BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „DÖRNEWEG“

ORTSGEMEINDE MUDENBACH

VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG

WESTERWALDKREIS

Bebauungsplan
bestehend aus:

1. PLANURKUNDE
2. TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
3. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
4. ANLAGEN: BIOTOPTYPEN- UND NUTZUNGSKARTIERUNG

Entwurf zur Beteiligung
der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 30.05.2012

UMWELT-PLAN REDLIN
Dipl.-Ing. Claudia Redlin; Stadtplanerin
Hauptstraße 27; 56414 Dreikirchen
Tel.: 06435 / 5090-0
Fax: 06435 / 5090-20
Email: c.redlin@u-plan-redlin.de

UMWELT-PLAN REDLIN
Büro für nachhaltige Raumentwicklung
und Umweltinformation

Inhaltsverzeichnis

I. Textliche Festsetzungen 4

II. Begründung 12

1. Einleitung 12
1.1. Anlass der Planung 12
1.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 12

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen 13
2.1. Lage des Plangebietes 13
2.2. Verkehrserschließung 15
2.3. Technische Erschließung 15

3. Inhalte des Bebauungsplanes 16
3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung 16
3.2. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche 18
3.3. Gestalterische Festsetzungen / Baukörper- und Dachgestaltung 18
3.4. Immissionsschutz 19
3.5. Ver- und Entsorgung 19
3.6. Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen 20

4. Hinweise der Versorgungsträger sowie der Träger öffentlicher Belange 22

5. Umsetzung des Planes / Flächenbilanz 22
5.1. Umsetzung und Zuordnung der externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen 22
5.2. Bodenordnung 23
5.3. Kosten 24
5.4. Flächenbilanz 24

III. Umweltbericht 25

1. Rechtsgrundlagen und Vorbemerkungen 25
1.1. Umweltprüfung 25
1.2. Verträglichkeitsprüfung 25
1.3. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft 25
1.4. Geschützte Biotope und Arten 26

2. Einleitung 26
2.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans 26

2.2. Darlegung der maßgeblichen umweltrelevanten Zielvorgaben einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne 26

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 27

3.1. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen....27

3.1.1 Allgemeine Ausprägung - Siedlung/Verkehr/Landwirtschaft 27

3.1.2 Schutzgüter....28

3.1.3 Auswirkungen auf übergeordnete Planvorgaben, Schutzgebiete, Natura 2000 und den Artenschutz 36

3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)....39

3.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 39

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 40

3.3. Eingriffsbilanz und Kompensationsmaßnahmen....41

3.3.1 Bilanzierung / Wertung des Eingriffs....41

3.3.2 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich 42

3.3.3 Eingriff / Ausgleich 44

3.3.4 Alternative Planungsmöglichkeiten 48

4. Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung 48

4.1 Beschreibung der angewandten Untersuchungs- und Bewertungsverfahren / Vorgehensweise 48

4.2 Monitoring 48

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 50

5. Literatur- und Quellenverzeichnis....53

Impressum

Auftraggeber: Ortsgemeinde Mudenbach

Auftragnehmer: UMWELT-PLAN REDLIN

Bearbeitung: Dipl. Ing. Claudia Redlin, Raum- und Umweltplanung

Dipl.-Ing. Nicole Hans, Raum- und Umweltplanung

Dipl. Ing. Claudia Renz, Landespflege

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen:

- Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
  Stand: 11.08.2011
- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 30.05.2012

- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB
  Stand:
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
  Stand:

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

1.1 Auf den gekennzeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** nach § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Damit sind nur solche Betriebe und Anlagen erlaubt, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 1-2 BauNVO).

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1-2 BauNVO; § 8 Abs. 2 Nr. 3-4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.4 Generell unzulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Vergnügungsstätten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18-19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl (GRZ)** und die **Höhe der baulichen Anlagen (H) als Höchstmaß** bestimmt.

2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine **GRZ von 0,8** festgesetzt.

2.2 Die **Höhe der baulichen Anlagen (H)** darf maximal **8,0 m** betragen. Als unterer Bezugspunkt für H gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante natürlichem Gelände, am höchsten Geländepunkt gemessen. Oberer Bezugspunkt für H ist die obere Dachbegrenzungskante.

3. BAUWEISE SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Gebäude sind in **offener Bauweise** mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dienen, sofern sie nicht mit einem Pflanzgebot belegt sind, ausschließlich als Abstell- und Lagerflächen.

5. VERSORGUNGSLEITUNGEN / LEITUNGSRECHT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

5.1 20kV- Freileitung - oberirdisch

In dem eingetragenen Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung ist die Errichtung von Bauwerken im Allgemeinen nicht zulässig, insbesondere nicht die Unterbauung der Leitung. Ausnahmen in Form von Nebengebäuden können zugelassen werden, wenn die in den VDE-Bestimmungen geforderten Mindestsicherheitsabstände von den vorgesehenen Bauwerken zu den Leiterseilen eingehalten werden.

Im Schutzstreifen dürfen Bäume und Sträucher die Anlagen nicht gefährden, auch Montage- und Unterhaltungsarbeiten sowie Arbeitsfahrzeuge nicht behindern.

Hinweis:

Die Einhaltung der Sicherheitsabstände muss bei Unterbauung in jedem Einzelfall überprüft werden. Diese Überprüfung kann aus Sicherheitsgründen nur durch KEVAG-Fachpersonal erfolgen. Die Festsetzung des eingetragenen Schutzstreifens trägt einer DIN-VDE-Vorschrift Rechnung, nach der zu nicht isolierten Leitungen zum Schutz gegen direktes Berühren ein Mindestsicherheitsabstand einzuhalten ist.

5.2 Ver- und Entsorgungsleitungen - unterirdisch

Die mit Zeichensymbol in der Planurkunde gekennzeichneten Flächen (Grundstücke Flur 1, Parzellen 78/1 und 80) ist mit einem Leitungsrecht zur Erschließung des Grundstücks Flur 1, Parzellen 103 und 104 mit Anlagen der Ver- und Entsorgung aller Art (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation u.dgl.) zu belasten. Die Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist dabei Teil des Leitungsrechtes (Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen wie: Verbandsgemeindewerke Hachenburg, KEVAG Verteilnetz GmbH, Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH).

6. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG / RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 (1) Nr. 14 und 20 BauGB)

6.1 Gewerblich genutzte Freiflächen (z.B. LKW-Stellplätze, Lagerflächen), die durch Verschmutzungen und Schadstoffe belastet sind und das Grundwasser gefährden können, sind zu versiegeln. Anfallendes Oberflächenwasser der betroffenen Flächen ist dem vorhandenen Mischwasserkanal zuzuführen.

6.2 PKW-Stellplätze und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Material wie wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbaren Materialien zu befestigen, soweit Belange des Grundwasserschutzes (z.B. Umgang mit oder Lagerung von wassergefährdenden Stoffen) oder Belange des Betriebsablaufs nicht entgegenstehen.

Hinweis:

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß Landeswassergesetz soweit als möglich an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. zurückzuhalten. Ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt nicht vor. Im Rahmen der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks und der Gebäude sollte eine entsprechende Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgenommen werden (z.B. als Teich, Mulde, Zisterne). Gemäß ATV-Information ist für den Flächenbedarf einer Muldenversickerung von 5-10 m² Fläche pro angeschlossene 100 m² versiegelte Fläche auszugehen.

Die Anlage von Schluckbrunnen, Rigolen o.ä. ist wasserwirtschaftlich unerwünscht und bedarf einer wasserrechtlichen Zulassung. Eine Brauchwassernutzung sowie die Einbindung z.B. des Dachflächenwassers in den Produktionskreislauf wird empfohlen. Brauchwasseranlagen sind nach §13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

7. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

7.1 Entwicklung und dauerhafte Erhaltungspflege von Extensivwiesen durch Reduzierung der Nutzungsintensität (Flur 4, Flurstück-Nr. 30/2; Flur 18, Flurstück-Nr. 18 teilw.; Flur 36, Flurstück-Nr. 6). Auf dem Flurstück-Nr. 6 ist ein 10m breiter Krautsaum entlang des angrenzenden Nadelgehölzwaldes zu entwickeln.

Pflegehinweis Extensivwiese: 2-malige Mahd im Jahr ; frühster Schnitt Mitte Juni, Abtransport des Mähguts, Verzicht auf jegliche Düngung; oder: extensive Beweidung in Form einer Hüteweide, Beweidungsdichte von 1,0 RGV/ha im Jahresdurchschnitt.

Pflegehinweis Krautsaum: Herbstmahd im Turnus von 2-3 Jahren, Abtransport des Mähguts, Verzicht auf jegliche Düngung.

7.2 *Hinweis:*
Vor Baubeginn ist der Mutterboden abzuschieben und seitlich auf dem Grundstück zu lagern.

7.3 *Hinweis:*
Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Boden verdichteter Flächenbereiche aufzulockern und mit Mutterboden zu überdecken.

7.4 Im Bereich des Gewerbegebiets sind Geländemodellierungen mit Böschungsneigungen von maximal 1:1,5 auszuführen und zu begrünen. Die Böschungen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen mit einem Pflanzbedarf von 7 Sträuchern pro 12 m^2 zu bepflanzen *(empfohlene Artenauswahl siehe Ziff. 8.7 Pflanzenvorschlagsliste)* – soweit kein sonstiges Pflanzgebot (siehe Ziff. 8) entgegensteht.

7.5 Stützmauern aus Beton und Kunststeinen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ab einer Höhe von 0,5 m sind Stützmauern mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen mit einem Pflanzbedarf von 8 Sträuchern auf je 10 m Heckenlänge zu bepflanzen oder mit Kletterpflanzen (je 3 lfdm ein Rank- oder Schlinggewächs) zu begrünen *(empfohlene Artenauswahl siehe Ziff. 8.7 Pflanzenvorschlagsliste)*.

8. PFLANZBINDUNG, ERHALTUNGS- UND PFLANZGEBOT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 Zur Eingrünung des Plangebiets sind auf den in der Planurkunde festgesetzten privaten Grünflächen dreireihige Baumstrauchhecken mit einem Pflanzbedarf von 2 Laubbäumen 2. Ordnung und 28 Sträuchern auf je 15m Heckenlänge zu pflanzen und beidseitig vorgelagerte Krautsäume zu entwickeln *(empfohlene Artenauswahl siehe Ziff. 8.7 Pflanzenvorschlagsliste)*.

8.2 Zur Eingrünung der südlichen und nordöstlichen Baugebietsgrenze ist auf den in der Planurkunde festgesetzten Flächen eine 1-reihige Baum-Strauchhecke mit einem Pflanzbedarf von 1 Laubbaum 2. Ordnung und 7 Sträuchern auf je 12 m Heckenlänge zu pflanzen *(empfohlene Artenauswahl siehe Ziff. 8.7 Pflanzenvorschlagsliste)*.

8.3 Zur Eingrünung der westlichen Baugebietsgrenze sind entlang des Erschließungsweges Laubbäume 2. Ordnung mit einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen. *(empfohlene Artenauswahl siehe Ziff. 8.7 Pflanzenvorschlagsliste)*. Im Bereich von Zufahrten sind die vorgesehenen Pflanzstandorte in seitlicher Richtung zu verschieben.

8.4 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen. Für 5 PKW-Stellplätze oder einen LKW-Stellplatz ist ein Laubbaum zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss derjenigen eines PKW-Stellplatzes entsprechen.

8.5 *Hinweis:*
Die festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen.

8.6 Sofern die einzelnen Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten mit folgenden Mindestgrößen zu verwenden:

- Bäume 2. Ordnung:	Stammumfang 12-14 cm
- Obstbaumhochstämme:	Stammumfang 10-12 cm
- Heister:	150 – 175 cm
- Sträucher:	2xV, 60-100 cm

8.7 Pflanzenvorschlagsliste

Laubbäume 2. Ordnung

Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Eberesche	*(Sorbus aucuparia)*
Feldahorn	*(Acer campestre)*
Salweide	*(Salix caprea)*
Traubenkirsche	*(Prunus padus)*

Sträucher

Eingriffliger Weißdorn	*(Crataegus monogyna)*
Gewöhnlicher Liguster	*(Ligustrum vulgare)*
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	*(Euonymus europaeus)*
Gewöhnl. Schneeball	*(Viburnum opulus)*
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Hasel	*(Corylus avellana)*
Hundsrose	*(Rosa canina)*
Kornelkirsche	*(Cornus mas)*
Roter Hartriegel	*(Cornus sanguinea)*
Schlehe	*(Prunus spinosa)*
Schwarzer Holunder	*(Sambucus nigra)*

Kletterpflanzen

Efeu	*Hedera helix*
Knöterich	*Polygonum aubertii*
Wilder Wein	*Parthenocissus tricuspidata Veitschii*
Waldgeißblatt	*Lonicera periclymenum*
Waldrebe	*Clematis vitalba*

9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m.§ 88 Abs.1 und Abs.6 LBauO)

9.1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

9.1.1 Dachgestaltung

Dachform und –neigung

Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs sind bauliche Anlagen mit Flachdach, Pult- oder Satteldach sowie Dach-Sonderformen (z.B. Sheddach) zulässig.

Die maximale Dachneigung beträgt 30°.

Dacheindeckung und –farbe

Geneigte Dächer sind mit dunkelgrauen, dunkelbraunen oder dunkelroten Materialen bzw. mit Materialien in ihrer natürlichen Farbgebung einzudecken. Die Farben der Dacheindeckungsmaterialien müssen folgenden RAL-Farben entsprechen:

Grundfarbe	RAL-Nummern
grau	7000 bis 7047
braun	8002 bis 8019 und 8024 bis 8028
rot	3004, 3005, 3007, 3009, 3011

Es sind Eindeckungsmaterialien ohne RAL-Nummer-Kennzeichnung zulässig, sofern sie dem Erscheinen nach den aufgelisteten Farbtönen entsprechen.

Glänzende, blinkende, reflektierende Dacheindeckungen sowie mehrfarbige, gemusterte Dachflächen sind unzulässig.

9.1.2 Dacheingrünungen sind generell zugelassen.

9.1.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in bzw. auf der Dachfläche sind zulässig.

9.1.4 Bei der Gestaltung der Außenwandflächen (Fassadengestaltung) sind glänzende Metall- und Kunststoffmaterialen unzulässig.

9.2 Werbeanlagen

(§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

9.2.1 Werbeanlagen in Form von Türmen oder Pylonen o.ä. sind nicht zulässig.

9.2.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

9.3 Einfriedungen

(§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

9.3.1 Einfriedungen in transparenter Form (z.B. Drahtgeflecht, Gitterkonstruktionen, Holzzäune) sind allseitig bis zu einer Höhe von 2,50 m über der Geländeoberfläche zulässig.

9.3.2 Einfriedungen in Form von Hecken aus einheimischen Laubgehölzen sind entlang von öffentlichen Straßen nur bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

9.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

10. HINWEISE FÜR DIE ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN ZU DEN BAUFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen auf den Grundstücken sowie auf an anderer Stelle außerhalb des Plangebiets bereitgestellten Flächen dienen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dazu, Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die Flächen und Maßnahmen an anderer Stelle (Flur 4 Fl.-Nr. 30/2; Flur 18 Fl.-Nr. 18 teilw. und Flur 36 Fl.-Nr. 6) werden gemäß Bilanzierung (s. Umweltbericht Kap. 3.3) ausschließlich den gewerblichen Baugrundstücken zugeordnet.

