

# VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN RHEIN-LAHN-KREIS

---

## Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans – Teiländerung „An der Nassauer Straße“ - Ortsgemeinde Holzhausen

**Schlussfassung  
gemäß § 6 Baugesetzbuch**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN**

---

Stand: 27. März 2019  
Projekt-Nr: 12040

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



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

---

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>7</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Umweltplanung und naturschutzfachliche Belange	8
3.3	UNESCO-Weltkulturerbe: Obergermanisch-Raetischer Limes	9
<b>4</b>	<b>15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS: INHALTE UND FLÄCHENBILANZ</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>ORTSPLANUNG</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANUNG</b>	<b>18</b>
6.1	Einleitung und Darstellung der Bestandssituation	18
6.2	Schutzgutbezogene Bewertungen und Planungsempfehlungen	19
6.3	Berücksichtigung von Umweltbelangen (Überblick):	21
6.4	Artenschutzrechtliche Belange	21



<b>7</b>	<b>ABWÄGUNG</b>	<b>24</b>
	<b>TEIL II: UMWELTBERICHT: AUSZUG AUS DER BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „AN DER NASSAUER STRAßE“</b>	<b>25</b>
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>25</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG, KURZDARSTELLUNG DER PLANUNGSINHALTE</b>	<b>25</b>
<b>3</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN</b>	<b>26</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>31</b>
<b>5</b>	<b>ENTWICKLUNGSPROGNOSE</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>ALTERNATIVENPRÜFUNG</b>	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>BEWERTUNG DER ERHEBLICHKEIT DER UMWELT- AUSWIRKUNGEN GEMÄSS § 2 (4) SATZ 2 BAUGB</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE</b>	<b>37</b>
<b>9</b>	<b>EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG</b>	<b>37</b>
<b>10</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMABNAHMEN</b>	<b>37</b>
<b>11</b>	<b>ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)</b>	<b>38</b>
<b>12</b>	<b>ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>38</b>
<b>13</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES</b>	<b>39</b>

## 1 ANLASS DER PLANUNG

Die Verbandsgemeinde Nastätten hat die 15. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde Holzhausen an der Haide eingeleitet. Für die 15. FNP-Änderung wurden ein Verfahren gemäß § 20 LPlG (zur Einholung einer landesplanerischen Stellungnahme) und die Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch durchgeführt.

Die vorliegende Planänderung betrifft einen einzelnen Änderungspunkt in der Ortsgemeinde Holzhausen an der Haide. Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Ortstrand von Holzhausen.

Parallel zum laufenden Verfahren der 15. FNP-Änderung wird derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan „An der Nassauer Straße“ seitens der Ortsgemeinde aufgestellt. Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren und der Durchführung einer Plan-Umweltprüfung (Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 (4) und § 2a BauGB).

Eine Änderung der Inhalte des Flächennutzungsplans ist erforderlich, weil derzeit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB nicht entsprochen werden kann.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten wird der überplante Bereich als Ackerfläche bzw. Grünland dargestellt. Der nördliche Teilbereich ist als vorhandene Streuobstwiese gekennzeichnet. Der überplante Bereich ist somit bisher nicht als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten soll die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) und von Kompensationsflächen, die dem Bebauungsplan zugeordnet sind, erfolgen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, umfasst die Flurstücke 6/3, 3/1 tlw. und 4/7 tlw. in der Flur 20 am nördlichen Ortstrand von Holzhausen. Der überplante Bereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die genannten Flurstücke.



Abb.: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes

27.03.2019

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.

Der Vorhabenträger plant eine Lagerhalle und mittelfristig ein Wohnhaus auf dieser Plangebietsfläche zu errichten, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat der Ortsgemeinderat Holzhausen sich dazu entschieden, den vorhabenbezogenen Bauungsplan 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 mit einer Länge von ca. 20,0 m und einer Breite von ca. 15,0 m. Die Grundfläche der Lagerhalle beträgt maximal 300 m<sup>2</sup>. Die Höhe der baulichen Anlage beträgt ca. 6,5 m über Gründungsebene. Das Dach des Hallengebäudes soll als Satteldach mit einer Dachneigung von 20 bis 25 Grad ausgebildet werden. 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 folgende: maximale Traufhöhe 4,50 m, Firsthöhe maximal 10,50 m mit Satteldach, Dachneigung 25-48°, Dachaufbauten maximal 2/3 der Hauslänge.

## 2 BESTANDSSITUATION

Der überplante Bereich liegt im Nordwesten der Ortslage von Holzhausen a. d. Haide und 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.

