsten keine Kenntnisse zu Vorhaben und Planungsoptionen vor, die negative Synergieeffekte nach sich ziehen könnten.

10 AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE

FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind **keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebiete** zu erwarten.

11 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des BauGB Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich prognostizierter erheblicher Umweltwirkungen zu treffen. Der Maßstab der Bewertung ist somit ein erheblicher Eingriff. Im Zuge der Planumweltprüfung konnten in der Prüfung der Gesamtplanung (Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden berücksichtigt) keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert werden, so dass an dieser Stelle dem Grunde nach keine weiteren Aussagen erforderlich sind.

In den Bebauungsplan sind jedoch Festsetzungen aufgenommen, um die Eingriffsfolgen zu minimieren und gerade dadurch erhebliche Umweltwirkungen für einzelne Schutzgüter zu vermeiden. Zu diesen Festsetzungen zählen (lediglich inhaltliche Wiedergabe):

- Die max. zulässige Bodenversiegelung durch alle Nutzungen im Plangebiet wird auf maximal 1.600 m² begrenzt.
- Die Entwicklung der Höhen der baulichen Anlagen im Plangebiet wird ebenso eng begrenzt.
- Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird zudem im Bebauungsplan geregelt, dass Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze nur mit offenporigen Belägen zu befestigen sind.
- Zudem ist das auf der privaten Grundstücksfläche anfallende, unbelastete Niederschlagswasser im Sinne des § 55 (2) WHG auf dieser zurückzuhalten und zu versickern.
- Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Anlage von Sichtschutzpflanzungen einheimischer Sträucher und Bäume kompensiert.
- Durch die Extensivierung intensiv genutzter Flächen und die Gehölzpflanzungen wird auch das Schutzgut Boden sowie Flora und Fauna aufgewertet.

12 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DES PLANVORHABENS (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB ist für Bebauungspläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet wurde, die Durchführung eines sog. Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** bei Realisierung der Planvorhaben um insbesondere unerwartete nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können.



Im Fall der vorliegenden Planung lassen sich keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostizieren.

Die Aussage, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, trifft nur dann zu, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ordnungsgerecht umgesetzt werden. Weiterhin sind die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Bodenversiegelung und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen sowie deren Gestaltung zu berücksichtigen. Im Rahmen des Monitoring ist daher darauf zu achten, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans bei Umsetzung der Planung eingehalten werden.

13 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen neben einer aktuellen Bestandsaufnahme, die im April 2013 durchgeführt wurde. Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

14 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

Die Ortsgemeinde Holzhausen an der Haide hat die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB für das Flur 20, Flurstück 3/1 am nordwestlichen Rand der Ortsgemeinde beschlossen. Auf dieser Fläche plant der Vorhabenträger eine Lagerhalle sowie ein Wohngebäude zu errichten. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bei Umsetzung der Planung wird sich kurzfristig die zulässige Nutzung gemäß den Inhalten des Bebauungsplans entwickeln.

Das Vorhaben ist dadurch gekennzeichnet, dass die Gebäude eine maximale Traufhöhe von 5 m besitzen. Die Firsthöhe beträgt max. 10,50 m. Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° bis 45° für Wohnhäuser. Gewerbliche Bauten sind in ihrer Dachform und Dachneigung frei. Die zulässige Grundfläche beträgt max. 1.600 m². Die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche darf den Störgrad eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO nicht überschreiten. Demnach darf die Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen sicher, dass sich die Lagerhalle und das geplante Wohnhaus in das Ortsbild einfügen wird. Dies insbesondere durch die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen der baulichen Nutzung.

Zur Neugestaltung des nördlichen Plangebietsrandes und zur Einbindung in die Landschaft ist dieses zur randlichen Eingrünung im Ordnungsbereich A mit einem 2- oder 3-reihiger Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist am Ort des Anfalls zurückzuhalten und zu versickern.



Naturgemäß ergeben sich die schwersten Eingriffe in das Schutzgut Boden, da dieses durch die geplante Bebauung komplett überprägt wird. Aufgrund der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen kann jedoch ein funktional geeigneter Ausgleich geschaffen werden.

Aufgrund des geringen räumlichen Umfangs der Planung und der geringen flächenhaften Eingriffe ergeben sich bei Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblich negativen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter, welche im Rahmen der Umweltprüfung untersucht wurden.

Unter Berücksichtigung des Planungskonzeptes in seiner Gesamtheit sind prognostisch keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

09. September 2016 heu-rb-om-cf-ct Holzhausen, den

Projektnummer: 12040

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
Dipl.-Ing. (FH) Ralf Behrendt
Dipl.-Geogr. Olaf Malinowski
Dipl.-Geogr. Christina Treber (M.A.)