11. SONSTIGE HINWEISE

Geologie/Boden

Der Oberboden soll gem. DIN 18195 Bl.2 während der Bauzeit gesichert und auf den Pflanz- und Gartenflächen wiederverwendet werden.

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

Archäologische Denkmalpflege

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden.

Deutsche Telekom AG, Koblenz

In allen Straßen bzw. Gehwegen innerhalb des Planbereichs sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (weiterführende Hinweise siehe unter II. Begründung, Kap. 4).

II. BEGRÜNDUNG

1. EINLEITUNG

1.1. ANLASS DER PLANUNG

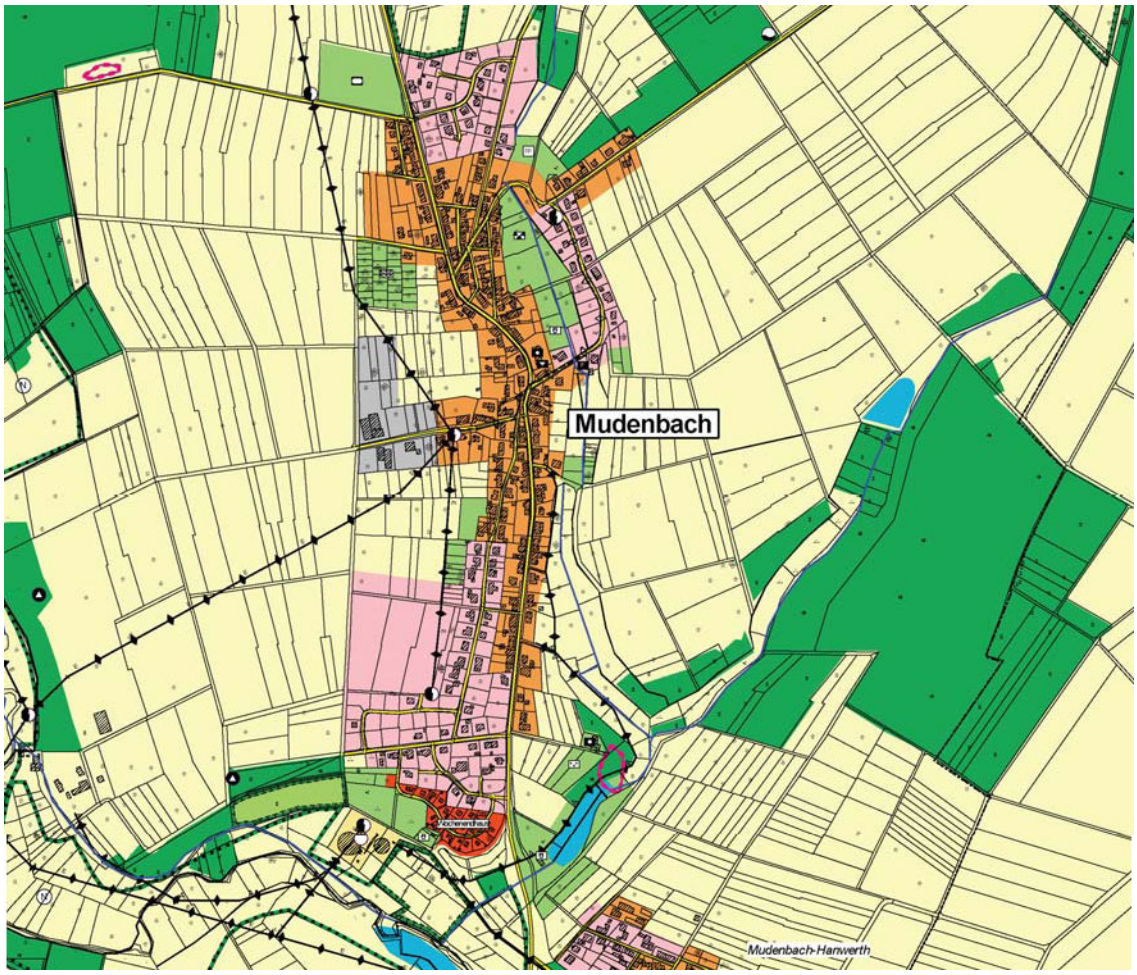
Die Gemeinde Mudenbach beabsichtigt am westlichen Ortsrand eine geringfügige Erweiterung sowie die teilweise Überplanung vorhandener Gewerbeflächen am Dörneweg zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine verbindliche Bauleitplanung liegt bislang für diesen Bereich nicht vor.

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet umfasst die bereits bebauten Gewerbeflächen südlich des Dörnewegs sowie die angrenzenden Erweiterungsflächen im Westen und Süden. Der seit 1960 ortsansässige Metallbaufamilienbetrieb benötigt zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufs zusätzliche Lagermöglichkeiten in Form eines Hallenneubaus und von Lagerflächen auf den rückwärtig und östlich angrenzenden Grundstücken (Parzellen 102 und 101, Flur 1). Darüber hinaus besteht seitens eines weiteren ortsansässigen Unternehmens ein konkreter Ansiedlungswunsch auf den Parzellen 103 und 104, Flur 1. Durch die Bereitstellung von Erweiterungsflächen kann ein Abwandern der mittelständigen Betriebe vermieden und Arbeitsplätze können gesichert werden. Die Ortsgemeinde verfügt innerhalb der Gemarkung über keine anderweitigen Gewerbeflächen. Mit der Bebauungsplanung soll das Ziel einer Konzentration gewerblicher Nutzungen verfolgt werden.

1.2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemäß § 8 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies bedeutet, dass die grundsätzliche Darstellung im Flächennutzungsplan auf der Ebene des Bebauungsplanes auszufüllen beziehungsweise zu konkretisieren ist.

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald ist der nördliche Teil des Plangebiets entlang des Dörnewegs als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der südliche Plangebietsbereich ist als Landwirtschaftfläche ausgewiesen. Damit widerspricht die geplante Aufstellung des Bebauungsplans teilweise dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB.



Ausschnitt FNP Verbandsgemeinde Hachenburg

Um eine Ableitung aus der übergeordneten Bauleitplanung zu gewährleisten wird seitens der Ortsgemeinde Mudenbach beantragt, den Flächennutzungsplan entsprechend der geplanten Nutzungen anzupassen.

2. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. LAGE DES PLANGEBIETES

Großräumige Lage

Die knapp unter 800 Einwohner zählende Gemeinde Mudenbach ist verwaltungstechnisch der Verbandsgemeinde Hachenburg im Westerwaldkreis zugeordnet.

Die Gemeinde liegt siedlungsstrukturell im ländlichen Raum und ist auf die Mittelzentren Altenkirchen und Hachenburg ausgerichtet.

Die Ortslage von Mudenbach liegt bei einer mittleren Höhe von ca. 280 - 300 m NN in einem Seitental der Wied. Das lang gestreckte Straßendorf wird über die Landesstraße L 265 erschlossen. Über die Landesstraße sind die beiden für den Westerwald wichtigen Bundesstraßen B 414 („Alte Leipziger Straße“) und B 8 („Hohe Straße“), die Limburg mit Altenkirchen verbinden, schnell zu erreichen. In der Nähe des Ortes verläuft zudem die Bundesstraße B 413 („Rheinische Straße“), die bei Dierdorf an die Autobahn A 3 anschließt.

Damit ist Mudenbach gut an das überörtliche Verkehrsnetz und über die Autobahn A 3 auch an den Großraum Köln-Bonn angebunden und bietet günstige Standortbedingungen für eine gewerbliche Ansiedlung.

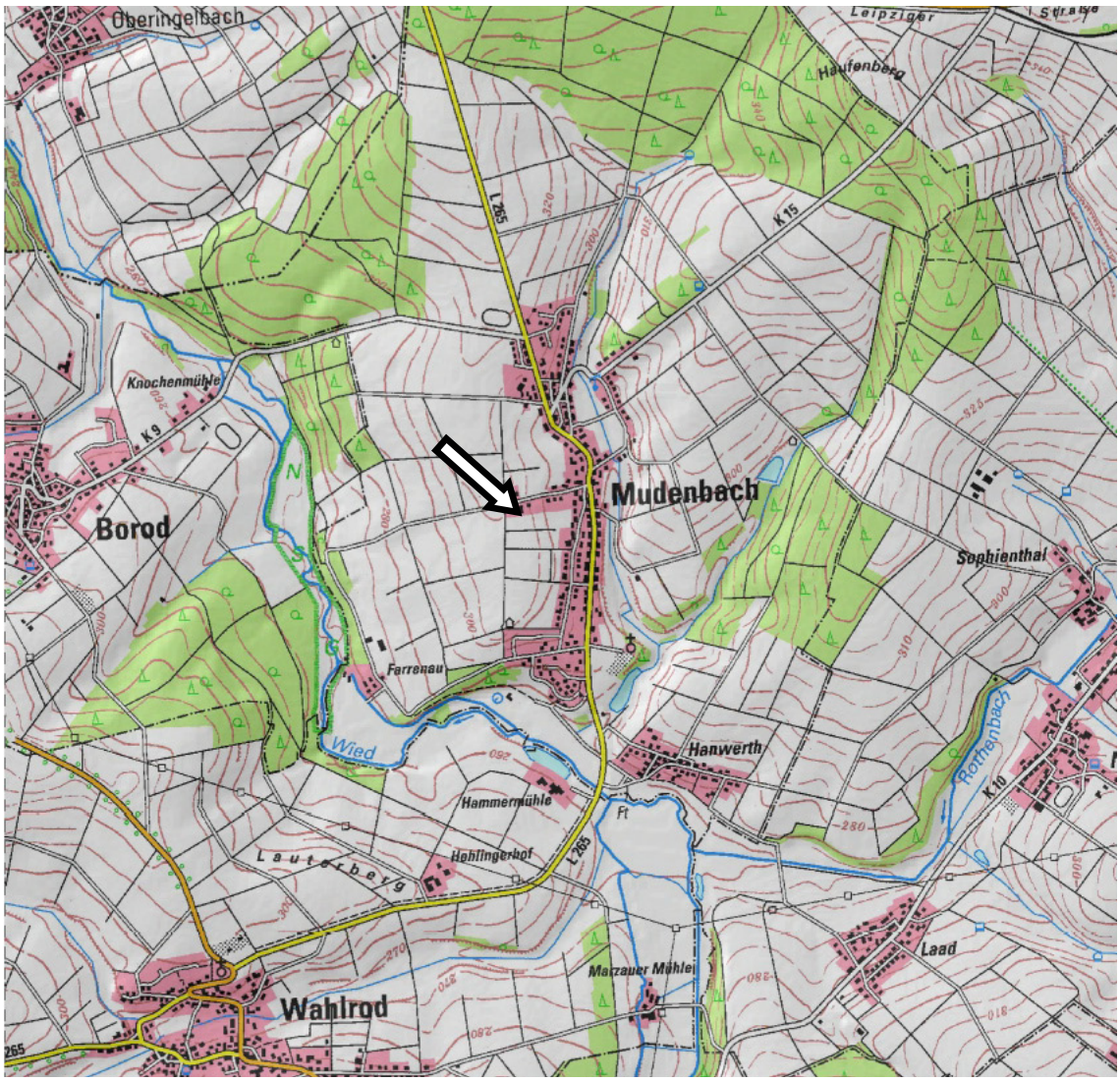


Abbildung 1: Großräumige Lage

Naturräumlichen liegt die Gemeinde auf der Altenkirchener Hochfläche (324.81), die sich als flachhügelige bis wellige Hochfläche mit breiten und sanften Talmulden und verschiedentlichen Talweitungen präsentiert. Die Landschaft hat einen überwiegend offenen Charakter. Grünland ist in den Bachniederungen und Bachursprungsmulden verbreitet. Das Offenland außerhalb der Bachniederungen ist aufgelöst in ein kleinteiliges Mosaik aus Acker- und Grünlandparzellen. Insgesamt liegt ein ausgewogenes Acker-Grünland-Verhältnis vor. Wald prägt vor allem die Rücken zwischen den Bachniederungen. Die Wied stellt das größte Gewässer dieses Landschaftsraums dar.

Kleinräumige Lage

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Mudenbach südlich des Dörnewegs, der ungefähr in der Ortsmitte an die L 265 anbindet. Im Westen wird das Gebiet durch einen geschotterten Wirtschaftswegs und im Süden durch einen Grasweg begrenzt. Im Osten grenzt die bebaute Ortslage von Mudenbach an. Nördlich des Dörnewegs werden die Flächen bereits gewerblich genutzt (Betrieb für Fenster- und Rollladenbau). Ansonsten ist der Bereich von landwirtschaftlich genutzten Grünland- und Feldfluren umgeben.

Das geplante Baugebiet liegt bei einer mittleren Höhenlage von ca. 310 m NN sichtexponiert auf einem Hügelrücken, der nach Osten zur Ortslage und nach Westen zur Wied hin abfällt. Das Plangebiet selbst weist ein geringes bis mittleres Gefälle auf, wobei das Gelände zur Ortslage hin stärker abfällt.

Ungefähr ein Viertel der Plangebietsflächen sind bereits bebaut und werden gewerblich genutzt. Der Familienbetrieb beschäftigt zurzeit 8 Mitarbeiter und ist im Metallbau, in der Schlosserei, in der Edelstahlverarbeitung sowie im Treppen- und Geländerbau tätig. Im rückwärtigen Bereich der Verarbeitungs- und Lagerhallen ist ein firmenzugehöriger geschotterter Lagerplatz vorhanden.

Am nordwestlichen Plangebietsrand besteht zudem eine gepflasterte Abstellfläche für 2 bis 3 Pkw. Ansonsten werden die bisher unbebauten Flächen landwirtschaftlich mäßig intensiv genutzt und sind als Wiesen mittlerer Standorte einzustufen. Besondere Strukturelemente in Form von Laubbäumen oder Sträuchern sowie Eingrünungsmaßnahmen entlang der bestehenden Gewerbebauten sind nicht vorhanden.

Der südöstliche Baugebietsteil wird im Randbereich durch eine 20kV-Stromleitung überspannt. Ein vorhandener Strommast liegt an der südöstlichen Plangebietsgrenze.

2.2. VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Straße „Dörneweg“, die in der Ortsmitte von Mudenbach in die L 265 einmündet. Diese dient bereits den beiden bestehenden Gewerbebetrieben als Erschließungsstraße. Mit der geplanten baulichen Erweiterung ist von keiner wesentlich höheren Verkehrsbelastung auszugehen. Eine Verkehrserschließung der rückwärtigen Baugrundstücke soll über den entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Wirtschaftsweg erfolgen. Der Wirtschaftsweg wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

2.3. TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Der Anschluss an Frischwasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation soll durch die Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt werden. Die Ver- und Entsorgung der hinterliegenden Grundstücke 103 und 104 soll über eine Dienstbarkeit zulasten der Grundstücke 78/1 und 80 sichergestellt werden. Hierzu ist ein 4 m breiter Streifen auf privater Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

3.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet grenzt westlich an die vorhandene Bebauung von Mudenbach an. Die bebaute Ortslage im Umfeld des Bebauungsplangebiets ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Es handelt sich um ein typisches Dorfgebiet, wobei in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet eine Wohnnutzung überwiegt. Südlich des Plangebiets ist in einem Mindestabstand von ca. 160 m langfristig eine Siedlungserweiterung geplant.