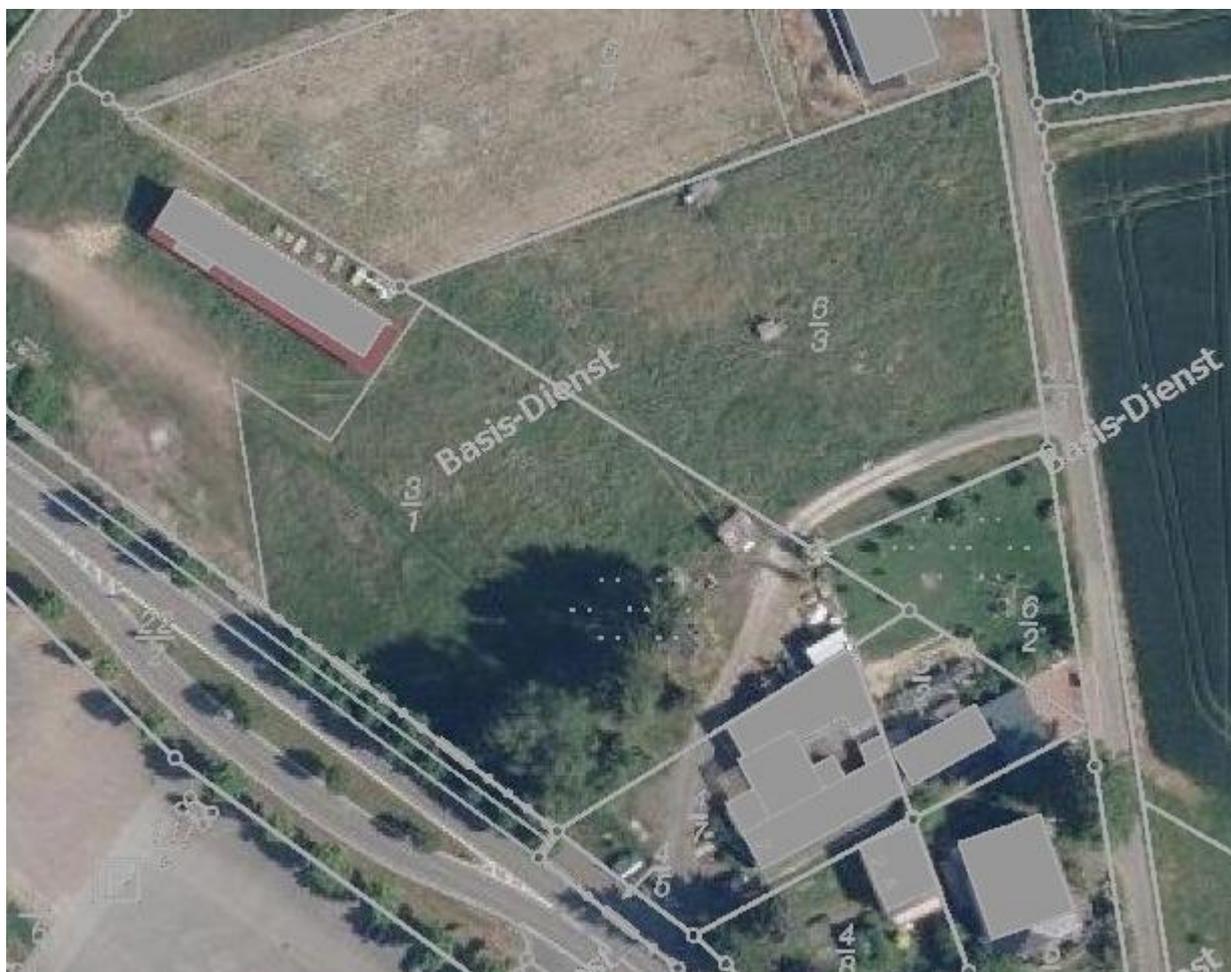
27.03.2019



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 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.

Die Bestandssituation im Plangebiet wird anhand des Luftbildes ersichtlich. Es wird ergänzend auf die detaillierte Beschreibung im landespflegerischen Teil der Begründung (siehe Kapitel 6) und den dort auch abgebildeten Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan verwiesen.



**Abb.: Luftbild des Plangebietes (Quelle: LANIS RLP)**

27.03.2019

### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Der **Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald** ist seit dem 11.12.2017 wirksam und löst den RROP 2006 ab. Dem RROP liegen nun die übergeordneten Vorgaben aus dem **Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)** von 2008 und der nach 2008 erfolgten Teilfortschreibungen zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet

Die Ortsgemeinde Holzhausen ist Teil der Verbandsgemeinde Nastätten, gehört dem Rhein-Lahn-Kreis an und ist Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Das Plangebiet ist im nordwestlichen Randbereich der Siedlungslage von Nastätten zu verorten.

Das LEP IV definiert gemäß „Raumstrukturgliederung“ des aktuell wirksamen RROP 2017 den Planungsraum der Verbandsgemeinde Nastätten als Bereich mit disperser Siedlungsstruktur im ländlichen Raum. Das bedeutet, dass weniger als 33 % der Einwohner in Ober- oder Mittelzentren leben. Diese Angabe bezieht sich auf alle Einwohner im zugeordneten Mittelbereich. Die Verbandsgemeinde wird dem Mittelbereich St. Goar/St. Goarshausen zugeordnet. Die Mittelzentren Nastätten, St. Goar und St. Goarshausen bilden ein kooperierendes Zentrum. In diesen Räumen, die als „mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren“ gekennzeichnet sind, sollen diejenigen kooperierenden Zentren, die über kein umfassendes Angebot an mittelzentralen Einrichtungen verfügen, ein breit gefächertes Angebot ergänzender Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhalten.

In der Verbandsgemeinde Nastätten wird hinsichtlich des funktionalen Straßennetzes gemäß RROP 2017 eine regionale und überregionale Verbindung zugeordnet. Demnach ist eine gute infrastrukturelle Anbindung an das Straßennetz gewährleistet. Im LEP IV werden zudem Aussagen über die Zentrenreichbarkeit für die einzelnen Ortsgemeinden getroffen. In der Verbandsgemeinde Nastätten gibt es mehrere Ortsgemeinden, die in Bereichen mit geringer Zentrenreichbarkeit liegen. Dies bedeutet, in weniger als 30 Autofahrminuten sind maximal 3 Zentren erreichbar. Diese Einstufung gilt für die Ortsgemeinde Holzhausen, die im Westen der Verbandsgemeinde liegt.

Die Verbandsgemeinde Nastätten hat im östlichen Bereich großen flächenmäßigen Anteil an dem Landschaftstyp der Tallandschaften der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge. Prägend für diesen Raum ist der Hasenbach und seine Zuflüsse.

Der rheinland-pfälzische Teil des obergermanisch-rätischen Limes wird im LEP IV hervorgehoben. Als historische Kulturlandschaft weist der Limes aufgrund seiner Kulturträchtigkeit besondere Voraussetzungen für eine erfolgreiche touristische Entwicklung, zur Steigerung der Lebensqualität und zur Aktivierung regional vorhandener wirtschaftlicher Potentiale auf.

Die Kommunen in den ländlichen Räumen sollen bei ihrer weiteren Entwicklung ihre spezifischen Besonderheiten und Vorzüge nutzen. Schwerpunkt der weiteren siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung sowie der örtlichen Infrastruktureinrichtungen sollen die zentralen Orte entsprechend der jeweiligen Hierarchie sein. In diesen Räumen soll die Leistungsfähigkeit der natürlichen Ressourcen allgemein gesichert bzw. allgemein verbessert werden.

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszu-

27.03.2019



sammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur (gemäß Nachrichtliche Übernahme N in Kapitel 1.2 des RRÖP).

In den ländlichen Räumen sollen die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden. Die ländlichen Räume sollen bei ihrer weiteren Entwicklung ihre spezifischen Besonderheiten und Vorzüge nutzen (gemäß Grundsatz G 10 in Kapitel 1.2 des RRÖP).

Im Allgemeinen steht den Ortsgemeinden 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 Konzeption wird kein Überangebot an Wohnbaufläche geschaffen.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die vorgesehene Neuausweisung von Siedlungsfläche im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu bestehenden Siedlungseinheiten und unter Beachtung flächensparender und umweltschonender Aspekte erfolgt.

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

Im Rahmen der Eigenentwicklung und der Sicherung des erreichten Entwicklungsstandes steht die vorgesehene Planung den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB nicht entgegen.

### 3.2 Umweltplanung und naturschutzfachliche Belange

In der Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) für den Landkreis Rhein-Lahn werden für die überplanten Flächen keine Aussagen getroffen. Im Plangebiet sind keine Biotope, die nach § 30 BNatSchG pauschal geschützt sind, verzeichnet, und in der Biotopkartierung des Landes Rheinland-Pfalz sind keine Biotope erfasst. Das Plangebiet grenzt nicht an ein Natura 2000-Gebiet, und es ist keine derartige Schutzausweisung verzeichnet. Durch die Planung sind keine Natura 2000 Gebiete betroffen.

### 3.3 UNESCO-Weltkulturerbe: Obergermanisch-Raetischer Limes

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.

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“ im Rahmen des vorliegenden Verfahrens der vorbereitenden Bauleitplanung eingereicht. Zusätzlich wurden Stellungnahmen unter Verweis auf den Schutzstatus des Limes im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 den Stellungnahmen der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises und des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur, ebenfalls eingereicht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB, waren Hinweise auf Beachtung der Belange des Limes zu entnehmen.