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Hardy Eilenz (Ortsbürgermeister)

Anhang

- Pflanzliste
- Schema zur Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichswertigkeit
- Legende des Biotop- und Nutzungstypenplans
- Zusammenstellung umweltrelevanter Informationen/ Quellen im Planaufstellungsverfahren
- Schallprognose nach DIN 18005
- Mitteilung des Untersuchungsergebnisses der archäologischen Untersuchung über vermutete Befunde des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“ vom 28.01.2016 durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz

Separate Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan, Maßstab 1:1.000
- Biotop- und Nutzungstypenplan, Maßstab 1:1.000

09. September 2016



PFLANZLISTE:

Heimische Gehölzarten (Vorschlagsliste)

Bäume I. Größenordnung

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

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Obstgehölze	<i>in regionalen Sorten</i>

Sträucher:

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

** Früchte schwach giftig!

*** Früchte roh ungenießbar, Kerne giftig!

**** Blätter, Rinde und unreife Früchte enthalten blausäureabspaltende Glycoside!

09. September 2016

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

Schema zur Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichswertigkeit

Das vorliegende Schema gibt einen Überblick zu den verwendeten Faktoren zur Ermittlung der Eingriffsschwere und auch den Ausgleichswert einer Maßnahme.

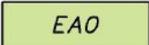
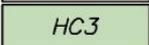
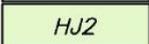
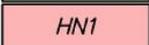
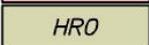
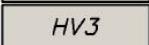
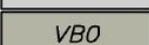
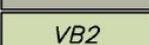
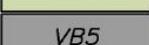
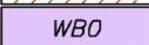
Die an dieser Stelle aufgelisteten Biotoptypen und Faktoren erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Je nach Planungsinhalt kann diese Tabelle erweitert und differenziert werden. In der Tabelle werden auch Ausgleichsbewertungen aufgelistet, die in der Planung nicht festgesetzt sind. Diese Werten dienen dann zur Information und Erklärung des Modells.

Bei einigen der Angaben werden Bewertungsintervalle definiert. Diese verdeutlicht, dass je nach Biotoptypausprägung und Ausgleichsmaßnahme ein Bewertungsspielraum besteht. Dadurch ist es möglich, dass die individuelle Situation möglichst genau abgebildet und im Bilanzierungsmodell berücksichtigt werden kann.

Eingriff in folgenden Biotoptyp	Bewertungsfaktor
versiegelte Fläche wie Straßen, Gebäude oder Hoffläche	0,0
teilversiegelte Flächen wie Schotterplätze, Schotterwege, Wirtschaftswege	0,0 bis 0,8
Ackerfläche intensiv genutzt	1,0
Wiesen- oder Weidefläche intensiv genutzt	1,1 bis 1,2
Weidefläche extensiv genutzt	1,1 bis 1,3
Streuobstwiese	1,3 bis 1,5

Ausgleich durch folgende Maßnahmen	Bewertungsfaktor
Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland auf intensiv genutzten Ackerflächen	1,0
Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland auf Wiesen- oder Weidefläche	0,8 bis 0,9
Entwicklung von extensiver Streuobstwiese auf intensiv genutzten Ackerflächen	1,3 bis 1,5
Entsiegelung vollversiegelter Flächen und Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland	1,5 bis 2,0
Schaffung hochwertiger Feuchtbiotope	1,5 bis 1,7
Gewässerrenaturierungen	1,5 bis 2,0

Legende des Biotop- und Nutzungstypenplans

<u>B KLEINGEHÖLZE</u>	
	Strauchhecke
	Baumgruppe, Baumreihe
	Einzelbaum
<u>E GRÜNLAND</u>	
	Fettwiese
<u>H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>	
	Acker
	Straßenrand
	Nutzgarten
	Rasenplatz
	Gebäude
	Friedhof, Begräbnisstätte
	Parkplatz
<u>V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE</u>	
	Bundes, Landes, Kreisstrasse
	Gemeindestraße
	Wirtschaftsweg
	Wirtschaftsweg, unbefestigt
	Fußweg
<u>KLEINSTRUKTUREN DER FREIEN LANDSCHAFT</u>	
	Ausrangiertes Ackergerät
	Scheune, Schuppen
	Holzlager
<u>SONSTIGE DARSTELLUNGEN</u>	
	Plangebietsgrenze

Zusammenstellung plan- und umweltrelevanter Informationen/ Quellen im Planaufstellungsverfahren

1. Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB und § 2a BauGB
2. Landesentwicklungsprogramm IV
3. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (von 2006 und Entwurf 2011)
4. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten
5. Planung vernetzter Biotopsysteme für den Rhein-Lahn-Kreis
6. Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz nach Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz
7. Internetquellen
 - a. Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
(http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/)
 - b. Onlinekarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
(<http://www.lgb-rlp.de/online-karten.html>)
 - c. DataScout, Wasserwirtschaftliches Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (<http://www.datascout.rlp.de/content.htm>)
8. Gesetze und Verordnungen
 - a. Baugesetzbuch, in der derzeit geltenden Fassung
 - b. Baunutzungsverordnung, in der derzeit geltenden Fassung
 - c. Bundesnaturschutzgesetz, in der derzeit geltenden Fassung
 - d. Landesnaturschutzgesetz, in der derzeit geltenden Fassung
 - e. Wasserhaushaltsgesetz, in der derzeit geltenden Fassung
 - f. Landeswassergesetz RLP, in der derzeit geltenden Fassung
 - g. Denkmalschutzgesetz RLP, in der derzeit geltenden Fassung
 - h. Landesbauordnung RLP, in der derzeit geltenden Fassung
 - i. Landesstraßengesetz RLP, in der derzeit geltenden Fassung
 - j. Bundesfernstraßengesetz, in der derzeit geltenden Fassung



Schallprognose nach DIN 18005: Maximalgeschwindigkeit 50 km/h

Lärmberechnung		nach DIN 18005
(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)		
Proj.-Nr	12 040	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "An der Nassauer Straße" Ortsgemeinde Holzhausen an der Haide
Straße:	B 260	
		Quelle:
DTV 2010	3316 Kfz/24 h	aus Kartierung Landesbetrieb Mobilität 2005
DTV 2030	3508 Kfz/24 h	(DTV 2010 * 1,058)
p	6,6 %	aus Kartierung Landesbetrieb Mobilität 2005
Faktor tags	0,06	gem. Angabe LBM
Faktor nachts	0,008	gem. Angabe LBM
M tags	210 Kfz/h	(DTV 2030 * Faktor tags)
M nachts	28 Kfz/h	(DTV 2030 * Faktor nachts)
Mittelungspegel		
Lm(25) tags	62,40 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	53,65 dB(A)	gem. Formel 5
Korrektur: Fahrbahnoberfläche		
L StrO	0 dB(A)	gem. Tabelle 2
Korrektur: Höchstgeschwindigkeit		
v	50 km/h	
L v	-4,61 dB(A)	gem. Formel 6
Korrektur: Steigung		
L Stg	0,6 dB(A)	gem. Tabelle 3
Emissionspegel		
L m,E tags	58,39 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	49,64 dB(A)	gem. Formel 25
Korrektur: Luftabsorption (Abstand)		
s	28 m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	2 m	aus B-Plan
x	2,90	Zwischenwert gem Formel 26
L s	0,53 dB(A)	gem. Formel 26
Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen		
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6
Beurteilungspegel		
Lr tags	57,85	gem. Formel 24
Lr nachts	49,10	gem. Formel 24
gerundet	58	gem. DIN 18005
gerundet	50	gem. DIN 18005
Orientierungswerte		
Gebietsart	MI	
Tagwert:	60 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	50 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Abweichung		
tags	-2 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	0 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
Maximale Abweichung:		0 dB(A)

09. September 2016

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

Mitteilung des Untersuchungsergebnisses der archäologischen Untersuchung über vermutete Befunde des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“ vom 28.01.2016 durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Koblenz
Niederberger Höhe 1 | 56077 Koblenz

 **Rheinland-Pfalz**
GENERALDIREKTION
KULTURELLES ERBE
**DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE**
Außenstelle Koblenz
Niederberger Höhe 1
56077 Koblenz
Telefon 0261 6675-3000
landesarchaeologie-
koblenz@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Verbandsgemeindeverwaltung
Nastätten
z.Hd. Herr Willi Hoffmann
Bämlhofstraße 1
56355 Nastätten

Verbandsgemeindeverwaltung
01. Feb. 2016
Nastätten

Mein Aktenzeichen 2015.0339.1 (Bitte immer angeben) Ihre Nachricht vom Ansprechpartner / E-Mail Achim Schmidt Achim.Schmidt@gdke.rlp.de Telefon/Mobil 0261 6675-3028 01522 8537 080 Datum 28.01.2016