Aufgrund der gegebenen Nutzungen - nahe gelegene Wohnbebauung, vorhandene Betriebe mit Expansionsbedarf - soll zum Schutz der Wohnfunktion und dem örtlichen Bedarf entsprechend ein dörflich strukturiertes Gewerbegebiet für kleinere, mittelständige Betriebe planungsrechtlich gesichert werden.

Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten, ist beim Heranrücken eines Gewerbegebiets an eine bestehende Wohnbebauung die gewerbliche Nutzung so einzuschränken oder zu gliedern, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung nur nicht störende bzw. nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden.[1] Aufgrund dessen plant die Ortsgemeinde die kleinräumige Erweiterung vorhandener Gewerbeflächen und die Ausweisung eines bezüglich der Nutzungen **eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe)**. Die Festsetzung von eigenständigen „eingeschränkten Gewerbegebieten“ ist nach einer Beschlussfassung durch das Bundesverwaltungsgericht grundsätzlich möglich[2]. Unter Berücksichtigung der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO können außerdem Einschränkungen für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden. Dies trifft zwar nicht auf der Ortsgemeindeebene Mudenbach, jedoch auf der Ebene des Verbandsgemeindegebiets Hachenburg zu. So stehen in geringer Entfernung uneingeschränkte Gewerbegebiete z. B. im Bereich der Ortsgemeinde Kroppach zur Verfügung.

Zulässig sind nur **nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude**. Damit sind nur solche Betriebe und Anlagen erlaubt, die nach ihrem Störpotential im Mischgebiet zulässig sind und das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Rahmen zukünftig zu stellender Bauanträge ist seitens der Genehmigungsbehörde über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Einzelfall zu entscheiden. Insgesamt soll ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet werden, wie dies auch in Mischgebieten der Fall ist. Damit wird die Hauptnutzung „Gewerbebetriebe“ nach der Zweckbestimmung des § 8 BauNVO nicht ausgeschlossen, sondern gem. § 1 Abs. 5 BauNVO einer differenzierten Regelung unterworfen. Der wesentliche

---

[1] OVG NW, Urteil vom 17.10.96 – 7a D 122/94.NE -, UPR 97, 259 = BRS 58 Nr. 30

[2] Nach Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 15.04.87 (- 4B 71.87 -, BRS 47 Nr. 55 = NVwZ 87, 970 = DVBl. 87, 904 = UPR 87, 336)

Unterschied zum Mischgebiet bleibt durch die unverändert bestehende Unzulässigkeit des (nicht betriebsbezogenen) allgemeinen Wohnens gewahrt.[3]

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1-2 BauNVO:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Darüber hinaus wird auch die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3-4 BauNVO allgemeine Zulässigkeit von **Anlagen für sportliche Zwecke** und **Tankstellen** aufgrund von Geruchs- und Lärmbelästigungen in Nachbarschaft zum Wohnen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO auf den Ausnahmetatbestand beschränkt.

Generell **unzulässig** sind dahingegen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **Vergnügungsstätten**, wodurch negative städtebauliche Auswirkungen auf das Plangebiet vermieden werden sollen. Zu den generell unzulässigen Vergnügungsstätten zählen u.a.:

- Spiel- und Automatenhallen sowie Spielcasinos,
- Diskotheken,
- Nachtlokale jeglicher Art sowie
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Vergnügungsstätten können durch so genannte Trading-Down-Effekte (Senkung der Qualität des Warenangebots) negative Auswirkungen auf die übrigen zulässigen Nutzungen entfalten und den Gebietscharakter nachteilig beeinträchtigen. Darüber hinaus dient der Ausschluss insbesondere zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung vor Immissionen u.a. durch eine erhebliche Zunahme des Publikumsverkehrs sowie zur Vermeidung eines Imageverlusts von Mudenbach.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen (H) als Höchstmaß wie folgt bestimmt:

- GRZ = 0,8
- Höhe der baulichen Anlagen (H) = 8,0 m

Bezüglich der **Grundflächenzahl** erfolgt eine Ausnutzung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen. Hiermit soll eine wirtschaftliche und angemessene Ausnutzung eines gewerblichen Baugrundstücks ermöglicht werden.

Die Begrenzung der maximal zulässigen **Höhe der baulichen Anlagen** ist aufgrund der sichtexponierten Lage des Plangebiets auf einem Hügelrücken vorrangig zum Schutz des Landschaftsbildes begründet. Darüber hinaus dient die Höhenbegrenzung zum Schutz der

---

[3] Nach Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 15.04.87 (- 4B 71.87 -, BRS 47 Nr. 55 = NVwZ 87, 970 = DVBl. 87, 904 = UPR 87, 336)

Quelle: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, 4. Ergänzung November 2009, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Potsdam

östlich angrenzenden Wohnbebauung.

3.2. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Innerhalb des Gewerbegebiets wird eine **offene Bauweise** festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind durch **Baugrenzen** definiert, die sich mit einem Abstand von 5,0 m parallel zu den Straßenbegrenzungslinien bzw. zur südlichen Plangebietsabgrenzung orientieren. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen, soweit sie nicht zur Baugebietseingrünung festgesetzt sind, als Abstell- und Lagerflächen und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

3.3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN / BAUKÖRPER- UND DACHGESTALTUNG

Innerhalb des Geltungsbereichs sind bauliche Anlagen mit Flachdach, Pult- oder Satteldach sowie Dach-Sonderformen (z.B. Sheddach) zulässig. Die maximale Dachneigung beträgt 30°. Dadurch ergibt sich innerhalb eines Rahmens eine Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten für die Gewerbebauten.

Die Dachfarbe für geneigte Dächer ist auf dunkelgraue, dunkelbraune und dunkelrote Farbgebungen beschränkt. Für Flachdächer werden keine Vorgaben zur Farbgestaltung festgelegt, da sie weniger in Erscheinung treten. Glänzende Baustoffe und mehrfarbige, gemusterte Dachflächen sind generell unzulässig. Mit Beschränkung auf regionaltypische dunkle Farben und dem Ausschluss von glänzenden, mehrfarbigen und gemusterten Materialien zur Dach- und Fassadengestaltung soll der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes an einem sichtexponierten Standort gewährleistet werden.

Die Rechtsprechung zur Festsetzung von Farbgebungen im Bebauungsplan stellt hohe Ansprüche an die Voraussetzungen für eine solche, die persönliche Gestaltungsfreiheit des Einzelnen einschränkende Vorgabe. Die Begründung zum Ausschluss bzw. zur Vorgabe bestimmter Farbtöne für ein neues Baugebiet ist daher entsprechend auszuformulieren.

Dächer prägen in ihrem Zusammenwirken mit der Stellung, Größe und Gliederung der Baukörper als Dachlandschaft das Erscheinungsbild einer Gemeinde bzw. eines Baugebiets weithin nach außen und tragen somit zum ersten Eindruck von der Gemeinde bereits aus der Ferne bei. Dabei treten die großflächigen Dachflächen von Gewerbe- und Industriebauten im besonderen Maße in Erscheinung. Form, Farbe und Gestaltung des einzelnen Daches bestimmen auch zugleich das Erscheinungsbild des einzelnen Gebäudes und dessen Wirkung auf das Ortsbild. Das Bild der Dachlandschaften ist vielfältig und kann von der Einheitlichkeit geprägt oder äußerst vielgestaltig sein. Die Ortsgemeinde möchte durch die Beschränkung der zulässigen Dachfarben auf dunkelgraue, dunkelbraune und dunkelrote Farbtöne in dem sichtexponiert gelegenen Industriegebiet städtebaulich untypische und insofern unerwünschte Dacheindeckungen (z.B. Blau, Grün, Gelb, etc.) ausschließen. Demgegenüber soll aber auch eine ausreichende Vielgestaltigkeit zugelassen werden um damit der Baufreiheit (Art. 14 GG) Rechnung zu tragen. Das geplante Baugebiet liegt innerhalb eines offenen und weithin sichtbaren Landschaftsraums, so dass der damit verbundenen Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild eine entsprechende Schutzwürdigkeit beizumessen ist.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Farbvorgabe dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebots genügen muss. So bietet beispielsweise die Orientierung an dem RAL-Register eine objektivierte Grundlage der Farbbestimmung.

3.4. IMMISSIONSSCHUTZ

Wie bereits dargelegt, grenzt östlich an das Plangebiet die vorhandene Bebauung von Mudenbach an, die als Dorfgebiet geprägt ist. Das nächstgelegene Wohngebäude befindet sich im Familienbesitz des innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Metallbauunternehmens. Von diesem Betrieb sowie von dem nördlich des Plangebiets ansässigen Fenster- und Rollladenbauunternehmen gehen bislang keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung aus.

Mit der geplanten Erweiterung der Gewerbenutzung ist zukünftig ebenfalls von keinen wesentlichen Störungen der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung auszugehen, da durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Damit wird ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet.

Weitere Nutzungen wie Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden zudem aufgrund ihres erheblichen Störpotenzials auf den Ausnahmetatbestand beschränkt bzw. als unzulässig festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan sieht südlich der geplanten Gewerbeflächenerweiterung in einer Entfernung von ca. 160 m eine Siedlungserweiterung in Form von Wohnbauflächen vor. Durch die Einschränkung der zulässigen Gewerbenutzungen sind somit auch für zukünftige Wohngebietsentwicklungen keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

3.5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser, Telekommunikationslinien ist durch Erweiterung und Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser sowie belastetes Niederschlagswasser werden in die vorhandene Mischwasserkanalisation im Dörneweg eingeleitet (siehe Teil II, Kap. 4 Hinweise der Versorgungsträger….).

Die Anbindung der rückwärtigen Bauflächen an die vorhandenen bzw. zu erweiternden Ver- und Entsorgungsleitungen im Dörneweg soll über eine Dienstbarkeit zulasten der Grundstücke Flur 1, Parzellen 78/1 und 80 gewährleistet werden. Zur Sicherstellung der Erschließung des Grundstücks Flur 1, Parzellen 103 und 104 ist daher ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen wie: Verbandsgemeindewerke Hachenburg, KEVAG Verteilnetz GmbH, Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH) eingetragen.

3.6. FESTSETZUNGEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN

Die Ermittlung und Bewertung naturschutzfachlicher Abwägungsbelange erfolgte im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Eine zusammenfassende Darlegung landespflegerischer Aussagen zur Überplanung und Erweiterung des Baugebiets erfolgt in **Teil III: Umweltbericht**. Hierin werden die beschriebenen und bewerteten Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf Natur und Landschaft einschließlich der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen detailliert aufgeführt.

Wasserhaushalt

Durch die vorgesehene Bebauung zur gewerblichen Nutzung werden Landflächen versiegelt, so dass Niederschlagswasser nicht mehr in dem Maße wie bisher versickern kann. Dies führt zu einem verstärkten oberirdischen Abfluss bzw. zur verminderten Grundwasserausbildung. Nach § 61 Landeswassergesetz sind diese Auswirkungen mit der baulichen Erschließung auszugleichen, so dass dem Vorfluter nach Bebauung des Gebietes nicht mehr Wasser zugeführt wird als vorher. Als Idealkonzept wird ein gegebenenfalls modifiziertes Trennsystem mit dezentraler Muldenversickerung von fachlicher Seite empfohlen, so dass das anfallende Niederschlagswasser möglichst an Ort und Stelle versickern kann. Dies ist jedoch nur bei entsprechender Bodendurchlässigkeit und -speicherfähigkeit und vertretbaren Kosten möglich.

Im konkreten Planungsfall geht es um die Erweiterung des Siedlungsgebiets im Anschluss an vorhandene Gewerbeflächen der Ortsgemeinde Mudenbach. Das Erfordernis einer Minimierung des durch die Versiegelung bedingten Eingriffes in den Landschaftswasserhaushalt ergibt sich aus den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§14 BNatSchG) sowie des Landeswassergesetzes.

Eine getrennte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers mit zentraler Rückhaltung ist aufgrund der gegebenen standörtlichen Bedingungen nur unter erheblichem Kostenaufwand zu realisieren. Daher sollte, bei entsprechender Flächenverfügbarkeit eine weitestgehende Rückhaltung auf den privaten Grundstücken erfolgen. Gemäß den Forderungen des Landeswassergesetzes (§ 2 LWG) ist jeder verpflichtet, anfallendes Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand und bei entsprechender Bodendurchlässigkeit und -speicherfähigkeit zu verwerten oder zu versickern. Ein geotechnisches Gutachten zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde nicht erstellt. Als Anhaltswert ist gemäß ATV-Information für den Flächenbedarf einer Muldenversickerung von 5-10 m² Fläche pro angeschlossene 100 m² versiegelte Fläche auszugehen. Hier ist jeder private Bauherr gemäß den Vorgaben des Landeswassergesetzes verpflichtet, entsprechende Prüfungen durchzuführen. Aufgrund eines möglichen Schadstoffeintrags ist im vorliegenden Planungsfall lediglich eine getrennte Abführung und Rückhaltung des Dachflächenwassers sinnvoll. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wird daher nur für PKW-Stellplätze und Gehwege festgesetzt. Die Brauchwassernutzung sowie die Einbindung z.B. des Dachflächenwassers in den Produktionskreislauf sind ebenfalls als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Überschüssiges Wasser kann in den öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet werden. Die Forderung nach Entwässerung der kleinen Gewerbegebietserweiterung im Trennsystem steht in keinem vertretbaren Kosten-Nutzen-Verhältnis. Die Versiegelung innerhalb des Plangebiets und die damit verbundenen Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt werden daher unter Beachtung des Gebots der Verhältnismäßigkeit durch Hinweise und Empfehlungen zur dezentralen Rückhaltung bzw. Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken und zur Brauchwassernutzung weitgehend kompensiert. Die verbleibende Beeinträchtigung wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 18 BNatSchG beurteilt. Da die Flächenversiegelung im Baugebiet nicht durch eine Flächenentsiegelung an anderer Stelle kompensiert werden konnte, werden unter Anwendung der §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB (im weiteren Verfahren) ausreichende Ausgleichsmaßnahmen unter Beteiligung der Unteren Landesnaturschutzbehörde festgesetzt.

Landespflegerische Maßnahmen/Bepflanzungen

Die beabsichtigte Bebauung steht den landespflegerischen Zielsetzungen entgegen. Aufgrund der geplanten Siedlungserweiterung und (geringfügigen) Versiegelung von Verkehrsflächen erfolgt ein Eingriff, der nicht innerhalb des Plangebiets kompensierbar ist und durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle auszugleichen ist (s. Teil III, Kapitel 3.3.1 Flächen- und Eingriffsbilanz).