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 Welterbe- bzw. Pufferzone des transnationalen, seriellen UNESCO Welterbes Obergermanisch-Raetischer Limes.

Mit Schreiben vom 28.01.2016 wurden durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz die Untersuchungsergebnisse der archäologischen Untersuchung über vermutete Befunde des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“ vom mitgeteilt.

**Hieraus ergibt sich, dass nach Durchführung von Baggersondagen 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

27.03.2019



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.

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

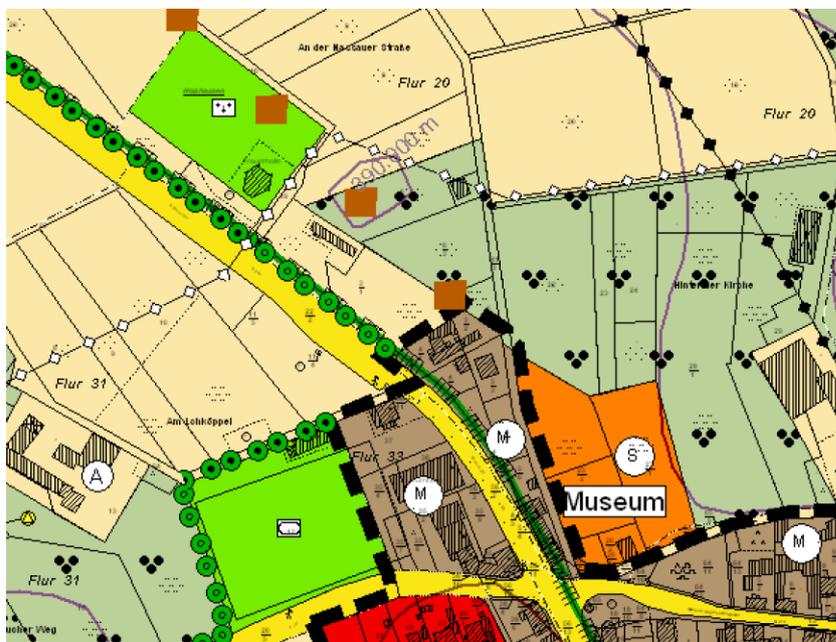
Nach derzeitigem Kenntnisstand ist ebenso nicht zu erwarten, dass Aspekte des Tourismus beeinträchtigt werden könnten.

**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 beigefügt.*

## 4 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS: INHALTE UND FLÄCHENBILANZ

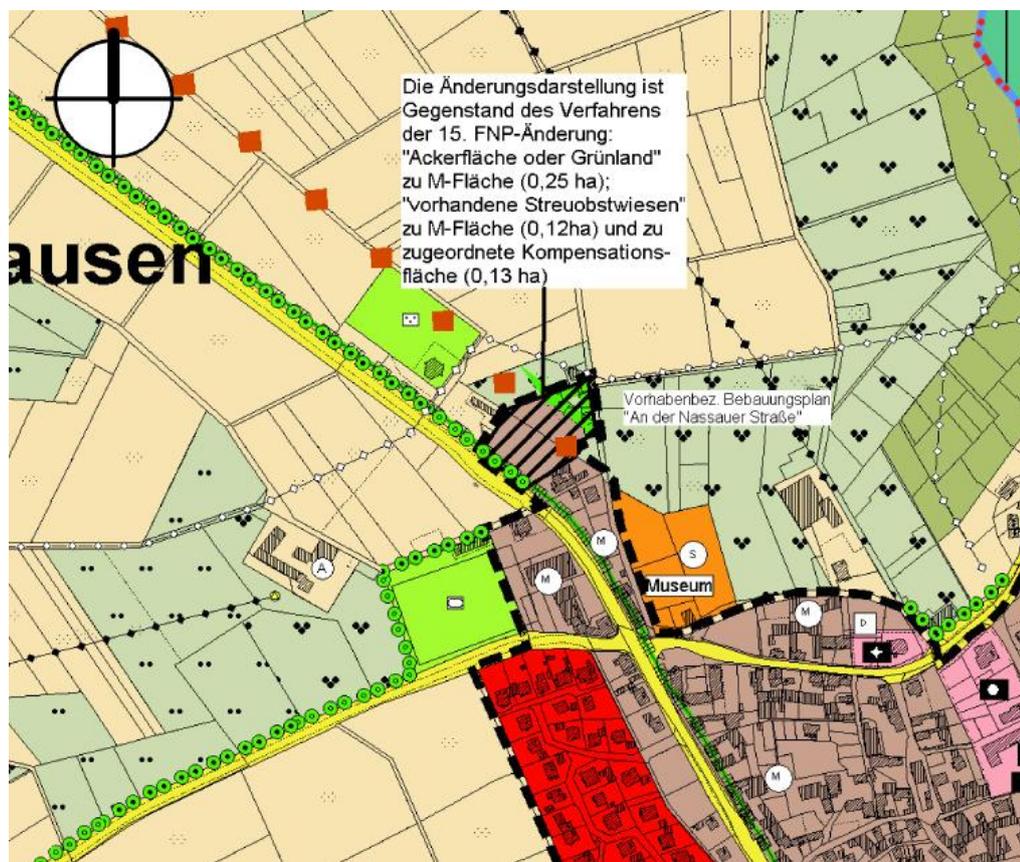
Die vorliegende 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten für das Teilgebiet Holzhausen an der Haide erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.



**Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten**

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der überplante Bereich als Ackerfläche bzw. Grünland dargestellt. Der nördliche Teilbereich ist als vorhandene Streuobstwiese gekennzeichnet. Der überplante Bereich ist bisher nicht als Baufläche ausgewiesen.

Im Rahmen der 15. FNP-Änderung erfolgen die Darstellungen einer gemischten Baufläche (ca. 0,37 ha) und von Kompensationsflächen (ca. 0,13 ha), die dem Bebauungsplan zugeordnet sind. Ein Auszug der FNP-Plankarte mit den Änderungen bei den Flächendarstellungen ist nachfolgend abgebildet.



**Abb.: Auszug der Plankarte zur vorliegenden 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten, Teilgebiet Holzhausen (unmaßstäblicher Ausschnitt des Ortslagenblattes Holzhausen, Grundlage: Planurkunde im Maßstab 1:5.000)**

Diese **Flächenbilanz** ergibt sich aus der 15. Änderung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet Holzhausen an der Haide:

Flächenbilanz: Neudarstellung im Rahmen der 15. FNP-Änderung					
Ortsgemeinde	Nr. Änderungsfläche	Mischbaufläche in ha	Landwirtschaftsfläche in ha	Streuobstflächen in ha	Kompensationsfläche in ha
Holzhausen an der Haide	1	+ 0,37	- 0,25	- 0,12	+ 0,13

27.03.2019

## 5 ORTSPLANUNG

Parallel zum laufenden Verfahren der 15. FNP-Änderung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „An der Nassauer Straße“ aufgestellt. Im Folgenden wird Bezug auf die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans genommen.