Gemarkung **Holzhausen**
Vorhaben **Errichtung Gewerbehalle und Hausmeisterwohnung im Bereich UNESCO-Welterbe Obergermanisch-Raetischer Limes**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir informieren Sie über den Sachstand der archäologischen Begutachtung betreffend eines Bauvorhabens im Bereich der Kernzone des transnationalen, seriellen UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Raetischer-Limes in Rheinland-Pfalz. Es handelt sich um die Planungen für eine Gewerbehalle mit angeschlossener Hausmeisterwohnung in der Gemarkung Holzhausen, Flur 20, Parz. Nr. 3/1 und 6. Eigentümer ist Herr Fuhr, Holzhausen. Auf dem Gelände werden aufgrund der Grabungen der Reichs-Limeskommission Ende des 19. Jahrhunderts Befunde des Limes (Wall, Graben, Palisade) vermutet. Aus diesem Grund ist die Fläche als Welterbe- bzw. Pufferzone des transnationalen, seriellen UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Raetischer-Limes ausgewiesen.

Am 29.09.2015 wurde ein erster Abstimmungstermin vor Ort durchgeführt. An diesem nahmen Herr Hofmann, Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten, Herr Eilenz, 1. Beigeordneter der Ortsgemeinde Holzhausen, Herr Fuhr, Vorhabenträger, Herr Klöckner, Frau Meuser, Kreisverwaltung Rhein-Lahn, Herr Heuser, Fa. Karst Ingenieure GmbH, Herr Dr. Henrich, Herr Schmidt, GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz teil. Es wurde vereinbart, dass das betroffene Grundstück mit Baggersondagen voruntersucht wird, um den genauen Verlauf des Limes und den eventuellen negativen Einfluss des Bauvorhabens auf das Welterbe zu begutachten. Es sollte ferner der Erhaltungszustand des archäologischen Befundes „Limes“ dokumentiert werden. Auf Basis dieser neuen Erkenntnisse sollten weitergehende Absprachen zum Bauvorhaben getroffen werden.

Am 18.01.2016 hat die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz auf dem Grundstück des Herrn Fuhr im Vorfeld der Bauarbeiten mehrere Baggersondagen angelegt, um den im Planungsbereich vermuteten Verlauf des Limes zu dokumentieren. Dieser war lediglich deduktiv durch einen benachbarten Aufschluss ermittelt worden. Oberirdisch waren keine Spuren des Limes sichtbar. Vor Ort waren bei den Baggersondagen Herr Fuhr (Vorhabenträger) sowie Herr Schmidt, Herr Dr. Henrich, Herr Dr. Jost sowie zwei Grabungshelfer (alle GDKE, LA-K) anwesend. Die

09. September 2016



- 2 -

Baggersondagen wurden entsprechend des zu erwartenden Verlaufs des Limes, der Lage der Baufenster sowie mit Rücksicht auf vorhandene Versorgungsleitungen angelegt. Der archäologische Befund „Limes“, erfahrungsgemäß ein ca. 5 m breiter und 2-3 m tiefer Graben sowie ein östlich vorgelagerter schmaler Palisadengraben, konnten im Bereich des Baufensters wider Erwarten nicht dokumentiert werden. Selbst Sondagen bis zu einer Tiefe von 1,5 m ließen keinen archäologischen Befund erkennen. Dies bedeutet, dass Überreste des Limes an dieser Stelle nicht mehr erhalten sind (Tiefpflügen, Bodenerosion etc.) oder ein anderer Limesverlauf vorliegt. Somit stellt das Bauvorhaben des Herrn Fuhr, eine flach gründende Gewerbehalle, keine Beeinträchtigung für das transnationale, serielle UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Raetischer-Limes dar, da keine Befunde zerstört werden. Positiv wirkt sich auch die Tatsache aus, dass ein großer Teil der Baufläche nicht abgetragen, sondern aufgefüllt wird. Auch sind im konkreten Fall aufgrund der bereits bestehenden Bebauung am Rande des Ortes keine negativen Einflüsse auf Sichtachsen zu erwarten. Zum Schutz eventueller im Umfeld liegender und nicht von dem hier besprochenen Bauvorhaben betroffener Befunde, die sich außerhalb der Sondagen befinden, wird der Status von Welterbe- und Pufferzone beibehalten.

Als Auflage wurde vereinbart, dass nach terminlicher Absprache mit der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz die Entfernung des Oberbodens unter fachlicher Aufsicht durchgeführt wird, um eventuell doch noch auftretende archäologische Befunde (auch anderer Zeitstellung) fachgerecht zu untersuchen und dokumentieren zu können. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie Koblenz bestehen dann keine Bedenken mehr gegen die Baumaßnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Peter Henrich

09. September 2016