Mit dem Planvorhaben werden allerdings keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen hervorgerufen. Die vorhabenbedingten baulichen Eingriffe werden im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebots auf die unbedingt zur Verwirklichung der Planung erforderlichen Flächen beschränkt. Nach Darlegung des Umweltberichts (Teil III, Kapitel 3.3.2) kann der geplante Eingriff durch geeignete Maßnahmen, wie Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, innerhalb des Plangebiets nur teilweise kompensiert werden. Eine vollständige Kompensation des Eingriffs kann durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erfolgen. Hierfür werden seitens der privaten Bauherren geeignete Grundstücke zur Aufwertung von Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt. Zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und zur Einbindung in die umgebende Landschaft ist das Plangebiet entlang der Plangebietsgrenzen durch die Anpflanzung von Baum-Strauchhecken einzugrünen.

Die rechnerisch ermittelten Werte des Gutachtens dienen dem Rat für seine Entscheidungsfindung zwar als Anhaltswert; da der Gesetzgeber jedoch kein bestimmtes Bewertungsverfahren für die Bewertung von Eingriffen im Rahmen des § 1a BauGB vorgegeben hat, ist die Eingriffsbewertung letztlich nur auf ihre sachgerechte, aus naturschutzfachlicher Sicht plausible Begründung zu überprüfen. Mit dem in der Praxis angewandten Verfahren zur Festlegung des Kompensationsbedarfs wird zwar eine Objektivierung der Eingriffsfolgen und der notwendigen Kompensationsmaßnahmen versucht. Obwohl diese Verfahren, wie auch im vorliegenden Fall, einen Zahlenwert auswerfen, enthalten sie in Wirklichkeit jedoch keine rechnerisch exakte Bestimmung der Eingriffsfolgen.

Der Rat sieht sich in seiner planerischen Gestaltungsfreiheit durch die im Umweltbericht vorgelegte Ausgleichsbilanzierung daher nicht eingeschränkt. Aus der konkreten planerischen Situation heraus und nach planerischer Wertentscheidung und Abwägung der verschiedenen Belange sieht der Rat die Festsetzung der im Umweltbericht (Teil III, Kapitel 3.3.1) dargelegten Kompensationsmaßnahmen allerdings als geeignet an, einen Ausgleich zwischen den betroffenen Belangen des Naturschutzes einerseits und den Erfordernissen zur Ausweisung eines Gewerbegebiets andererseits zu erreichen.

4. HINWEISE DER VERSORGUNGSTRÄGER SOWIE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Rahmen des Verfahrens wurden insbesondere Hinweise der Versorgungsträger mitgeteilt, die in den Textfestsetzungen unter Ziff. 11 bzw. nachfolgend dargestellt sind.

Deutsche Telekom GmbH

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Netzplanung GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte, PUB-L, Herrn Pies, Philipp-Reis-Str.1, 57610 Altenkirchen (Tel. 02681/83 306).

KEVAG Verteilnetz GmbH

Das Plangebiet wird von einer 20-kV-Freileitung überquert. Regelungen hierzu sind in den Textfestetzungen sowie in der Planurkunde vermerkt. Die Versorgung der bestehenden und geplanten Bebauung des Gewerbegebiets mit elektrischer Energie ist abhängig von der Höhe des elektrischen Leistungsbedarfs der Gewerbebetrieb. Die Versorgung kann vermutlich durch Erweiterung des Ortsnetzes und Herstellen von Hausanschlüssen aus der am Dörneweg stehenden Trafostation sichergestellt werden.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Es ist ein mit der Behörde abgestimmtes Entwässerungskonzept rechtzeitig vorzulegen.

5. UMSETZUNG DES PLANES / FLÄCHENBILANZ

5.1. UMSETZUNG UND ZUORDNUNG DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHEN UND –MAßNAHMEN

Gemäß den §§ 9 Abs. 1a, 135a–135c BauGB kann die Gemeinde Kostenerstattungsbeiträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erheben. Voraussetzung für die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen ist gemäß § 135c BauGB die Aufstellung einer entsprechenden Satzung durch die Gemeinde. Die Kosten können

geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich genutzt werden dürfen. Im Bereich des Bebauungsplanes ist als Eingriffsverursacher ausschließlich der private Grundstückseigentümer zu nennen. Somit werden gemäß Flächenbilanz die Kompensationsflächen und –maßnahmen (Flur 4 Fl.-Nr. 30/2; Flur 18 Fl.-Nr. 18 teilw. und Flur 36 Fl.-Nr. 6) den gewerblichen Baugrundstücken zugeordnet. Die Kompensationsflächen umfassen eine Gesamtgröße von insgesamt 7.694 m². Eine Kostenerstattung entfällt.

Festsetzungen für den Ausgleich auf den privaten Baugrundstücken werden nicht zugeordnet, sondern den Bauherren im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufgegeben. Zu den Maßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken im Plangebiet zählen die Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken, die von den jeweiligen Grundstückseigentümern vorzunehmen sind.

5.2. BODENORDNUNG

Für die Realisierung des Bebauungsplans sind keine bodenordnerische Maßnahmen in Form eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45-79 BauGB erforderlich. Die geplanten Gewerbegebietsflächen befinden sich bereits im Eigentum der erweiterungs- bzw. ansiedlungswilligen Unternehmen. Zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Dienstbarkeit auf den Grundstücken Flur 1, Parzellen 78/1 und 80 im Grundbuch einzutragen.

5.3. KOSTEN

Die mit der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Kosten tragen die privaten Bauträger. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

5.4. FLÄCHENBILANZ

In der nachstehenden Flächenbilanz wird eine Übersicht über die Aufteilung und Nutzung des Plangebiets gegeben:

Gesamtfläche		**8.855 m²**	**100%**
Gewerbegebiet		7.265 m²	82%
- Bestand	1.295 m²		
- Erweiterung	5.970 m²		
Erschließung		1.070 m²	12%
- vorh. Straße (Dörneweg)	580 m²		
- Wirtschaftsweg (geschottert)	490 m²		
Priv. Grünfläche		520 m²	6%

III. UMWELTBERICHT

1. RECHTSGRUNDLAGEN UND VORBEMERKUNGEN

1.1. UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2a Nr.2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss der Umweltbericht nur die Angaben enthalten, die angemessener Weise verlangt werden können und den gegenwärtigen Wissensstand und die aktuellen Prüfmethoden sowie den Inhalt und Detaillierungsgrad des Plans berücksichtigen.

1.2. VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Falls sich eine Bauleitplanung auf ein Vogelschutz- oder FFH-Schutzgebiet im Hinblick auf deren Schutzzweck erheblich auswirken kann, ist eine Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Das Bundesnaturschutzgesetz stellt klar, dass die Verträglichkeitsprüfung auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend abzuarbeiten ist. Bei der Entscheidung über die Zulassung plankonformer Vorhaben bedarf es also keiner weiteren oder erneuten Verträglichkeitsprüfung. Der Bebauungsplan kann nur als Satzung beschlossen werden, wenn die Untersuchungen zur Verträglichkeit ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch die Umsetzung des Planes ausgeschlossen sind.

Im konkreten Planungsfall liegt das Erweiterungsgebiet weder innerhalb noch in räumlicher Nähe zu einem Schutzgebiet mit europäischer Bedeutung. Eine Verträglichkeitsprüfung ist im Rahmen der Bebauungsplanung nicht durchzuführen. Nähere Erläuterungen hierzu siehe Kapitel 3.1.3.

1.3. AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT

Nach den Bestimmungen des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe müssen durch Ausgleichsmaßnahmen, die der Bebauungsplan auf geeigneten Flächen festsetzt, kompensiert werden.

Diese Kombinationsmaßnahmen werden im Rahmen der Umweltprüfung ausgearbeitet und im Bebauungsplan festgesetzt.

In diesem Zusammenhang ist durch eine bilanzierende Gegenüberstellung darzulegen, dass der Umfang und die Qualität der Ausgleichsmaßnahmen für eine Kompensation der ermöglichten Eingriffe angemessen und ausreichend ist.

1.4. GESCHÜTZTE BIOTOPE UND ARTEN

Durch die Realisierung eines Bebauungsplanes dürfen gesetzlich geschützte Biotope und Arten nicht beeinträchtigt oder zerstört werden. Daher ist im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen, ob geschützte Arten und Biotope von der Planung beeinträchtigt werden könnten.

2. EINLEITUNG

2.1. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Ortsgemeinde die Überplanung eines vorhandenen Gewerbebetriebs sowie die kleinräumige Erweiterung zur Entwicklung eines dorftypisch strukturierten Gewerbegebiets mit kleineren Handwerks- und Fuhrbetrieben.

Um Wiederholungen und Doppeldarstellungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die ausführlichen Beschreibungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

2.2. DARLEGUNG DER MAßGEBLICHEN UMWELTRELEVANTEN ZIELVORGABEN EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Fachgesetze

Es gibt in zahlreichen Fachgesetzen umweltrelevante Ziele, die bei der Neuausweisung von Bauland zu berücksichtigen sind.

Dies sind zum Beispiel die verschiedenen Grundsätze der Bauleitplanung, die gemäß § 1 des Baugesetzbuches in besonderer Weise bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden müssen.

Die Regelungen des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes sind insbesondere für den Arten- und Biotopschutz relevant. Dort finden sich auch Vorgaben zur Eingriffsregelung und zur Verträglichkeitsprüfung bei Vogelschutz- und FFH-Schutzgebieten.

Wichtig sind auch die Vorgaben des Landeswassergesetzes zum Umgang mit Niederschlagswasser.

Neben diesen allgemeinen gesetzlichen Vorgaben gibt es keine speziellen Regelungen, die im vorliegenden Fall von besonderer Bedeutung wären.

Fachpläne Naturschutz

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Naturparks, Landschaftsschutzgebietes oder Naturschutzgebietes. Es befinden sich dort auch keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile.

Die geplanten Gewerbeflächen befinden sich ebenfalls weder innerhalb eines FFH-Schutzgebiets noch eines Vogelschutzgebiets. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nistertal und Kroppacher Schweiz (Nr. 5212-303) liegt ungefähr 4 km nördlich und nordöstlich des Plangebiets. Das Vogelschutzgebiet Westerwald (Nr. 5312-402) liegt ca. 7 km südöstlich bei

Hachenburg. Aufgrund der Entfernung sind Beeinträchtigungen durch die geplante kleinräumige Siedlungserweiterung auszuschließen.

Fachpläne Wasserschutz
Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Landschaftsplan
Die örtlichen Ziele zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes erarbeitet und durch die Integration in den Flächennutzungsplan rechtsverbindlich. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg enthält für den Bereich der Planung keine besonderen umweltrelevanten Ziele, sondern stellt den Bereich als Gewerbefläche und Fläche für die Landwirtschaft dar.

Gesetzlich geschützte Biotope / Biotopkartierung / Biotopkataster 2006
Das Plangebiet ist nicht als kartiertes oder gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen und auch nicht in das Biotopkataster 2006 aufgenommen. Ebenfalls sind keine FFH-Lebensraumtypen erfasst.

3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1.1 ALLGEMEINE AUSPRÄGUNG - SIEDLUNG/VERKEHR/LANDWIRTSCHAFT

Die Ortsgemeinde befindet sich auf der Altenkirchener Hochfläche, eine flachhügelige bis wellige Hochfläche mit breiten und sanften Talmulden. Die Landschaft hat einen überwiegend offenen Charakter. Wald prägt vor allem die Rücken zwischen den Bachniederungen.

Der Siedlungsbereich von Mudenbach ist im Norden, Osten und Westen von weitläufigen Grünland- und Ackerstrukturen umgeben, die im RROP Mittelrhein-Westerwald teilweise als Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Mudenbach wird zudem als Landwirtschaftgemeinde eingestuft. Die Plangebietsflächen weisen für die landwirtschaftliche Nutzung jedoch eine geringere Bedeutung auf und sind nicht als Vorbehaltsflächen erfasst.

Mudenbach liegt siedlungsstrukturell im ländlich dünn besiedelten Raum und ist auf die Mittelzentren Altenkirchen und Hachenburg ausgerichtet.

Die Ortslage von Mudenbach liegt in einem Seitental der Wied. Aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur ist die Gemeinde als Straßendorf zu bezeichnen. Der lang gestreckte Siedlungskörper wird über die Landesstraße L 265 erschlossen. Über diese sind die beiden für den Westerwald wichtigen Bundesstraßen B 414 („Alte Leipziger Straße“) und B 8 („Hohe Straße“), die Limburg mit Altenkirchen verbinden, schnell zu erreichen. In der Nähe des Ortes verläuft zudem die Bundesstraße B 413 („Rheinische Straße“), die bei Dierdorf an die Autobahn A 3 anschließt. Damit ist Mudenbach gut an das überörtliche Verkehrsnetz und über die Autobahn A 3 auch an den Großraum Köln-Bonn angebunden.

3.1.2 SCHUTZGÜTER

MENSCH

Das Plangebiet umfasst einen bestehenden Metallbaubetrieb sowie kleinräumige gewerbliche Erweiterungsflächen am westlichen Ortsrand von Mudenbach. Östlich des Plangebiets grenzt die vorhandene Wohnbebauung an, wobei sich das nächstgelegene Wohngebäude im Familienbesitz des Metallbauunternehmens befindet. Von dem seit 1960 existierenden Betrieb sowie vom nördlich des Dörnewegs liegenden Fenster- und Rollladenbauunternehmen gehen bislang keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung aus. Mit dem geplanten Neubau einer Lagerhalle ist zukünftig ebenfalls von keinen zusätzlichen Störungen auszugehen. Mit der Planungsabsicht eines weiteren ortsansässigen Unternehmens zur Errichtung einer Lagerhalle für Heuhandel und zur Unterbringung von 1-2 LKW´s, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung sowie den benachbarten Gewerbebetrieb nördlich des Dörnewegs zu erwarten. **Zulässig** sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Damit sind nur solche Betriebe und Anlagen erlaubt, die nach ihrem Störpotential im Mischgebiet zulässig sind und das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die geplanten Gewerbeflächen werden über den Dörneweg sowie den nach Süden abzweigenden Wirtschaftsweg erschlossen. Aufgrund der kleinräumigen Erweiterung und beabsichtigten Nutzungen, die keinen Publikumsverkehr erzeugen, ist von keinem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen im Bereich des Dörnewegs auszugehen.

Der Flächennutzungsplan sieht südlich der geplanten Gewerbeflächenerweiterung in einer Entfernung von ca. 160 m eine Siedlungserweiterung in Form von Wohnbauflächen vor. Durch die Einschränkung der zulässigen Gewerbenutzungen sind auch für zukünftige Wohngebietsentwicklungen keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Als grobe Beurteilungsgrundlage kann hierfür der Abstandserlass 2007 des Landes Nordrhein-Westfalen herangezogen werden. In der Abstandsklasse VII sind beispielsweise Handwerksbetriebe, wie Schlossereien und Tischlereien, aufgeführt. Gemäß der Abstandsliste reicht bei diesen Nutzungen ein Mindestabstand von 100 m aus, um die Wohnbevölkerung vor schädlichen Immissionen zu schützen.