Die nachfolgenden Erläuterungen erfolgen in Anlehnung an die textlichen Aussagen in der Begründung des Bebauungsplans; einige Passagen sind auszugsweise aus dem Bebauungsplan entnommen. Für weitere Einzelheiten wird auf die detaillierten Inhalte des Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans verwiesen. Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist unten abgebildet (Stand: Vorentwurf).



Abb.: Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (unmaßstäbliche Darstellung)

27.03.2019



Abb.: Zeichenerklärung zur Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

27.03.2019

Der Bebauungsplan wird als Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der städtebaulichen Plankonzeption sind im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt. Im Plangebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen (eine Lagerhalle und ein Wohnhaus) mittig im Plangebiet auf den Flurstücken 3/1 und 6/3 vorgesehen.

Im Bebauungsplan wird kein Baugebietstyp nach BauNVO festgesetzt. Die planungsrechtlichen Zulässigkeiten im Plangebiet werden ausschließlich zur Vorhabensdefinition nach § 12 BauGB getroffen. Es wird geregelt, dass im Plangebiet nur ein gewerblich genutztes Hallengebäude sowie ein Wohnhaus mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche darf den Störgrad eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO nicht überschreiten.

Der Ortsgemeinderat sich dafür entschieden, eine Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB für evtl. zukünftige Nutzungsänderungen im Plangebiet aufzunehmen. Es können zusätzliche mischgebietstypische Nutzungen oder Nutzungsänderungen im Plangebiet gemäß § 6 (2) Ziff. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein.

In dem Bebauungsplanvorentwurf sind die nachfolgenden absoluten Grund- bzw. Geschossflächen vorgesehen:

Die Größe der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen (d. h. Hochbauten) beträgt maximal 600 m<sup>2</sup>, die zulässige Grundfläche aller versiegelten Flächen auf dem Grundstück wird mit maximal 1.600 m<sup>2</sup> und die Größe der zulässigen Geschossfläche mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> für bauliche Anlagen (Hochbauten) festgelegt.

Bei der Plankonzeption wurde u. a. der Verlauf des Limes berücksichtigt: das Baufenster ragt nicht in diesen Limesverlauf hineinreich.

### **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.

Nach Auswertung der Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität Diez, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wurde die Planzeichnung um die nachrichtliche Darstellung der Sichtfelder ergänzt. Grundstücksflächen werden nur im Zufahrtsbereich von den Sichtflächen überlagert. Die Planung ist somit auf diesen Belang abgestimmt. Die Erstellung einer Sichtbarriere ist in diesem Teilbereich nicht zu erwarten.

27.03.2019



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 Beteiligungen gem. § 4 (1) BauGB zum vorliegenden Flächennutzungsplan sowie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ebenso haben die Verbandsgemeinde Werke Nastätten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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.

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).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde seitens der Deutschen Telekom Technik vorgetragen, dass sich Telekommunikationslinien der Telekom innerhalb des Plangebietes befinden. Dem beigefügten Plan 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 des mitgelieferten Planes war nicht genau zuordenbar, ob der Verlauf innerhalb des Plangebietes verortet ist. Sein Verlauf 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.

Weitergehende umweltplanerische Hinweise und Empfehlungen sind in der Rubrik „Hinweise“ des Bebauungsplans enthalten (bezüglich der Rückhaltung von Niederschlagswasser, Bodenschutz und gestalterische Empfehlungen etc.).

27.03.2019



## **Immissionsschutz**

Im Folgenden werden einige Aussagen zum Immissionsschutz getroffen. Im Hinblick auf detaillierte Bewertungen in Bezug auf Immissionsschutz wird grundsätzlich auf die Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Im Plangebiet werden keine Nutzungen etabliert, welche erhebliche, störende Emissionen verursachen. Durch die Regelungen im vorh. Bebauungsplan wird sichergestellt, dass nur Nutzungen zulässig sind, die dem Störgrad eines Mischgebietes entsprechen, so dass keine wesentliche Störung der Wohnnutzung verursacht werden kann.

Im Plangebiet wird vorrangig eine Lagerhalle errichtet, die keine dauerhafte Aufenthaltsqualität mit sich bringt. Als Nutzung ist bei der Lagerhalle 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.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt nicht mit Immissionsschutzkonflikten (v. a. im Hinblick auf die vorhandene umgebende Wohn- und Mischbebauung) zu rechnen.

### **Bewertung bezüglich der Bundesstraße B 260:**

Ausweislich der Angaben des LBM Diez, vorgetragen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, 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.

Im Rahmen des Planverfahrens der verbindlichen Bauleitplanung wurde seitens der Karst Ingenieure GmbH eine überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 zur Verträglichkeitsbewertung (mögliche Errichtung eines Wohnhauses) vorgenommen. Als Ergebnis der Schallprognose wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte gemäß Beiblatt der DIN 18005 im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden.

Die Ergebnisse sind im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Die Thematik des Immissionsschutzes wurde auf Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung genau untersucht und bewertet, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

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

27.03.2019



## Bergbau /Altbergbau

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 bergbaulichen Tätigkeiten im Bereich des Plangebietes bekannt.

## 6 LANDSCHAFTSPLANUNG

### 6.1 Einleitung und Darstellung der Bestandssituation

Mit der Ausweisung von Bauflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes geschaffen, weil eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen vorgesehen ist, und damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nachhaltig tangiert werden kann.

Die nachfolgenden Aussagen und Bewertungen entsprechen den Aussagen eines „Landschaftsplans“ – auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans. Es folgt sowohl eine Bestandsbeschreibung und Empfindlichkeitsbewertung für die einzelnen Landschaftsfaktoren/ Schutzgüter als auch eine landespflegerische Zielvorstellung für die Flächennutzung.



Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (unmaßstäblich; Zeichenerklärung: siehe Anlage der Begründung)

27.03.2019

Diese Aussagen sind im Rahmen der Abwägung auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im nachfolgenden Kapitel 6 wird die Abwägung auf Ebene der Flächennutzungsplanung wiedergegeben.

## 6.2 Schutzgutbezogene Bewertungen und Planungsempfehlungen

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	<p>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.</p> <p>Das Landschaftsbild ist überwiegend ländlich geprägt. Die Landwirtschaft ist stark ausgeprägt. Äcker und Felder werden in den umliegenden Bereichen bewirtschaftet. Die Nutzung östlich des Plangebietes besteht aus einer typischen Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern. Zum Ortsrand hin sind zudem gewerbliche Einrichtungen vorhanden.</p> <p>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. Das Plangebiet selber ist für Erholungszwecke nicht geeignet. Allerdings werden die umgebenden Wege für Erholungszwecke genutzt.</p> <p>Das UNESCO-Weltkulturerbe „Obergermanisch-Raetischer Limes“ ist in unmittelbarer Nähe lokalisiert. Der Verlauf des „Obergermanisch-Raetischen Limes“ führt durch das Plangebiet.</p>	gering - mittel	<p>Das Plangebiet befindet sich in direkten Anschluss an die Ortslage der Ortsgemeinde Holzhausen an der Haide. Das Plangebiet grenzt unmittelbar in westlicher Richtung an dieses an. Das Ortsbild ist ländlich geprägt, mit landwirtschaftlichen Anlagen und Einfamilienhäusern. Höhen- und Größenbegrenzung der Baukörper und Pflanzungen sind daher notwendig. Es sollte dafür gesorgt werden, dass eine randliche Eingrünung des Plangebietes gesichert wird, um für mehr Strukturvielfalt und Schaffung neuer Lebensräume für Flora und Fauna zu sorgen.</p>
<b>Wasserhaushalt</b>	<p>Die Grundwasserlandschaft des Gebietes wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluffgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Oberflächengewässer sind im Gebiet und der direkten Umgebung nicht vorhanden.</p>	gering	<p>Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.</p>
<b>Boden</b>	<p>Die Böden im Plangebiet werden nach der Bodenkarte des Landesamt 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.</p>	mittel - hoch	<p>Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.</p>

27.03.2019



<b>Klima/ Luft- hygiene</b>	<p>Die Plangebietsfläche stellt eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Bedingt durch die kaum bestehende Geländeneigung ist ein Abfluss der Kaltluft Richtung Ortslage nicht gegeben und hat damit keine Bedeutung für die Ortslage.</p> <p>Die Gehölzpflanzungen dienen der Frischluftproduktion im Umfeld des Plangebietes.</p> <p>Besondere lufthygienische Vorbelastungen oder ausgeprägte Wärmeinseleffekte sind nicht bekannt und erkennbar.</p>	gering	Eingrünung des Plangebiets bzw. Erhalt des Bestandes da wo möglich, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen bzw. zu sichern.
<b>Arten und Biotope</b>	<p>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 ist der Baumgruppe vorgelagert. Eine große Birke mit mehreren Stocktrieben befindet sich im Anschluss. Östlich dieser befindet sich eine große Kiefer, welche der anschließenden Wohnbebauung vorgelagert ist. Nördlich der Birke besteht eine Baumgruppe. Diese besteht aus Douglasien, Birken, Kiefer, Weide und Flieder.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet aufgrund der Vorbelastungen und Bewegungsruhe (v. a. B 260) in den meisten Bereichen nur für störungstolerante Tierarten (sogenannte Kulturfolger) eine Bedeutung als Lebensraum besitzt.</p> <p>Das Plangebiet weist keine im Sinne des § 30 BNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf.</p>	gering - mittel	Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Arten, zur Schaffung neuer Teillebensräume für Flora und Fauna, bzw. Sicherung der Altbestände an heimischen Arten soweit wie möglich.

**Übergeordnete Vorgaben:**

- **Schutzgebiete:** Rاندlage im Naturpark „Nassau“ (NTP-071-002). Für das Plangebiet sind keine Schutzausweisungen gemäß EU-Richtlinien (Natura 2000-Gebiete, d. h. FFH- und Vogelschutzgebiete) erfasst.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** ohne Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Lage in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Die Welterbestätte „Obergermanisch-Rätischer Limes“ verläuft von Südosten nach Nordwesten durch die Plangebietsflächen. Nördlich und westlich des Plangebietes ist ein Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen.
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** v. a. landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen) oder Grünland. Der Verlauf des Obergermanisch-Rätischen Limes ist eingezeichnet.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** keine kartierten Flächen
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine Flächen

**Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und durch das schon bestehende Gebäude in der Plangebietsfläche vorgeprägt hinsichtlich der geplanten Nutzung. Eine Erweiterung der Ortslage in Richtung Westen kann hier noch als vertretbar angesehen werden. Aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche, stellt das Plangebiet keinen hochwertigen Biotoptypen dar. An anderer Stelle wären Eingriffe in gleicher Intensität zu vermuten. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar.

27.03.2019



### 6.3 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.

Zudem wird zur flächenhaften Aufwertung der Schutzgüter, insbesondere Boden, Wasser sowie Arten- und Biotope die Entwicklung von extensiv genutzten Dauergrünlandbereichen im vorh. Bebauungsplan festgesetzt.

### 6.4 Artenschutzrechtliche Belange

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffregelung 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 Biotope vorkommen. Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope 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 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.**

27.03.2019



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.	Bevorzugte Brutreviere werden nicht überplant.  Bruthorste sind nicht vorhanden.  Es verbleiben Ausweichlebensräume.	Keine erforderlich	Nein

27.03.2019



	Jagdhabitat sind Offenlandbereiche, z.B. Grünland und Ackerflächen mit Saumstrukturen und Brachen.			
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.</p> <p>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

27.03.2019



Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch die Planung und ihre 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.

## 7 ABWÄGUNG

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden die landespflegerischen Zielvorstellungen und die planerischen Aussagen zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB wird der vorbereiteten baulichen Nutzung der Vorrang eingeräumt, weil ein entsprechender planerischer Bedarf gegeben ist. In die Abwägung werden folgende Aspekte einbezogen:

1. Die Änderungsplanung erfolgt innerhalb eines vorbelasteten Raumes und stellt nur eine kleinflächige Erweiterung der Siedlungslage dar.
2. Die Umsetzung an einer anderen Stelle würde wenigstens zu gleich schweren Eingriffen in Natur und Landschaft führen.
3. Bei der vorliegenden Plankonzeption wird eine sinnvolle Konzentration von Infrastruktur angestrebt; es werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen und Erschließungssysteme verwendet.
4. Die Einbindung des Planvorhabens in die Landschaft ist bei Umsetzung einer randlichen Eingrünung möglich (Konkretisierung in der verbindlichen Bauleitplanung, spätere tatsächliche Umsetzung).



## TEIL II: UMWELTBERICHT: AUSZUG AUS DER BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „AN DER NASSAUER STRAßE“

Im Rahmen des parallelen Bauleitplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Nassauer Straße“ wurde bereits ein umfangreicher und detaillierter Umweltbericht erstellt, um die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen zu ermitteln bzw. zu prognostizieren und zu bewerten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann eine genauere Erheblichkeitsprognose für das Planvorhaben getroffen werden als auf Ebene der Flächennutzungsplanung.

**Da der Umweltbericht zum Bebauungsplan zudem zeitlich frühzeitiger erstellt worden ist, können die Ergebnisse des Umweltberichtes zum Bebauungsplan herangezogen werden. Dabei wird hierbei von der Abschichtungsmöglichkeit nach § 2 (4) Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht.**

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ist größtenteils als Auszug unten stehend wiedergegeben. Für weitere Einzelheiten in Bezug auf die überplanten Flächen wird grundsätzlich auf die Inhalte des Bebauungsplans (Aussagen in der Planbegründung und im Umweltbericht) verwiesen.

### 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 Umweltwirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

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

Gemäß § 2 (4) Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt.

### 2 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG, KURZDARSTELLUNG DER PLANUNGSINHALTE

Die Verbandsgemeinde Nastätten hat die vorliegende 15. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 (3) BauGB für das Teilgebiet der Ortsgemeinde Holzhausen an der Haide eingeleitet.

Parallel zum laufenden Verfahren der 15. FNP-Änderung wird die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Nassauer Straße“ durchgeführt.