Das Plangebiet wird im südöstlichen Randbereich von einer 20kV-Stromleitung überspannt. Mit der vorhandenen 20kV-Freileitung sind Elektrosmogemissionen verbunden, die in der Öffentlichkeit differenziert betrachtet und von der Fachwelt unterschiedlich hinsichtlich möglicher Gesundheitsrisiken bewertet werden.

Die Verlängerung des Dörnewegs führt in westliche Richtung ins Wiedtal und dient der Mudenbacher Bevölkerung zur Naherholung. Die Wegeführung wird durch die bauliche Erweiterung jedoch nicht beeinträchtigt. Eine geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsqualität erfolgt durch die geplante Errichtung von Gewerbebauten auf einem sichtexponierten Hügelrücken.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

BIOTOPTYPEN UND FAUNA

Zur Erfassung der Biotoptypen innerhalb des Plangebiets sowie der angrenzenden Randbereiche erfolgte im Juni 2011 eine Bestandskartierung in Anlehnung an das Biotopkataster Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz. Die Ergebnisse der Erhebung sind nachfolgend beschrieben und in der Biotoptypen- und Nutzungskartierung (Plan-Nr. 1) zeichnerisch dargestellt.

Biotoptypen

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage von Mudenbach und umfasst Teilflächen des bereits bebauten Gewerbegebiets sowie geplante Erweiterungsflächen. Die Erweiterungsflächen werden hauptsächlich als Wiesen mäßig intensiv genutzt.

Grünland

EA1 - Wiesen mittlerer Standorte, mäßig intensiv genutzt

Dieser Biotoptyp ist auf ca. ¾ der Plangebietsflächen vorhanden. Im Gegensatz zu den Intensivwiesen werden diese nur 1-2 mal im Jahr gemäht. Kennzeichnend ist das reichere Krautartenspektrum, das Nahrungsgrundlage für eine artenreichere Insektenfauna ist.

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Gefährdungsstatus RLP	Gefährdungsstatus D	Streng geschützte heimische Arten
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	---	---	---
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	---	---	---
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	---	---	---
Cirsium vulgare	Gemeine Kratzdistel	---	---	---
Dactylis glomerata	Knäuelgras	---	---	---
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	---	---	---
Leontodon autumnalis	Herbst-Löwenzahn	---	---	---
Malva alcea	Spitzblättrige Malve	---	---	---
Plantago media	Spitz-Wegerich	---	---	---
Ranunculus repens	KriechenderHahnenfuß	---	---	---
Rumex acetosia	Sauer-Ampfer	---	---	---
Taraxacum offincinale	Löwenzahn	---	---	---
Trifolium pratense	Rotklee	---	---	---
Trifolium repens	Weißklee	---	---	---
Vicia sepium	Zaun-Wicke	---	---	---

Weitere anthropogen bedingte Biotope

HC0 – Rain, Straßenrand

Säume und Raine der Kulturlandschaft bilden lineare Übergangsbereiche zwischen unterschiedlichen Biotoptypen oder sind an Geländestufen verbreitet. Diese linearen Saumstrukturen besitzen für die biotoptypische Tierwelt Vernetzungsbeziehungen mit besonderer funktionaler Bedeutung.

Dieser Biotoptyp ist entlang des Dörnewegs und des geschotterten Wirtschaftswegs verbreitet. Die Vegetation entspricht meist dem Brachestadium der Glatthaferwiesengesellschaft. In Bereichen der Raine mit einer hohen Schnitthäufigkeit können bestandsbildende Kräuter und Gräser nicht aussamen, so dass artenarme und niedrige, grasreiche Säume entlang der Wege- und Straßenränder verbleiben. Blühintensivere und artenreichere Rainstandorte finden sich oft in Straßengräben und auf Böschungen wieder, da hier die Schnittintensität in den letzten Jahren nachgelassen hat.

HH0 – Böschung / mesophile Säume

Dieser Biotoptyp befindet sich in den Randbereichen des geschotterten Lagerplatzes. Zur Herstellung einer ebenen Fläche wurde das bestehende Gelände teilweise abgetragen und auf der gegenüberliegenden Seite aufgeschüttet. Die dadurch entstandenen Böschungsflächen wurden der freien Sukzession überlassen. Allerdings weisen Teilbereiche der Böschungen noch keine Vegetation auf. Hier ist ein Bodenabtrag insbesondere bei Starkregenereignissen zu befürchten.

HN1 – gewerbliche Gebäude mit Außenanlagen

Die bereits bebauten Flächen des Plangebiets werden gewerblich genutzt. Hierbei handelt es sich um einen metallverarbeitenden Betrieb, der seit 1960 als Familienbetrieb über mehrere Generationen in Mudenbach ansässig ist. Die bestehenden Gewerbeflächen weisen den für eine gewerbliche Nutzung typischen hohen Versiegelungsgrad auf. Die vorhandenen Freiflächen dienen der Zufahrt oder als Lagerflächen und sind überwiegend asphaltiert. Begrünte Freiflächen oder eine Eingrünung zur offenen Landschaft hin existieren nicht.

HT3 – Lagerplatz, geschottert

Im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Gewerbehallen existiert eine geschotterte Fläche, die dem metallverarbeitenden Betrieb als Lagerplatz dient. Die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere ist als sehr gering einzustufen.

HV3 – Parkplatz, privat

In der nordwestlichen Ecke des Plangebiets besteht eine gepflasterte Parkplatzfläche für ca. 3 PKW. Diese dient als Besucherparkplatz oder zusätzliche Abstellfläche für Ausstellungselemente der nördlich des Dörnewegs gelegenen Fensterbaufirma. Auch hier ist die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere als sehr gering einzustufen. Zudem sind die Bodenfunktionen weitgehend gestört.

VA0 – Verkehrsstraße, asphaltiert / VB0 – Wirtschaftsweg, geschottert

Im Gegensatz zu den versiegelten (VA0) und geschotterten Flächen (VB0, HV3, HT3) können Gras- und Erdwege noch eine gewisse Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere übernehmen. Bei asphaltierten und somit vollversiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen völlig beseitigt.

Fazit

Aus floristischer Sicht hat das Plangebiet nur eine eingeschränkte Bedeutung. Besonders seltene oder in ihrem Bestand bedrohte Biotopstrukturen im Sinne des § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden. In der jetzigen Ausprägung stellt sich das Gebiet als offener Landschaftsraum dar, der aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und fehlenden raumgliedernden Strukturen als leerer weitreichender Landschaftsraum wirkt. Es bestehen nur wenige oder keine Rückzugsbiotope, wie Säume und Gehölzhecken, was sich negativ auf das Arten- und Biotopschutzpotenzial auswirkt.

Auf Grund der kleinräumigen baulichen Beanspruchung meist anthropogen überprägter Flächen treten keine wesentlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Arteninventars auf. Durch den Eingriff werden Teilbereiche vorhandener Biotopstrukturen, die als Siedlungs- und Nahrungshabitate fungieren, sowie die standortgebundene Fauna beseitigt und bewegliche Tierarten vertrieben. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Sinne der Landschaftsplanung durch Schaffung art- und wertgleicher Lebensräume in räumlicher Nähe und im entsprechenden Umfang zu kompensieren ist.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

Fauna

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner jetzigen Ausprägung (anthropogene Nutzungen / mäßig intensiv genutztes Offenland) einen (Teil-) Lebensraum für bestimmte Tierarten.

Zur Wahrung des Prinzips der Verhältnismäßigkeit sowie aufgrund der vorgenommenen Einschätzung zur bestehenden Schutzwürdigkeit und Gefährdung des Arten- und Biotoppotentials wurden keine weiteren detaillierten faunistischen Untersuchungen durchgeführt.

Während der Begehungen des Gebiets (Juni 2011) wurden die typischen im Offenlandgebiet befindlichen Vogelarten (Feldsperling, Amsel, Elster, Mäusebussard, Kohlmeise, etc.) angetroffen.

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Gefährdungsstatus ……RLP	D	EU	Streng geschützte heimische Arten
Alauda arvensis	Feldlerche	---	V	---	---
Buteo buteo	Mäusebussard	---	---	---	---
Carduelis spinus	Zeisig	---	---	---	---
Columba palumbus	Ringeltaube	---	---	---	---
Corvus corone corone	Rabenkrähe	---	---	---	---
Corvus monedula	Dohle	3	---	---	---
Fringilla coelebs	Buchfink	---	R	---	---
Garrulus glandarius	Eichelhäher	---	---	---	---
Parus major	Kohlmeise	---	---	---	---
Passer montanus	Feldsperling	V	---	---	---
Pica pica	Elster	---	---	---	---
Serinus serinus	Girlitz	---	---	---	---
Turdus merula	Amsel	---	---	---	---

Die meisten aufgeführten Vogelarten sind nicht selten. Einige Arten besitzen in der Roten Liste einen bestimmten Gefährdungsgrad, sind im Rahmen der EG-Richtlinien besonders geschützt und/oder sind in der Liste der in Deutschland streng geschützten heimischen Tiere und Pflanzen gemäß § 44 BNatSchG aufgeführt.

Die Feldlerche ist in der Roten Liste Deutschland als gefährdete Art (V = Vorwarnliste) und der Buchfink als extrem seltene Art (R) eingestuft. In der Roten Liste Rheinland-Pfalz werden diese Arten jedoch nicht aufgeführt. Hier sind es die Dohle (3 = gefährdet) und der Feldsperling (V = zurückgehend; Art der Vorwarnliste), die als gefährdete Arten geführt werden.

Der Mäusebussard ist für den großräumigen Landschaftraum eine typische, heimische Greifvogelart. Für den Mäusebussard stellen die weitläufigen Ackerflächen angrenzend an das Plangebiet ein Nahrungshabitat dar.

Aufgrund der dargestellten Biotopausstattung zählt auch der im Westerwald stark vertretene und im Vogelschutzgebiet „Westerwald“ geschützte Rotmilan zu den potenziellen Nahrungsgästen innerhalb sowie in den angrenzenden Bereichen des Plangebiets. Im Rahmen der Begehung konnte dieser jedoch nicht erfasst werden.

Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Offenlandflächen bieten aufgrund ihrer Biotopausstattung auch einen Lebensraum für verschiedene bodenbrütende Vogelarten, wie z.B.: Feldlerche (Alauda arvensis), Rebhuhn (Perdix perdix) und Wachtel (Coturnix coturnix).

Rebhuhn und Wachtel werden in der Roten Liste Rheinland-Pfalz (2006) (LANDESAMT FÜR UMWELT, WASSERWIRTSCHAFT UND GEWERBEAUFSICHT, 2007) als gefährdete Art (Kategorie 3) eingestuft. Hierbei handelt es sich um Arten mit regional kleinen Beständen, die aufgrund absehbarer Eingriffe bedroht sind. Die Feldlerche wird in der Roten Liste Deutschland (Stand: Sept. 2008) mittlerweile als gefährdet eingestuft. Auf der rheinland-pfälzischen Liste erfolgt zur Feldlerche allerdings bisher keine Eintragung.

Die aufgeführten Arten kommen in offenen, gehölzarmen Kulturlandschaften mit ausgedehnten Ackerflächen vor. Besiedelt werden vorrangig Ackerbrachen, Getreidefelder und Grünländer mit einer hohen Krautschicht, die ausreichend Deckung bietet. Wichtige Habitatbestandteile sind Acker- und Wiesenränder, Feld- und Wegraine sowie unbefestigte Feldwege. Die im Bereich des Plangebiets vorhandenen mäßig intensiv genutzten Wiesenflächen und das angrenzende Ackerland stellen aufgrund der Biotopausprägung einen potentiellen Lebensraum für die genannten Arten dar. Im Rahmen der Begehungen konnten keine der o.g. Arten erfasst werden. Insgesamt sind mit der geplanten kleinräumigen Inanspruchnahme und dem Vorhandensein ausreichend großer Ausweichbiotope in räumlicher Nähe zum Eingriffsort keine negativen Auswirkungen auf die Gesamtpopulation der aufgeführten Arten verbunden.

Die innerhalb des Plangebiets bestehenden mäßig intensiv genutzten Wiesenflächen dienen neben den bereits aufgeführten Vögeln weiteren Tierarten als (Teil-) Lebensraum. Hierzu zählen z.B.: Käfer, Wanzen, Heuschrecken, Raupen und Schmetterlinge, blütensuchende Insekten und verschiedene Fledermausarten, die die Bereiche hauptsächlich als Nahrungsgebiete nutzen. Die biotoptypischen Insektenarten und blütensuchenden Schmetterlingsarten suchen die vorkommenden Kräuter im Bereich der mäßig intensiv genutzten Wiesen und die dauerhafte Vegetationsdecke für die Ernährung, Reproduktion oder für die Überwinterung auf.

Durch den baulichen Eingriff in Folge der Erweiterung der Gewerbeflächen werden die vorhandenen Biotopstrukturen als Siedlungs- und Nahrungshabitate und die standortgebundene Fauna beseitigt sowie die flexiblen Tierarten vertrieben. Auch die gefährdeten Vögel werden aus ihrem Siedlungs- und Nahrungshabitat vertrieben, jedoch sind in unmittelbarer Nachbarschaft ausreichend große Offenlandgebiete (Ausweichbiotope) vorhanden. Zudem setzt der Bebauungsplan eine intensive Ein- und Durchgrünung des geplanten Baugebiets fest. Die anzupflanzenden Baum-Strauchhecken dienen zur Eingrünung des Gewerbegebiets und bilden gleichzeitig neue Siedlungs- und Nahrungshabitate. Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens sind somit auch aufgrund der Kleinräumigkeit des geplanten Eingriffs keine nachhaltigen Auswirkungen auf das lokale Vorkommen gefährdeter Arten zu erwarten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotential zu erwarten sind.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

BODEN

Innerhalb des Plangebiets entwickelten sich im Rahmen von Bodenbildungsprozessen Lehm- und Schluffböden, die den Bodentypengesellschaften Braunerde (basenhaltig bis – arm) zuzuordnen sind. Diese Bodeneinheiten sind im Raum Hachenburg großflächig verbreitet. In den Plangebietsteilen mit mittlerer Geländeneigung ist von einer Gefährdung des Bodens durch Erosion auszugehen.

Durch den baulichen Eingriff werden die natürlichen Geländegegebenheiten durch Ab- und Auftrag verändert. Weiterhin wird die oberste Bodenschicht als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten beseitigt.

Der natürlich gewachsene Boden mit seinen Regler-, Speicher- und Filterfunktionen wird innerhalb der Baufelder und Infrastruktureinrichtungen abgetragen, wodurch das Bodengefüge in den betroffenen Bereichen nachhaltig verändert wird. Durch die baubedingten Eingriffe wird die natürliche Struktur und Qualität der Böden gestört, so dass eine Vermischung der gewachsenen Bodenstrukturen entsteht.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist zudem von einem hohen Versiegelungsgrad und damit von Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts auszugehen, die nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können. Mit der kleinräumigen Siedlungserweiterung (ca. 0,7 ha) sind jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden verbunden.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

WASSER

Innerhalb des Plangebiets treten keine oberirdischen Gewässer auf. Der Untersuchungsraum verfügt aufgrund des geologischen Untergrundes über ein sehr geringes Grund- und Quellwasservorkommen. Das Plangebiet ist jedoch nicht als Wasserschutzgebiet ausgewiesen (GEOPORTAL WASSER; WWW.WASSER.RLP.DE).