27.03.2019

Unter Verweis auf die Abschichtungsregelung wird auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen, der derzeit im Verfahren der Aufstellung ist. Die inhaltlichen Erläuterungen zu den landschaftsplanerischen Belangen und im Umweltbericht wurden größtenteils aus den Planunterlagen des Bebauungsplanverfahrens übertragen.

Eine Änderung der Inhalte des Flächennutzungsplans ist erforderlich, weil derzeit dem Entwicklungsgebot gemäß § 12 BauGB nicht entsprochen werden kann. Diese vorbereitende Bauleitplanung ist eine Voraussetzung zur Erlangung von Baugenehmigungen.

Der Ortsgemeinderat von Holzhausen an der Haide stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Nassauer Straße“ im Parallelverfahren zur 15. FNP-Änderung auf. Die Planänderung betrifft einen einzelnen Änderungspunkt in der Ortsgemeinde Holzhausen. Dieser Änderungsbereich liegt nordwestlich der Ortslage von Holzhausen an der Haide. Im Bebauungsplan ist eine Lagerhalle sowie ein Wohngebäude als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Der überplante Bereich 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.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten wird eine gemischte Baufläche i.V.m. einer zugeordneten Kompensationsfläche dargestellt.

Der Ortsgemeinderat Holzhausen schafft mit der Änderungsplanung die bauleitplanerischen Voraussetzungen für Errichtung einer Lagerhalle sowie eines Wohnhauses.

### **3 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN**

#### **3.1 Naturräumliche Gliederung**

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 Lösslehmböden 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.

27.03.2019



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.

### 3.2 Lage und Relief

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. 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. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 390 m.ü. NN.

### 3.3 Geologie und Böden

Die Böden im Plangebiet werden nach der Bodenkarte des Landesamt 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.

### 3.4 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 Kluftgrundwasserleiter vorherrschen.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### 3.5 Klima

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)

27.03.2019



Das Lokalklima lässt sich somit als recht mild und trocken klassifizieren.

Lokalklimatisch stellt das Plangebiet eine Kaltluftproduktionsfläche dar. In klaren Nächten kühlt hier die Oberfläche ab und fließt mit der Hangneigung ab. Durch die nur sehr geringe Ausprägung der Hangneigung ist mit keiner Kaltluftzufuhr hin zur Ortslage zu rechnen. Siedlungslagen profitieren hiervon nicht.

Durch die Überplanung der Fläche ergeben sich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Lokalklima der angrenzenden Bereiche.

Im Umfeld des Plangebietes verbleiben große Bereiche, die auch zukünftig die Funktion von Kaltluftproduktionsflächen übernehmen können, so dass nicht davon auszugehen ist, dass sich eine spürbare Veränderung bezüglich der Kaltluftproduktion ergeben wird.

Besondere lufthygienische Vorbelastungen oder ausgeprägte Wärmeinseleffekte sind nicht erkennbar.

### 3.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

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

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

### 3.7 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

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. Die Landwirtschaftlich ist stark ausgeprägt. Die Nutzung innerhalb des Plangebiet besteht aus einer typischen Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern. Zum Ortsrand hin sind zu dem gewerbliche Einrichtungen vorhanden.

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 ebenen Fläche eine Geländeneigung ist nicht zu verzeichnen. Das Plangebiet besteht fast ausschließlich als Fettwiese, welche in regelmäßigen Abständen zur Heugewinnung gemäht wird. Der südöstliche Teilbereich ist mit teils hochgewachsenen Gehölzen bestückt. Ein Bildstock (religiöses Kleindenkmal) ist der Baumgruppe vorgelagert. Eine große Birke

27.03.2019

(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 Schäume mit vorgelagerten landwirtschaftlichen Geräten besteht weiter östlich hiervon. Die sich hier anschließenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich (Ackerbau) bewirtschaftet.



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

27.03.2019

### 3.8 Landschaftsbild und Erholung

#### Landschaftsbild

In Richtung der Ortslage 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 befindet 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.

Durch die Umsetzung des Vorhabens entsteht kein grundsätzlich neues Bild.

#### Erholung

Eine Erholungseignung der Fläche ist nicht gegeben. Die angrenzenden Wege werden sicher 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.

**Für das Schutzgut Landschaftsbild ist eine mittlere Bedeutung festzustellen. Für das Schutzgut Erholung eine geringe.**

### 3.9 Biotopverbund

Aufgrund der teils intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes konnten sich im Plangebiet keine besonders schützenswerten Biotopstrukturen entwickeln. Daher sind in der Biotopkartierung des Landes Rheinland-Pfalz keine Biotope oder pauschal geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG erfasst.

Das Plangebiet befindet sich der Randlage im Naturpark „Nassau“ (NTP-071-002).

**Das Plangebiet besitzt für das Schutzgut nur eine geringe Bedeutung.**

27.03.2019

## 4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Im obigen städtebaulichen Kapitel 3 sind nähere Aussagen zur Landesplanung und Regionalplanung (d. h. zum Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2017) sowie zum wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten aufgeführt.

### Naturschutzfachliche Belange

Im Plangebiet sind keine Biotope, die nach § 30 BNatSchG pauschal geschützt sind, verzeichnet, und in der Biotopkartierung des Landes Rheinland-Pfalz sind keine Biotope erfasst. Das Plangebiet grenzt nicht an ein Natura 2000-Gebiet, und es ist keine derartige Schutzausweisung verzeichnet.

Der Änderungsbereich liegt im Randbereich des Naturpark Nassau (07-NTP-071-002). In der Planung vernetzter Biotopsystem (VBS) für den Landkreis Rhein-Lahn-Kreis werden für die überplanten Flächen keine Aussagen getroffen.

## 5 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

### 5.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Plan-Vorhabens (Status-quo-Prognose)

Bei Nichtumsetzung der Flächennutzungsplanänderung bzw. der Planung ist davon auszugehen, dass sich keine Veränderung des Umweltzustandes ergeben wird. Die Nutzung würde voraussichtlich in ihrer Form als überwiegend landwirtschaftliche Fläche (Fettwiese) bestehen bleiben.

### 5.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Plan-Vorhabens

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird es ermöglicht, dass eine Baufläche i.V.m. einer zugeordneten Kompensationsfläche dargestellt wird und somit nur eine Lagerhalle und ein Wohngebäude realisiert werden kann. Der überplante Bereich umfasst die Flurstücke 6/3, 3/1 tlw. und 4/7 tlw. in der Flur 20 am nördlichen Ortsrand von Holzhausen.

Im Zuge der Erteilung einer Baugenehmigung ist darauf zu achten, dass die Vorschläge zum Erhalt der randlichen Eingrünung und der Ergänzung der Bepflanzungen eingehalten werden. Auf diesem Weg kann die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft erhalten werden und verbessert werden.

## 6 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).

27.03.2019



Für das vorliegende Planungsziel bestehen keine grundsätzlich anderen Planungsalternativen aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche, des Flächenzuschnitts sowie der erschließungstechnischen Bindungen.

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

## **7 BEWERTUNG DER ERHEBLICHKEIT DER UMWELT- AUSWIRKUNGEN GEMÄSS § 2 (4) SATZ 2 BAUGB**

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut.