Der Bodenwasserhaushalt wird durch den Flächenverlust und die Bodenversiegelung verändert. Die Einschränkungen führen jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs lediglich zu einem geringfügig erhöhten Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser und Verminderung der Grundwasserneubildung. Da das Gebiet aufgrund des geologischen Aufbaus nur eine geringe Bedeutung für die Grundwassergewinnung aufweist, wird die diesbezügliche Funktion nicht erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Ebenfalls werden durch die geplante Bebauung keine Wasserschutzgebiete beeinträchtigt.

Um die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch die vorgesehene Versiegelung auszugleichen bzw. zu minimieren, ist das anfallende unbelastete Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (Rückhaltung / Versickerung) soweit wie möglich im Baugebiet zu halten.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

KLIMA, LUFT

Bei windschwacher Strahlungswetterlage kann in der Nacht infolge Abkühlung am Boden Kaltluft entstehen, die dem Gefälle nach talabwärts fließt. Potentielle

Kaltluftentstehungsgebiete sind offene, landwirtschaftlich genutzte Flächen in einer Größenordnung von mehr als einem Quadratkilometer. Das Plangebiet und die angrenzenden Offenlandflächen verfügen zwar über ausreichend große, zusammenhängende Flächen, die sich zur Kaltluftproduktion eignen, allerdings fließt nur ein sehr geringer Anteil von dem Hügelrücken in Richtung der Ortslage. Die Bebauung entlang des Dörnewegs zieht sich bis zum Höhenrücken, sodass ein reibungsloses Abfließen der Kaltluft zur Ortslage von der Bebauung leicht beeinträchtigt wird. Bedingt durch die geringfügige Siedlungserweiterung ist von keiner zusätzlichen wesentlichen Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung und des -abflusses auszugehen.

Durch den hohen Versiegelungsgrad auf Gewerbegrundstücken kann sich, insbesondere in regenarmen, heißen Sommern, das Gebiet aufheizen, sodass das Kleinklima beeinträchtigt wird. Die kleinräumige Erweiterung des Gewerbegebiets und eine gute Durch- und Eingrünung führt jedoch zu keiner wesentlichen Erhöhung der Boden- und Lufttemperatur, sodass kleinräumige Klimaveränderungen vermindert werden können.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets ist die Ansiedlung von emittierenden Betrieben möglich, so dass die Luftqualität negativ beeinträchtigt werden kann. Nachhaltige erhebliche Veränderungen der Luftqualität sind jedoch aufgrund des Ausschlusses besonders emittierender Betriebsarten und Anlagen sowie durch die Beachtung der Bestimmungen der TA Luft, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und den daraus abgeleiteten Verordnungen (z.B. mit Vorgaben zum maximal zulässigen Feinstaubausstoß) nicht zu erwarten. Eine Überprüfung erfolgt im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Monitoring.

Insgesamt sind keine nachhaltigen klimatischen Veränderungen zu erwarten.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

LANDSCHAFTSBILD, ERHOLUNGSPOTENTIAL

Das geplante Baugebiet befindet sich in sichtexponierter Lage auf einem Hügelrücken, der nach Westen zur Wied und nach Osten zur Ortslage Mudenbach hin abfällt. Die umgebenden Flächen werden landwirtschaftlich, meist als Ackerland intensiv genutzt. Strukturierende Gehölze sind in der Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden. Damit ergeben sich attraktive Ausblicke in die umliegende Landschaft. Der Untersuchungsraum weist zudem ein gut ausgebautes Wirtschaftswegenetz auf, welches von den Anwohnern zur Naherholung genutzt wird. Die Verlängerung des Dörnewegs führt z.B. direkt ins Wiedtal.

Das Erholungspotential sowie das Landschaftsbild werden jedoch bereits durch die fehlende Einbettung der vorhandenen Gewerbebauten in die Landschaft und die vorhandene Hochspannungsleitung beeinträchtigt. Trotz dieser Vorbelastungen bietet das Plangebiet in seiner jetzigen Ausprägung ein mittleres Erlebnis- und Erholungspotential.

Aufgrund der sichtexponierten Lage sind die Plangebietsflächen von weither sichtbar. Ein Neubau von zusätzlichen Gewerbebauten wird das Landschaftsbild negativ beeinflussen.

Von einer wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und des Landschaftscharakters ist aufgrund der geplanten kleinräumigen Siedlungserweiterung und Anbindung an ein vorhandenes Gewerbegebiet nicht auszugehen. Die mit der anthropogenen Veränderung verbundene visuelle Störung kann durch eine intensive

Eingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen, Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Baugestaltung vermindert werden. Nach den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) muss das Vorhaben allerdings nicht auf Dauer unsichtbar gemacht werden. Mit den Ausgleichsmaßnahmen muss ein Zustand erreicht werden, der sich dem Landschaftscharakter vor dem Eingriff weitestgehend annähert.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Innerhalb des Plangebiets sind keine Kulturgüter vorhanden. Als Sachgüter sind die vorhandene Erschließungsinfrastruktur und eine 20kV-Freileitung zu nennen. Wirtschaftswege, die sowohl der Landwirtschaft als auch der Bevölkerung zur Naherholung dienen, tangieren das Plangebiet bzw. verlaufen in räumlicher Nähe.

Vorhandene Wegeverbindungen bleiben erhalten. Eine ausreichende Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen sowie der Naherholungsgebiete ist somit auch weiterhin ohne größere Umwege möglich.

Eine Verlegung oder Erdverkabelung der 20kV-Stromleitungen wird nicht beabsichtigt. Im Bereich der Schutzabstände ist eine Bebauung nicht bzw. nur unter Auflagen zulässig.

Ergebnis: keine Auswirkungen

3.1.3 AUSWIRKUNGEN AUF ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN, SCHUTZGEBIETE, NATURA 2000 UND DEN ARTENSCHUTZ

Übergeordnete Planvorgaben / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines **Schutzgebiets** noch sind in räumlicher Nähe Teile des Natur- und Landschaftsraums unter Schutz gestellt.

Weiterhin steht das Planvorhaben den **übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung** nicht entgegen, da Teilbereiche des Plangebiets im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTELRHEIN-WESTERWALD, 2006) bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind und eine genaue Abgrenzung der Flächennutzung auf Ebene der Bebauungsplanung stattfindet. Den Plangebietsflächen werden im RROP Mittelrhein-Westerwald auch keine besondere **Vorrang- oder Vorbehaltsfunktionen** zugewiesen.

Zudem sind die Flächen nicht in der **Planung vernetzter Biotopsystem (VBS) des Westerwaldkreises** erfasst. Dem Untersuchungsbereich wird damit eine geringe Bedeutung für den Biotopverbund zugemessen wird.

NATURA 2000 / Artenschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebiets von europäischer Bedeutung. Dennoch sind im Rahmen der Bauleitplanung die Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu berücksichtigen. *„Bei Planungen und Vorhaben stehen […] die Auswirkungen auf das lokale und regionale Vorkommen von Arten oder Artengruppen im Mittelpunkt der Betrachtung. Zudem wird immer nur ein Ausschnitt aus der vielfältigen Flora und Fauna*

erhoben werden können, es ist auf Leit- und Indikatorarten abzustellen.“ (KRATSCH, DIETRICH: EUROPARECHTLICHER ARTENSCHUTZ, VORHABENZULASSUNG UND BAULEITPLANUNG; IN: NATUR UND RECHT (2007), 29, S. 103). Somit ist im Rahmen der Untersuchungen ein populationsbezogener Ansatz anzuwenden. Maßstab ist damit die Auswirkung eines Vorhabens auf das lokale Vorkommen einer Art und nicht auf das einzelne Individuum. Ziel ist es den günstigen Erhaltungszustand der Population der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet zu sichern. Dabei darf die Anzahl der die Population bildenden Individuen nicht wesentlich verkleinert werden. Kompensationsmaßnahmen, die nach dem aktuellen Stand des Wissens konzipiert sind, können zur Sicherung der Population beitragen.

Das Planvorhaben liegt nicht innerhalb eines FFH-Schutzgebiets. Nördlich und nordöstlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 4 km liegen Teilflächen des **FFH-Gebiets „Nistertal und Kroppacher Schweiz“**. Die Schutzwürdigkeit des FFH-Gebiets besteht aufgrund der naturnahen Ausprägung der Nister und der Auenbereiche sowie aufgrund charakteristischer und besonders gut ausgeprägter Uferstaudenfluren sowie Hang-, Ufer- und Schluchtwäldern. Zu den besonders geschützten Tierarten zählen z.B. der Eisvogel, der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling, die Bechsteinfledermaus und das Große Mausohr. Für einen Großteil der geschützten Arten sind Beeinträchtigungen durch die Bebauung von landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Hanglagen mittlerer Standorte auszuschließen, da der in Anspruch genommene Naturraum aufgrund seiner Ausprägung und Nutzung keine Lebensstätte darstellt. Zu diesen Arten zählt z.B. der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling, dessen Nahrungsgrundlage (Wiesenknopf) in feuchteren Wiesenbereichen zu finden ist. Auch für die Bechsteinfledermaus, deren Lebensraum Wälder umfasst, sind keine negativen Auswirkungen durch die Inanspruchnahme von Offenlandflächen zu erwarten.

Demgegenüber ist das Große Mausohr als Offenlandart einzustufen. Der Lebensraum umfasst strukturiertes Offenland mit Wiesen, Feldern und alten Obstbaumwiesen sowie offenes Waldland aber auch menschliche Siedlungen. Aufgrund des Offenlandcharakters kann das Plangebiet als ein potenzielles Jagdrevier und Nahrungshabitat eingestuft werden. Allerdings werden von der Art stärker strukturierte Bereiche mit alten Streuobstwiesen oder weniger intensiv genutzten Wiesen und Weiden bevorzugt in Anspruch genommen. Durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebiets sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Population und Verbreitung des Großen Mausohrs und die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets zu erwarten. Die Gründe liegen hierfür u.a. darin, dass sich das Große Mausohr durch einen großen Aktionsradius und eine hohe Mobilität auszeichnet. So sind die Jagdreviere meist bis zu 10 km vom Schlafplatz entfernt und im Frühjahr und Sommer besteht ein stetiger Wechsel zwischen den Quartieren. Darüber hinaus wird dem Großen Mausohr gemäß Datenblatt zum FFH-Gebiet „Nistertal und Kroppacher Schweiz“ mit einer angegebenen Populationsgröße von ungefähr 600 Exemplaren ein guter Erhaltungszustand zugeschrieben. Mit der geplanten Gebietsausweisung sind somit keine negativen Auswirkungen auf die Verbreitung der besonders geschützten Art verbunden. Weitergehende Untersuchungen zur FFH-Verträglichkeit sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt wurden im Rahmen der durchgeführten Kartierung keine europarechtlich geschützten Vogelarten erfasst. Nachfolgend wird jedoch dargelegt, ob das Plangebiet einen potenziellen Lebensraum für besonders geschützte Vogelarten bietet.

Das zum Plangebiet nächstgelegene Vogelschutzgebiet befindet sich ca. 7 km entfernt und umfasst Teilbereiche des Nistertals sowie größere Waldgebiete südlich von Hachenburg und Gehlert. Diese Bereiche zählen zu dem **Vogelschutzgebiet „Westerwald“**, welches mehrere über den Westerwald verteilte Gebiete umfasst. Zu den geschützten Arten zählen: Eisvogel, Neuntöter, Rauhfußkauz, Wiesenpieper, Haselhuhn, Uhu, Braunkehlchen, Schwarzstorch, Bekassine, Wachtelkönig, Rot- und Schwarzmilan, Mittel- und Grauspecht, Wasserralle und Kiebitz. Damit beinhaltet die Schutzausweisung Arten, deren Lebensraum überwiegend in Feuchtbereichen (Schwarzstorch, Schwarzmilan, Braunkehlchen, Wiesenpieper, Kiebitz, etc.), in Laubmischwäldern (Mittel- und Grauspecht, Rauhfußkauz, Haselhuhn) sowie im strukturierten Offenland (Neuntöter, Rotmilan, Uhu) liegt. Bei einer Vielzahl der aufgeführten Arten ist somit aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben – auch aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs -auszuschließen. Auch für den Neuntöter, der stark strukturierte Offenlandflächen mit Hecken und einen stockwerkartigen Waldrand als Lebensraum bevorzugt, stellt der Untersuchungsraum mit intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen und fehlenden strukturierenden Gehölzbeständen kein Nahrungs- und Bruthabitat dar. Darüber hinaus stellt die bereits vorhandene, benachbarte Gewerbenutzung für den Neuntöter eine erhebliche Störung dar. Der Uhu bevorzugt als Brut- und Nistplätze Felslandschaften und Steinbrüche und jagt in einem bis zu 40 km² großen Revier auf offenen Flächen. Auch der Rotmilan benötigt zur Jagd ausreichend große Offenlandflächen innerhalb seines Aktionsradius. Aufgrund der Biotopausstattung kann der Rotmilan als potenzieller Nahrungsgast innerhalb des Plangebiets eingestuft werden. Als Kulturfolger frisst er auch Aas und sucht auf Müllkippen nach Nahrung. Brutplätze befinden sich in abwechslungsreicher, hügeliger Waldlandschaft, wie z.B. in den südlich von Hachenburg gelegenen Laubmischwäldern. Durch die geplante kleinräumige Siedlungserweiterung werden keine wesentlichen Nahrungsbiotope in Anspruch genommen. Aufgrund des großen Aktionsradius von Rotmilan und Uhu ist zudem mit keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Population der geschützten Arten auszugehen. Darüber hinaus wird dem Rotmilan gemäß Datenblatt zum VSG Westerwald mit einer Populationsgröße von 22 Exemplaren ein guter Erhaltungszustand im Naturraum zugeschrieben.

Insgesamt sind <u>keine</u> weitergehenden Untersuchungen zur VSG-Verträglichkeit erforderlich.

Im Rahmen der durchgeführten Biotoptypen- und Nutzungskartierung des Untersuchungsraums konnten keine seltenen bzw. gefährdeten Biotoptypen und Pflanzenarten kartiert werden. Demzufolge kommen keine wesentlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Arteninventars vor. Dennoch stellt das geplante Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der im Sinne der Landschaftsplanung durch Schaffung art- und wertgleicher Lebensräume in räumlicher Nähe und im entsprechenden Umfang zu kompensieren ist.

Ergebnis: keine Auswirkungen

3.2. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG BZW. BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

3.2.1 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Falls es zur Realisierung des Planvorhabens kommt, wird sich der Zustand der Umwelt im Bereich der bisher unbebauten Flächen des Plangebiets wesentlich verändern. Mit dem Vorhaben ist bei vollständiger Inanspruchnahme des Plangebiets insbesondere eine Beseitigung vorhandener Vegetationsbestände und der hieran gebundenen Lebensräume von bestimmten Tierarten verbunden. Das **Arten- und Biotoppotential** wird zwar durch die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen, die für bestimmte Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum bieten, beeinträchtigt. Allerdings bedingt der Eingriff keine Veränderungen in den Verbreitungsbedingungen und der Population von schützenswerten Tier- und Pflanzenarten.