### **7.1 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.

Im Vordergrund stehen mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf Siedlungsfunktionen, unter besonderer Berücksichtigung der Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes, der Erholungseignung sowie die Beeinträchtigungen durch Immissionen.

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Gesundheit des Menschen sind nicht zu erwarten.

Durch die Errichtung der Lagerhalle sowie des Wohnhauses werden im Plangebiet keine Nutzungen etabliert, die über den jetzigen Störgrad hinausgehen. Nach jetzigem Kenntnisstand ist daher nicht mit Immissionsschutzkonflikten zu rechnen. Die Errichtung der Gebäude wird nicht zu störenden Emissionen führen, welche eine solche für diese Zwecke (Lagerhaltung, Wohnen) Nutzung unterbinden würden.

Ausweislich der vorgenommenen überschlägigen Schallprognose gem. DIN 18005 ergeben sich auch keine Konflikte durch die Angrenzung an die Bundesstraße B 260.

**Bewertung des Schutzgutes: Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen für den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.**

## 7.2 Schutzgut Fauna und Flora

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

Das Plangebiet besteht fast ausschließlich als Fettwiese. Der südöstliche Teilbereich ist mit teils hochgewachsenen Gehölzen bestückt. Dieser Bereich kann als höherwertiger Biotoptyp eingestuft werden. 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*). Acht linienförmig gepflanzte Spitzahorne (*Acer platanoides*) bilden die Grenze zwischen der Plangebietsgrenze und der B 260.

Die randliche Eingrünung aus einheimischen Pflanzmaterial ist als hochwertigster Biotoptyp im Plangebiet zu bezeichnen. Ebenso die Obstbaumkulturen welche sich im Plangebiet befinden, stellen einen Lebensraum und Nahrungssuchraum für die einheimische Tierwelt dar. Aufgrund der Hanglage und der eher warmen Standortes ist mit Wärme liebenden Arten zu rechnen.

Es bestehen keine pauschal geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG im Plangebiet.

Aufgrund der Nutzung und der gegebenen Bewegungsunruhe durch die im Süden verlaufende Bundesstraße, hat das Gebiet nur für störungstolerante Tierarten, wie Amseln, Sperling, Meisen und Rotschwänze eine Bedeutung. Durch die Errichtung der Lagerhalle sowie des Wohnhauses ist nicht davon auszugehen, dass sich die Eignung als Lebensraum für diese Tierarten reduzieren wird.

Zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Fauna ist darauf zu achten, dass die randliche Eingrünung hin zur Bundesstraße erhalten bleibt.

**Durch die Planung werden die Schutzgüter nicht erheblich betroffen.**

## 7.3 Schutzgut Biodiversität

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

Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotope oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope.

**Das Schutzgut Biodiversität ist von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen.**

## 7.4 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.

Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff in eine versiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich. So ist das auch im Fall der vorliegenden Planung.

Durch die seit geraumer Zeit stattfindende landwirtschaftliche Nutzung ist eine teilweise Bodenverdichtung gegeben. Von einer Düngung der Flächen ist auszugehen. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Boden. Die Schutzwürdigkeit ist daher an dieser Stelle nicht besonders herauszuheben. Dies bedeutet, grundsätzlich ist die Schaffung von funktional geeigneten Ausgleichsmaßnahmen möglich.

Aufgrund des flächenmäßig geringen Umfangs der zusätzlichen Versiegelung/Plangebietesgröße ist der Eingriff in das Schutzgut Boden daher insgesamt als nicht erheblich zu bewerten. Bei dieser Bewertung wird schon berücksichtigt, dass der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Umsetzung von entsprechenden Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden kann.

**Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist insgesamt nicht mit einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden zu rechnen. Anderenfalls wäre das Schutzgut erheblich negativ betroffen.**

## 7.5 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.).

Das Plangebiet liegt in der großflächigen Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Durch die zusätzliche Versiegelung erhöht sich der Abfluss von Niederschlagswasser. Durch die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet kann dieser Mehreingriff kompensiert werden. Oberflächengewässer kommen nicht vor und sind daher nicht betroffen.

Als zusätzlicher Hinweis, welcher die Eingriffswirkung auf das Schutzgut minimieren kann, ist die Verwendung von Zisternen aufzuführen. Auch die Verwendung von offenporigen Belägen für die Versiegelung von Stellflächen oder Zuwegungen zu den Gebäuden trägt zu einer Minimierung der Eingriffe bei.

**Von dem geplanten Vorhaben gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus.**

## 7.6 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.

27.03.2019

Die Plangebietsflächen besitzen aufgrund der Ausprägung als überwiegend Fettwiese grundsätzlich die Funktion als Kaltluftproduktionsflächen. Aufgrund der kaum bestehenden Hangneigung kann die Ortslage von der entstehenden Kaltluft nicht profitieren. Erhebliche Verschlechterungen für das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Bei Umsetzung der Planung kann nicht mit erheblich negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes gerechnet werden.

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

### 7.7 Schutzgut Sachwerte

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, wie in der oben aufgeführten Definition erfasst, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

### 7.8 Schutzgut kulturelles Erbe

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

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.

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.

Durch die vorliegende Planung wird entsprechend kein Planungskonflikt bezüglich des Limes ausgelöst.

**Durch das Planvorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe zu erwarten.**

## 7.9 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 Plangebiet ist im Süden durch eine bestehende Baumreihe gut eingegrünt. Im Osten bestehen mehrere Bäume und Sträucher. Die Eingrünung nach Norden kann durch entsprechende Pflanzungen zusätzlich verbessert werden. Wenn die randliche Eingrünung erhalten bleibt und ergänzt wird, ergeben sich keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Landschaft.

Die überplanten Flächen besitzen aufgrund ihrer momentanen Nutzung keine Funktion für die Erholung, so dass für diesen Teilbereich des Plangebietes keine Veränderung des Status Quo gegeben ist.

### UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“

Aus der Lage des Plangebietes im Verlaufsgebiet 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.

**Für das Schutzgut Landschaftsbild sind bei der Umsetzung der Planung somit keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.**

## 7.10 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 Schutzzüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

**Im Falle der vorliegenden Planung sind zwischen den einzelnen Schutzzütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen, welche zu negativen Auswirkungen führen können, zu erwarten.**

## 7.11 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 ist nicht mit erheblich negativen Auswirkungen durch kumulierende Vorhaben zu rechnen.**

## 8 AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE

Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass keine negativen Auswirkungen möglich sind. **Negative Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten.**

## 9 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG

Für das Bauvorhaben wird die Anwendung energiesparender Techniken für Hausbau und Energienutzung empfohlen. Die aktuellen rechtlichen Vorschriften für die Neuerrichtung von Wohngebäuden geben hinreichend hohe Standards für die Wärmedämmung und den Energieverbrauch vor.

Das Plangebiet bietet aufgrund der Lage Möglichkeiten zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie. Die Festsetzungen des Bebauungsplans unterbinden die Errichtung derartiger Anlagen nicht.