Bislang unbebaute Flächen werden auf Dauer versiegelt. Durch die Hinweise, Empfehlungen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung (dezentrale Rückhaltung bzw. Versickerung auf den privaten Grundstücken, Brauchwassernutzung) sowie Festsetzungen von wasserdurchlässiger Befestigung von Teilflächen wird ein Ausgleich in der Wasserführung erreicht. Allerdings wird der Bodenwasserhaushalt durch Flächenverlust und Bodenversiegelung verändert. Aufgrund der Kleinräumigkeit des geplanten Eingriffs sind jedoch insgesamt sind keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf das **Boden- und Wasserpotential** zu erwarten.

Die Veränderungen der Morphologie und der hohe Versiegelungsgrad auf Gewerbegrundstücken führen zur Erhöhung der Boden- und Lufttemperatur und zur Beeinträchtigung des **Kleinklimas**. Die kleinräumige Erweiterung des Gewerbegebiets und eine gute Durch- und Eingrünung führen jedoch zu keiner wesentlichen Erhöhung der Boden- und Lufttemperatur, sodass kleinräumige Klimaveränderungen vermindert werden können. Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebiets als Kaltluftentstehungsgebiet und die bereits bestehenden Beeinträchtigungen des Frischluftabflusses zur Ortslage hin sind bei einer intensiven Ein- und Durchgrünung der geplanten Erweiterungsflächen insgesamt keine nachhaltigen klimatischen Veränderungen zu erwarten. Nachhaltige erhebliche **Veränderungen der Luftqualität** sind ebenfalls aufgrund des Ausschlusses besonders emittierender Betriebsarten und Anlagen und durch die Beachtung der Bestimmungen der TA Luft sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes und den daraus abgeleiteten Verordnungen (z.B. mit Vorgaben zum maximal zulässigen Feinstaubausstoß) nicht zu erwarten. Eine Überprüfung erfolgt im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Monitoring.

Das Plangebiet bietet in seiner jetzigen Ausprägung ein mittleres **Erlebnis- und Erholungspotential.** Von einer wesentlichen Beeinträchtigung des **Landschaftsbilds** und des Landschaftscharakters ist aufgrund der geplanten kleinräumigen Siedlungserweiterung und Anbindung an ein vorhandenes Gewerbegebiet nicht auszugehen. Durch eine intensive Eingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen können die geplanten Gewerbebauten in

das landschaftliche Gefüge eingebunden werden. Mittels Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Baugestaltung können die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert werden.

3.2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Unter Nullvariante wird verstanden keine Veränderung der gegebenen Verhältnisse vorzunehmen. Die geplante bauliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebs ist dadurch nicht möglich. Ein wirtschaftliches Fortführen des Unternehmens und Sicherung der Arbeitsplätze wird somit erschwert, so dass ein Abwandern des Unternehmens zu einem Gewerbestandort mit ausreichend großem Flächenpotenzial zu befürchten ist. Die bestehenden Gewerbebauten würden damit möglicherweise einem baulichen Verfall preisgegeben.

Der Fortbestand der mäßig genutzten Wiesenflächen hängt in hohem Maße von den Nutzungsinteressen der Eigentümer ab. Bei Aufgabe der Wiesennutzung muss mit einer Sukzession und Verbuschung der Flächen gerechnet werden.

3.3. EINGRIFFSBILANZ UND KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

3.3.1 BILANZIERUNG / WERTUNG DES EINGRIFFS

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die vorgesehene Flächennutzung im Plangebiet (siehe Planurkunde zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Dörneweg“). Ungefähr ein Viertel der Plangebietsfläche wird bereits gewerblich bzw. als Straßenverkehrsfläche genutzt. Für diese Flächen ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

I. Flächenbilanz Bebauungsplan Gewerbegebiet „Dörneweg"

Gewerbefläche (GEe) (Bestand)	1.295 m^2	(15%)
Gewerbefläche (GEe) (Erweiterung)	5.970 m^2	(67%)
Erschließungsstraße (Bestand)	580 m^2	(7%)
Vorh. Wirtschaftsweg	490 m^2	(5%)
Priv. Grünfläche	520 m^2	(6%)
Gesamtfläche	**8.855 m^2**	**(100,00%)**

II. Berechnung der Versiegelungsflächen im Baugebiet - Erweiterungsflächen

A. Anteil für Straßenverkehrsflächen: ***9 % der Versiegelungsfläche***

Neubau Erschließungsstraße (vorh. Wirtschaftsweg) 490 m²

B. Anteil für private Baugrundstücke: ***91 % der Versiegelungsfläche***

Gewerbegebiet, Fläche lt. Flächenbilanz: 5.970 m²

Davon sind 80% überbaubar (GRZ 0,8) 4.776 m^2

III. Ergebnis: Kompensationsbedarf **5.266 m²**

Hinweis: Da der Gesetzgeber kein bestimmtes Bewertungsverfahren für die Bewertung von Eingriffen vorgegeben hat und eine rechnerisch exakte und standardisierte Bestimmung der Eingriffsfolgen nicht möglich ist, wurde der Bedarf für die Ausgleichsflächen anhand der zu erwartenden Versiegelungsfläche ermittelt. Dieses stark vereinfachte Verfahren liefern daher nur Anhaltswerte für den Kompensationsumfang. Es wurde dennoch angewendet, da im vorliegenden Planungsfall mit Ausnahme der Bodenversiegelung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten sind und der Eingriff durch Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar ist.

Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung sind im Plangebiet folgende eingriffsbedingte Veränderungen zu erwarten.

- Flächenverlust der betroffenen Biotope sowie deren Verlust als Regler-, Speicher- und Filterfunktion durch Zerstörung des Edaphons in betroffenen Bereichen,
- Flächenversiegelung durch Bebauung und Straßenverkehrsflächen,

- erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser (Verminderung der Grundwasserneubildung, etc.),
- Veränderung der natürlichen und anthropogen geprägten Geländetopographie durch Ab- und Auftragungen,
- Beanspruchung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte als Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- Veränderung des Landschaftsbildes durch Beanspruchung eines sichtexponierten Landschaftsraumes.

Das beabsichtigte Planvorhaben stellt einen **Eingriff in Natur und Landschaft** dar.

3.3.2 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND AUSGLEICH

Im Rahmen der Forderungen aus § 15 BNatSchG ist den Prinzipien der Eingriffsregelung zu folgen. Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Aufgrund des Eingriffs in den Naturhaushalt sind die baulichen Beeinträchtigungen auf das Minimum zu beschränken und grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets durchzuführen. Auf den Flächen innerhalb des Plangebiets sind folgende landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen auf Dauer festzusetzen: Anpflanzung und Pflege von heimischen Gehölzen.

Die eingriffsbedingten Veränderungen des Landschaftsbildes können durch eine landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes mit Sträuchern und Laubbäumen sowie durch eine Beschränkung der Höhe und Vorgaben zur Farbgestaltung der baulichen Anlagen gemindert werden. Ausgeglichen ist der Eingriff in das Landschaftsbild, wenn nach seiner Beendigung das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Dabei bedeutet der Eingriff nicht, dass die bauliche Anlage "unsichtbar" gemacht werden soll.

Die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets tragen insbesondere zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei. Darüber hinaus bietet die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen ein Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel und Insekten.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist anzustreben, dass dem Grundwasser und der Vorflut nach der Bebauung die gleichen Wassermengen zugeführt werden wie vorher. Zur Minimierung des Eingriffs ist die Bodenversiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß zu beschränken. Um die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch die vorgesehene Versiegelung auszugleichen bzw. zu minimieren, ist das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (Rückhaltung / Versickerung) soweit wie möglich im Gebiet zu halten. Ein geotechnisches Gutachten zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde nicht erstellt. Als Anhaltswert ist gemäß ATV-Information für den Flächenbedarf einer Muldenversickerung von 5-10 m² Fläche pro angeschlossene 100 m² versiegelte Fläche auszugehen. Hier ist jeder private Bauherr gemäß den Vorgaben des Landeswassergesetzes verpflichtet, entsprechende Prüfungen durchzuführen. Aufgrund

eines möglichen Schadstoffeintrags ist im vorliegenden Planungsfall lediglich eine getrennte Abführung und Rückhaltung des Dachflächenwassers sinnvoll. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, usw.) wird daher nur für PKW-Stellplätze und Gehwege festgesetzt. Die Brauchwassernutzung sowie die Einbindung z.B. des Dachflächenwassers in den Produktionskreislauf sind ebenfalls als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebiets trotz der festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen nicht möglich ist, besteht ein weiterer Ausgleichsbedarf von 5.266 m², der durch geeignete Maßnahmen zur Schaffung art- und wertgleicher Lebensräume an anderer Stelle zu kompensieren ist.

Zum Ausgleich des Eingriffs werden von den privaten Bauherrn folgende Offenlandflächen mit einer Flächengröße von insgesamt 9.007 m² im Bereich der südlichen und nördlichen Ortsrandlage von Mudenbach sowie in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort zur Verfügung gestellt:

Flur	Flurstück-Nr.	Parzellengröße in m²
4	30/2	2.051
18	18	3.308
36	6	3.648

Bei allen Kompensationsflächen handelt es sich um intensiv genutzte Wiesen. Dabei liegt die Kompensationsfläche Fl.-Nr. 30/2 innerhalb des Talraums der Wied und ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg als landespflegerische Vorrangfläche darstellt. Die Fläche der Fl.-Nr. 18 kann aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung (Wiese und Gehölzsaum) nur teilweise zur Kompensation des Eingriffs im Offenlandbereich genutzt werden. Sie befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu ausgewiesenen Ökokontoflächen der Ortsgemeinde. Die Kompensationsfläche Fl.-Nr. 6 liegt östlich der Ortslage und grenzt als Intensivwiese direkt an einen Nadelwald an.

Im Rahmen der Kompensation wird beabsichtigt die bisher intensiv genutzten Wiesen durch Reduzierung der Nutzungsintensität zu extensivieren um dadurch eine ökologische Aufwertung der Flächen zu erzielen. Auf der Wiesenparzelle 6 ist entlang des Nadelforstes ein 10m breiter Krautsaum zu entwickeln.

Mit den genannten Maßnahmen kann der durch den Eingriff entstehende Lebensraumverlust durch Schaffung art- und wertgleicher Lebensräume vollständig kompensiert werden. Der funktionale Zusammenhang besteht gemäß HVE des Landes Rheinland-Pfalz durch die Lage des Eingriffsorts und der Ersatzmaßnahme innerhalb einer Planungseinheit der VBS. Das Plangebiet sowie die geplante externe Kompensationsfläche liegen innerhalb der naturräumlichen Untereinheit „Altenkirchener Hochfläche“ und damit innerhalb der gleichen Planungseinheit Nr. 2 „Asbach-Altenkirchener Hochfläche und Dierdorfer Senke“ der Planung vernetzter Biotopsysteme des Westerwaldkreises.

3.3.3 EINGRIFF / AUSGLEICH

Gemäß §°15° BNatSchG ist von den Trägern der Bauleitplanung darzulegen, wie die bei der Realisierung eines Bebauungsplans zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beseitigt oder durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. In der nachfolgenden Übersicht sind die eingriffsbedingten Konflikte den Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Vergleichbar mit der Funktionsüberlagerung auf der Eingriffsseite sind auch auf der Ausgleichsseite Funktionsüberlagerungen möglich.

Konflikt		**Landespflegerische Maßnahme**		
Art des Eingriffs Art der Auswirkung	**betroffene Fläche in m^2**	**lfd. Nr.**	**Beschreibung der Maßnahme Vermeidung (V), Minimierung (M), Ausgleich (A), Ersatz (E)**	**anrechenbare Fläche [4] in m^2**
(Teil-)Verlust von mäßig intensiv genutzten Wiesen durch Überbauung mit Gebäuden, Hallen, Lagerplatz und Erschließungsstraßen	5.266	1	Entwicklung und dauerhafte Erhaltungspflege von Extensivwiesen durch Reduzierung der Nutzungsintensität (Flur 4, Flurstück-Nr. 30/2; Flur 18, Flurstück-Nr. 18 teilw.; Flur 36, Flurstück-Nr. 6). Auf der Wiesenparzelle 6 ist ein 10m breiter Krautsaum entlang des Nadelforstes zu entwickeln. Pflegehinweis Extensivwiese: 2-malige Mahd im Jahr ; frühster Schnitt Mitte Juni, Abtransport des Mähguts, Verzicht auf jegliche Düngung; oder: extensive Beweidung in Form einer Hüteweide, Beweidungsdichte von 1,0 RGV/ha im Jahresdurchschnitt. Bei einer Beweidung sind die Obstbäume vor Fraßschäden zu schützen. Pflegehinweis Krautsaum: Herbstmahd im Turnus von 2-3 Jahren, Abtransport des Mähgutes. Ökologische Aufwertung: mittel-hoch Flächenfaktor Eingriff : Ausgleich > 1:1,5 Flur 4, Flurstück-Nr. 30/2 > 2.051 m^2 Flur 18, Flurstück-Nr. 18 teilw. > 1.995 m^2 Flur 36, Flurstück-Nr. 6 > 3.648 m^2 aufwertbare Gesamtfläche = 7.694 m^2 (A) s. Textfestsetzung I. 7.1	5.129
Summe:	**5.266**			**5.129**

[4] Als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme anrechenbare Fläche

Konflikt	**Landespflegerische Maßnahme**	
Art des Eingriffs Art der Auswirkung	**lfd. Nr.**	**Beschreibung der Maßnahme Vermeidung (V), Minimierung (M), Ausgleich (A), Ersatz (E)**
Eingriff in den Bodenhaushalt durch Flächenversiegelung, Aufschüttungen und Abgrabungen	2	Vor Baubeginn ist der Mutterboden abzuschieben und seitlich auf dem Grundstück zu lagern. (M) s. Textfestsetzung I. 7.2
	3	Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Boden verdichteter Flächenbereiche aufzulockern und mit Mutterboden zu überdecken. (M) s. Textfestsetzung I. 7.3
Erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser (Verminderung der Grundwasserneubildung).	4	Maßnahmen auf den privaten Grundstücken: - Hinweis: Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen (Rückhaltung / Versickerung) grundsätzlich auf den Grundstücken zurück zu halten. Dazu sind auf den Grundstücken entsprechende Flächen und Vorkehrungen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen. Überschüssiges Wasser soll rohrgebunden in die öffentliche Mischwasserkanalisation geleitet werden. (M) s. Textfestsetzung I.6 - Gewerblich genutzte Freiflächen (z.B. LKW-Stellplätze, Lagerflächen), die durch Verschmutzungen und Schadstoffe belastet sind und das Grundwasser gefährden können, sind zu versiegeln. Anfallendes Oberflächenwasser der betroffenen Flächen ist dem vorhandenen Mischwasserkanal zuzuführen. (M) s. Textfestsetzung I.6.1 - PKW-Stellplätze und Fußwege sind mit nicht versiegelnden Belägen (breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, usw.) auszuführen. (M) s. Textfestsetzung I.6.2 - Die Nutzung des anfallenden Regenwassers zu Brauchwasserzwecken (z.B. Produktionskreislauf, Toilettenspülung) ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. (M) s. Textfestsetzung I.6 (Hinweis)

Konflikt	**Landespflegerische Maßnahme**	
Art des Eingriffs Art der Auswirkung	**lfd. Nr.**	**Beschreibung der Maßnahme Vermeidung (V), Minimierung (M), Ausgleich (A), Ersatz (E)**
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Beanspruchung eines sichtexponierten Landschaftsraumes durch die Errichtung von Gebäuden, Hallen und Erschließungsstraßen	5	Zur Eingrünung des Plangebiets ist auf der privaten Grünfläche eine dreireihige Baum-Strauchhecke mit einem Pflanzbedarf von 2 Laubbäumen 2. Ordnung und 28 Sträuchern auf je 15m Heckenlänge zu pflanzen und beidseitig vorgelagerte Krautsäume zu entwickeln. (Empfehlungen zur Artenauswahl siehe Pflanzenvorschlagsliste) (A) s. Textfestsetzungen 8.1 und 8.7
	6	Zur Eingrünung der südlichen und nordöstlichen Baugebietsgrenze ist auf den in der Planurkunde festgesetzten Flächen eine 1-reihige Baum-Strauchhecke mit einem Pflanzbedarf von 1 Laubbaum 2. Ordnung und 7 Sträuchern auf je 10 m Heckenlänge zu pflanzen (Empfehlungen zur Artenauswahl siehe Pflanzenvorschlagsliste). (A) s. Textfestsetzungen 8.2 und 8.7
	7	Zur Eingrünung der westlichen Baugebietsgrenze sind entlang des Erschließungsweges Laubbäume 2. Ordnung mit einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen (Empfehlungen zur Artenauswahl siehe Pflanzenvorschlagsliste). (A) s. Textfestsetzungen 8.3 und 8.7
	8	Durchgrünung des Plangebiets durch Bepflanzung oberirdischer Stellplatzanlagen. Für 5 PKW-Stellplätze oder einen LKW-Stellplatz ist ein Laubbaum zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss der eines PKW-Stellplatzes entsprechen. (A) s. Textfestsetzungen 8.4 und 8.7
	9	<u>Geländemodellierungen:</u> - Im Bereich der Baufenster sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Geländemodellierungen mit Böschungsneigungen von maximal 1:1,5 auszuführen und zu begrünen. Die Böschungen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen mit einem Pflanzbedarf von 1 Laubbaum 2. Ordnung und 7 Sträuchern pro 12 m² zu bepflanzen (Empfehlungen zur Artenauswahl siehe Pflanzenvorschlagsliste) – soweit kein sonstiges Pflanzgebot entgegensteht. (A) s. Textfestsetzungen 7.4 und 8.7 - Stützmauern aus Beton und Kunststeinen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ab einer Höhe von 0,5 m sind Stützmauern mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen mit einem Pflanzbedarf von 8 Sträuchern auf je 10 m Heckenlänge zu bepflanzen oder mit Kletterpflanzen (je 3 lfdm ein Rank- oder Schlinggewächs) zu begrünen. (A) s. Textfestsetzungen 7.5 und 8.7

3.3.4 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg teilweise als Gewerbebaufläche dargestellt. Die Gewerbedarstellung umfasst dabei die bereits bebauten Gewerbegrundstücke sowie eine Ergänzung südlich des Dörnewegs zur Entwicklung einer beidseitigen Erschließung und baulichen Abrundung des Siedlungskörpers am westlichen Ortsrand. Weitere Gewerbebauflächen sind innerhalb der Gemarkung Mudenbach nicht vorgesehen. Eine Überprüfung abwägungsrelevanter Standortalternativen erfolgte somit bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Eine exakte Abgrenzung der Gewerbebauflächen ist jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen und von den örtlichen Gegebenheiten abhängig.

Im vorliegenden Planungsfall benötigt das ansässige Unternehmen dringend Expansionsfläche angrenzend an die vorhandenen Gewerbebauten. Von den unmittelbar angrenzenden Grundstücken konnte die rückwärtig und östlich angrenzenden Parzelle 101 und 102 erworben werden, so dass eine Betriebserweiterung ausschließlich in diese Richtung erfolgen kann. Die sonstigen Grundstücke befinden sich im Eigentum des gegenüber und außerhalb des Plangebiets liegenden Unternehmens sowie eines weiteren ortsansässigen Betriebs. Mit der Bereitstellung von Bauland kommt die Kommune der konkreten Nachfrage von Gewerbebauflächen nach und möchte damit zur Konzentration gewerblicher Nutzungen am gleichen Standort beitragen. Ein Abwandern von Unternehmen kann somit vermieden und dem Verlust von Arbeitsplätzen entgegengewirkt werden. Aufgrund dessen wurden keine weiteren Standortalternativen untersucht.

4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

4.1 BESCHREIBUNG DER ANGEWANDTEN UNTERSUCHUNGS- UND BEWERTUNGSVERFAHREN / VORGEHENSWEISE

Zur Erfassung der Biotoptypen innerhalb des Plangebiets sowie der angrenzenden Randbereiche erfolgte eine Bestandskartierung im Juni 2011 in Anlehnung an das Biotopkataster Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV, Stand 04/2007).

Die Bewertung des aktuellen Zustands des Arten- und Biotoppotentials erfolgte nach Vorgabe der Handlungsanweisung HVE (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUFSICHT, 1998).

4.2 MONITORING

Nach § 4c BauGB müssen Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Hierbei legen die Gemeinden eigenverantwortlich den Zeitpunkt und den Umfang des Monitoring sowie die Art und den

Umfang der zu ziehenden Konsequenzen fest. Diese Vorgaben sind im Umweltbericht darzulegen. Die von den Behörden mitgeteilten Informationen nach § 4 Abs.3 BauGB nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens sind ebenfalls im Rahmen des Monitoring zu nutzen.

Der Bebauungsplan schafft das Baurecht für geplante Bauvorhaben und deren Erschließung. Nachfolgend wird eine allgemeine Übersichtstabelle zu möglichen Monitoringmaßnahmen gegeben, die vor allem im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Berücksichtigung finden sollte und für den jeweiligen Einzelfall differenzierter weiterentwickelt werden kann.

Überwachungsmatrix Bebauungsplan			
Überwachungs-gegenstand	**Zeitpunkt**	**Aufgabenträger**	**Art des Monitorings**
Einhaltung der Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung sowie Höhenentwicklung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung des Baugebiets bzw. der jeweiligen Bauabschnitte, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Ortsgemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung – Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung der landespflegerischen Kompensationsmaß-nahmen innerhalb und ggf. außerhalb des Plangebiets	2 Jahre nach Planumsetzung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Ortsgemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Begehung oder Luftbildauswertung - Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung des Entwässerungs-konzeptes, Wirksamkeit der Rückhaltung/ Versickerung des Oberflächenwassers	Nach Realisierung des Planvorhabens, im Zuge der turnusgemäßen Überwachung der Kanalanlagen	VGV-Bau- und Umweltverwaltung, Verbandsgemeindewerke, SGD Nord	Volumenprüfung bei Bemessungsereignis, Gewässerschau, Begutachtung im normalen Unterhaltungsturnus
Artenvielfalt, Habitatstrukturen	Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen	Fachbehörden, VGV-Bau- und Umweltverwaltung, beauftragte Fachplaner	Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplan-fortschreibungen)

Die Realisierung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Dörneweg“ ist anlog der dargestellten Matrix zu überwachen.

4.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Planungsanlass/Inhalt

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die Erweiterung und teilweise Überplanung vorhandener Gewerbeflächen südlich des Dörnewegs zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Mit der geplanten Siedlungserweiterung möchte die Gemeinde Mudenbach einem ansässigen Unternehmen ausreichend Expansionsflächen zur Verfügung stellen, um einem Abwandern entgegenzuwirken. Darüber hinaus sollen aufgrund einer konkreten Nachfrage weitere Gewerbebauflächen in geringfügigem Umfang zur Verfügung gestellt werden. Damit verfolgt die Gemeinde das Ziel einer Konzentration von gewerblichen Nutzungen. Mit der Einschränkung der zulässigen Gewerbenutzungen auf Handwerks- und Fuhrbetriebe beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung eines dorftypischen kleinstrukturierten Gewerbegebiets.

Übergeordnete Planungen

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg ist ein Teilbereich des Plangebiets als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der südliche Plangebietsteil ist als Landwirtschaftsfläche eingetragen. Eine exakte Abgrenzung der Kompensationsflächen ist jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen, so dass der Flächennutzungsplan dementsprechend anzupassen ist.

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Wasserschutzgebiets, Naturparks, Landschaftsschutzgebietes oder Naturschutzgebietes. Es befinden sich dort auch keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebiets keine geschützten oder im Biotopkataster 2006 erfassten Biotope vorhanden. Die geplanten Gewerbeflächen befinden sich ebenfalls weder innerhalb noch in räumlicher Nähe zu einem FFH-Schutzgebiet oder einem Vogelschutzgebiets.

Gemäß Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald ist das Plangebiet als Gewerbefläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus wird dem näheren Untersuchungsraum keine besondere Freiraum- / Naturschutzfunktion zugewiesen. Insgesamt werden die übergeordneten Ziele der Regionalplanung sowie übergeordnete Schutzgebietsausweisungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen des Planvorhabens

Die beabsichtigte Bebauung steht den landespflegerischen Zielsetzungen entgegen. Aufgrund der geplanten Siedlungserweiterung und Herstellung von Verkehrsflächen erfolgt ein nicht innerhalb des Plangebiets kompensierbarer Eingriff in Natur und Landschaft. Der Eingriff ist durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle zu auszugleichen.

Falls es zur Realisierung des Planvorhabens kommt, wird sich der Zustand der Umwelt wesentlich verändern. Dennoch sind durch das Vorhaben keine wesentlich beeinträchtigenden Auswirkungen auf das Boden-, Wasser- und Klimapotential zu erwarten. Das Arten- und Biotoppotential wird zwar durch die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen, die für bestimmte Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum bieten, beeinträchtigt. Allerdings bedingt der Eingriff keine Veränderungen in den Verbreitungsbedingungen und der Population von schützenswerten Tier- und Pflanzenarten. Die Landschaftsbildqualität und das Erholungspotential des Raums werden sich aufgrund der exponierten Lage mit weiten Sichtbeziehungen nachhaltig verändern. Aufgrund der kleinräumigen Inanspruchnahme und einer intensiven Eingrünung der Bauflächen, kann jedoch eine Einbindung in das landschaftliche Gefüge erfolgen.

Durch die Einschränkung der zulässigen Nutzungen und den Ausschluss besonders emittierender Gewerbebetriebe entstehen in der Regel keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die umliegenden schutzwürdigen Gebieten und das Schutzgut „Mensch“.

Nullvariante

Unter Nullvariante wird verstanden keine Veränderung der gegebenen Verhältnisse vorzunehmen. Die geplante bauliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebs ist dadurch nicht möglich. Ein wirtschaftliches Fortführen des Unternehmens und Sicherung der Arbeitsplätze wird somit erschwert, so dass ein Abwandern des Unternehmens zu einem Gewerbestandort mit ausreichend großem Flächenpotenzial zu befürchten ist. Die bestehenden Gewerbebauten würden damit möglicherweise einem baulichen Verfall preisgegeben.

Der Fortbestand der mäßig genutzten Wiesenflächen hängt in hohem Maße von den Nutzungsinteressen der Eigentümer ab. Bei Aufgabe der Wiesennutzung muss mit einer Sukzession und Verbuschung der Flächen gerechnet werden.

Vermeidung / Minimierung / Ausgleich

Im Rahmen der Forderungen aus § 15 BNatSchG Beeinträchtigungen auszugleichen, ist den Prinzipien der Eingriffsregelung zu folgen. Eingriffe sind soweit als möglich zu unterlassen oder zu minimieren. Daher werden die baulichen Beeinträchtigungen auf den unbedingt

notwendigen Flächenbedarf beschränkt und grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets festgesetzt.

Eine vollständige Kompensation des Eingriffs ist dennoch innerhalb des Plangebiets nicht möglich, so dass der ermittelte Ausgleichsbedarf durch geeignete Maßnahmen mit einem Flächenbedarf von 5.266 m² an anderer Stelle zu kompensieren ist. Der durch den Eingriff entstehende Lebensraumverlust ist somit durch Schaffung art- und wertgleicher Lebensräume zu kompensieren. Im Rahmen der Kompensation wird beabsichtigt die bisher intensiv genutzten Wiesen durch Reduzierung der Nutzungsintensität zu extensivieren und als Krautsaum zu entwickeln, um dadurch eine ökologische Aufwertung der Flächen zu erzielen.

Um die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch die vorgesehene Versiegelung auszugleichen bzw. zu minimieren, sind Vorgaben und Empfehlungen zur Rückhaltung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Verwendung von Regenwasser zu Brauchwasserzwecken ist ebenfalls als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Monitoring

Das Monitoring ist auf die Kontrolle der Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen zur Baugestaltung, zur Entwicklung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen, zum Pflanzgebot von heimischen Laubgehölzen zur Baugebietseingrünung und zur Oberflächenwasserbewirtschaftung auszurichten.

5. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG UND DER STAATSKANZLEI-LANDESPLANUNG RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.):Hydrologische Übersichtskarte, Mainz 1965.

BUND DEUTSCHER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (BDLA, Hrsg.): Eine gestufte Biotopbewertung in der örtlichen Landschaftsplanung. Bonn 1994.

BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE: Bodenkundliche Kartieranleitung. Hannover 1982.

GEOLOGISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.): Übersichtskarte der Bodentypengesellschaften, Mainz 1968

KATASTER- UND VERMESSUNGSVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ

http://www.naturschutz.rlp.de/website/lanis/lanis_neu/viewer.htm

KRATSCH, DIETRICH: Europarechtlicher Artenschutz, Vorhabenzulassung und Bauleitplanung; In: Natur und Recht, 29, 2007.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUFSICHT (Hrsg.):Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), 1998.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUFSICHT (Hrsg.): Planung vernetzter Biotopsysteme, Landkreis Westerwald. Oppenheim 1993.

LANDESAMT FÜR UMWELT, WASSERWIRTSCHAFT UND GEWERBEAUFSICHT (HRSG.): Rote Listen von Rheinland-Pfalz, Standardartenliste von 08.11.2006; 2. erw. Auflage Sept. 2007

MINISTERIUM FÜR UMWELT, FORSTEN UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Geoportal Wasser – Gewässergüte- und Gewässerstrukturgütekarten. 2005 - www.wasser.rlp.de

PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTELRHEIN-WESTERWALD: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald. Koblenz 2006

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE: Großes Mausohr – Arten der Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie. Dresden 2006

STAATSKANZLEI RHEINLAND-PFALZ: Landesentwicklungsprogramm IV. Mainz 2008

STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ - www.infothek.statistik.rlp.de

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG HACHENBURG: Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan Hachenburg 2007