## 10 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMÄßNAHMEN

Die abschließende Beurteilung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von Umweltwirkungen durch die Errichtung einer gemischten Baufläche ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht vollumfänglich abzuklären. Der Flächennutzungsplan regelt nur die grundsätzliche Bodennutzung. Eine weitere Detaillierung der Notwendigkeit des Ausgleichs ist auf der planerischen Baugenehmigungsebene vorzusehen. Daher werden an dieser Stelle lediglich grundsätzliche Empfehlungen zur Berücksichtigung im Bauantrag ausgesprochen.

Die Ausführungen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen beziehen sich nach dem Gesetzeswortlaut nur auf mögliche erhebliche Umweltwirkungen. Insofern sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Erheblichkeitsprognose in den vorangegangenen Kapiteln unter diesem Gesichtspunkt hier im engen Sinne keine Ausführungen zu treffen.

Die Aussage, dass nach Umsetzung der Planung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, beruht jedoch darauf, dass bei dieser Erheblichkeitsprognose schon die Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen mit beachtet wurden.

27.03.2019



Im Wesentlichen zählt hierzu die Einhaltung und Umsetzung der Bepflanzungsvorgabe zur Grundstücksbegrünung, die Einhaltung der Höhenentwicklung und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

In der Gesamtschau aller angedachten bzw. planerisch festgesetzten Maßnahmen und der gegebenen Hinweise im Bebauungsplan wird eine umweltverträgliche Planung gewährleistet.

## 11 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)

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

Im vorliegenden Falle sollte sich diese Überwachung auf die Umsetzung und Wirkungen der Empfehlungen, die im entsprechenden Kapitel dargelegt sind, beziehen. Diese sollten im Bauantrag als Auflagen ausgesprochen werden.

Hierbei sind verschiedene Zeithorizonte für das Monitoring zu beachten: die Umsetzung der Auflagen können bereits mit Umsetzung der Baumaßnahmen überwacht werden.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind in zweierlei Zeitrahmen prüfbar: Überprüfung während der Bauphase und langfristig im Zuge des Wachstumsfortschrittes der Vegetation.

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

**Durch die getroffenen Ausführungen wird deutlich, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der Hinweise aus Kapitel 10 keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch die Planung verbleiben.**

## 12 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

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 Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

27.03.2019



## 13 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

Die Verbandsgemeinde Nastätten hat die vorliegende 15. Änderung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet der Ortsgemeinde Holzhausen an der Haide eingeleitet. Die Planänderung betrifft einen einzelnen Änderungspunkt in der Ortsgemeinde Holzhausen. Dieser Änderungsbereich liegt nordwestlich der Ortslage von Holzhausen an der Haide.

Parallel zum laufenden Verfahren der 15. FNP-Änderung wird das verbindliche Bauleitplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Nassauer Straße“ durchgeführt. Eine Änderung der Inhalte des Flächennutzungsplans ist erforderlich, weil derzeit dem Entwicklungsgebot gemäß § 12 BauGB nicht entsprochen werden kann. Diese vorbereitende Bauleitplanung ist eine Voraussetzung zur Erlangung von Baugenehmigungen.

Der Ortsgemeinderat von Holzhausen an der Haide stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Nassauer Straße“ im Parallelverfahren zur 15. FNP-Änderung auf. Im Bebauungsplan sind die Bauvorhaben einer Lagerhalle sowie eines Wohngebäudes vorgesehen.

Der überplante Bereich 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.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten wird eine gemischte Baufläche i.V.m. einer zugeordneten Kompensationsfläche dargestellt. Die bisherigen Darstellungen von landwirtschaftlicher Fläche und Grünland werden zurückgenommen.

Der Ortsgemeinderat Holzhausen schafft mit der Änderungsplanung die bauleitplanerischen Voraussetzungen für Errichtung einer Lagerhalle sowie eines Wohnhauses.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass durch die Umsetzung der Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter gegeben sind. Dies ist schon teilweise auf die Nutzung des Plangebiets zurückzuführen. So dient in diesem ein Großteil der Fläche als landwirtschaftliche Fläche (Fettwiese).

Im Umweltbericht wurde bewertet, dass die stärksten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild zu erwarten sind. Durch die zusätzliche Eingrünung des Plangebietes, können diese Eingriffe jedoch weitestgehend minimiert werden. Weiterhin ist bei der Umsetzung der Planung darauf zu achten, dass Fußwege und Parkplatzflächen für die innere Erschließung des Erweiterungsbereiches mit versickerungsfähigen Materialien angelegt werden, um die Eingriffe in das Schutzgut Wasserhaushalt weitestgehend zu minimieren.

Das Kapitel 10 des Umweltberichtes enthält umfangreiche Hinweise, wie die Planung weitestgehend umweltfreundlich gestaltet werden kann. Da im Flächennutzungsplan lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dargestellt und gesteuert werden, sind diese Hinweise planungsrechtlich nicht bindend. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Flächennutzungsplan keine rechtliche Bindung gegenüber Einzelpersonen und Bürgerinnen und Bürgern entwickelt. Daher ist im Zuge der Erteilung einer Baugenehmigung darauf zu achten, dass die Hinweise in der Baugenehmigung berücksichtigt werden.

27.03.2019



27. März 2019                    heu-om-mh-ct                    Nastätten, den.....  
Projektnummer:                12040  
Bearbeiter:                    Dipl.-Ing. Andy Heuser  
                                      Dipl.-Geogr. Olaf Malinowski  
                                      Dipl.-Geogr. Christina Treber (M.A.)

**KARST INGENIEURE GmbH**

.....  
Güllering (Bürgermeister)

**Anlage:**

- *Legende für den Biotop- und Nutzungstypenplan*
- *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*

27.03.2019



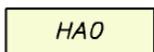
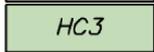
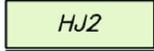
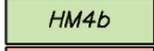
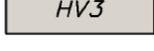
B KLEINGEHÖLZE

	Strauchhecke
	Baumgruppe, Baumreihe
	Einzelbaum

E GRÜNLAND

	Fettwiese
---	-----------

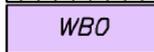
H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE

	Acker
	Straßenrand
	Nutzgarten
	Rasenplatz
	Gebäude
	Friedhof, Begräbnisstätte
	Parkplatz

V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE

	Bundes, Landes, Kreisstrasse
	Gemeindestraße
	Wirtschaftsweg
	Wirtschaftsweg, unbefestigt
	Fußweg

KLEINSTRUKTUREN DER FREIEN LANDSCHAFT

	Ausrangiertes Ackergerät
	Scheune, Schuppen
	Holzlager

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	Plangebietsgrenze
---	-------------------

27.03.2019

**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		 <b>Rheinland-Pfalz</b> GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE <b>DIREKTION LANDESARCHÄOLOGIE</b>  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	<b>Holzhausen</b>			
Vorhaben	<b>Errichtung Gewerbehalle und Hausmeisterwohnung im Bereich UNESCO-Welterbe Obergermanisch-Raetischer Limes</b>			
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				

27.03.2019



- 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

27.03.2019

