

Bebauungsplan

"Am Hahnsfeld II"

mit Teilüberplanung des Bebauungsplans „Hinterm Gässchen“



der Ortsgemeinde Altendiez

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Verbandsgemeinde: Diez
Ortsgemeinde: Altendiez
Gemarkung: Altendiez
Flur: 2

Planfassung für die Verfahren nach § 4a Abs.3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- mit Einschränkung auf die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB,
- in Anwendung einer angemessenen Verkürzung der Dauer der Veröffentlichung im Internet mit Auslegung bzw. der Frist zur Stellungnahme gem. § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB
- und mit Beschränkung auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB

Stand: ~~September 2023~~ Juli 2024

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Büro für Landschafts- und Freiraumplanung
Dipl.-Ing. Erhard Wilhelm
Jahnstraße 2
65558 Heistenbach



Ortsgemeinde:	Altendiez		
Gemarkung:	Altendiez	Flur:	2

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans	6
1.2 Verfahrensart- und Übersicht	7
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass	8
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	9
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	9
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	10
1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung.....	11
1.4.4 Flächennutzungsplan	20
1.4.5 Angrenzendes Planrecht	22
1.4.6 Schutzgebiete	24
1.4.7 Straßenplanungen	24
1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes	25
1.4.9 Geologische Vorbelastungen.....	28
1.4.10 Denkmalschutz	29
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	30
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	30
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	30
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	31
1.6 Alternativenprüfung.....	32
1.7 Darlegung der Planinhalte	34
1.7.1 Städtebauliche Planungsziele.....	34
1.7.2 Erschließung des Plangebiets	34
1.7.3 Geplante Art der baulichen Nutzung.....	35
1.7.4 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen.....	36
1.7.5 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche.....	37
1.7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	37
1.7.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	37
1.7.8 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	37
1.7.9 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit.....	38
1.7.10 Gestalterische Festsetzungen	38
1.7.11 Landschaftsplanerische Festsetzungen	39
1.7.12 Hinweise	39
1.7.13 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; Flächen, unter denen der Bergbau umgeht	39
1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	40
1.8.1 Flächenbilanz.....	40
1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	40
2 Umweltbericht.....	41
2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan	42
2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden.....	42
2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung	43
2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung.....	45
2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	45
2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	48
2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	50

2.2.1.1	Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume.....	50
2.2.1.2	Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	58
2.2.2	Schutzgut Boden.....	60
2.2.2.1	Beschreibung Schutzgut Boden.....	60
2.2.2.2	Bewertung Schutzgut Boden	60
2.2.3	Schutzgut Wasser.....	62
2.2.3.1	Beschreibung Schutzgut Wasser.....	62
2.2.3.2	Bewertung Schutzgut Wasser.....	63
2.2.4	Schutzgut Klima/Luft.....	64
2.2.4.1	Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft	64
2.2.4.2	Bewertung Schutzgut Klima/ Luft.....	64
2.2.5	Schutzgut Landschaft	65
2.2.5.1	Beschreibung Schutzgut Landschaft	65
2.2.5.2	Bewertung Schutzgut Landschaft	66
2.2.6	Schutzgut Mensch	68
2.2.6.1	Beschreibung Schutzgut Mensch	68
2.2.6.2	Bewertung Schutzgut Mensch	69
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	69
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	70
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	71
2.4.1	Pflanzen, Tiere, Lebensräume.....	71
2.4.2	Boden.....	73
2.4.3	Wasser.....	73
2.4.4	Klima/ Luft	73
2.4.5	Landschaftsbild	74
2.4.6	Mensch und Gesundheit.....	74
2.4.7	Kultur- und Sachgüter	77
2.4.8	Auswirkungen auf die Fläche.....	77
2.4.9	Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen	78
2.4.10	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG	78
2.4.11	Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten.....	79
2.4.12	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	79
2.5	Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen	82
2.6	Darstellung der Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen.....	87
2.7	Schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffsschwere	88
2.8	Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“	90
2.9	Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)	95
2.10	Planungsalternativen - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	104
2.11	Zusätzliche Angaben	104
2.11.1	Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden, Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten.....	104
2.11.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	105
2.11.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	106
2.11.4	Referenzliste der Quellen	109

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets	6
Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet	6
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV	9
Abbildung 4: Großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	10
Abbildung 5: Kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	11
Abbildung 6: Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Diez aus 2023	21
Abbildung 7: Bebauungsplan „Hinterm Gässchen“ aus 1992	22
Abbildung 8: Bebauungsplan „Am Hahnsfeld“ aus 1988	23
Abbildung 9: Ortsbildsatzung aus dem Jahr 2013	24
Abbildung 10: Auszug aus der Starkregenkarte RLP	25
Abbildung 11: Auszug aus der Sturzflutgefährdungskarte	26
Abbildung 12: Blick auf das Plangebiet	31
Abbildung 13: Alternativflächen	32
Abbildung 14: Luftbild vom Plangebiet	33
Abbildung 15: Festgelegte Kompensationsfläche KOM-1443425229197 laut LANIS	49
Abbildung 16: Acker	50
Abbildung 17: Ackerrain am östlichen Rand des Plangebiets	51
Abbildung 18: Streuobstwiese im Südosten des Plangebiets	51
Abbildung 19: Wohnhaus mit Garten in Alleinlage	52
Abbildung 20: Wasserhochbehälter mit wiesenartiger Vegetation	53
Abbildung 21: Ausdehnung des Wasserschutzgebiets, unmaßstäbliche Darstellung	62
Abbildung 22: Ausschnitt aus der Starkregengefährdungskarte, unmaßstäbliche Darstellung	63
Abbildung 23: Blick in Richtung des Plangebiets über die Talmulde des Langenbachs südlich der B 417 (Blickrichtung Südwesten → Nordosten)	66
Abbildung 24: Blick auf die Fläche unter der Freileitung in der Flur 14, Flurstück 6	84
Abbildung 25: vorhandene Obstwiese auf der Ökokontofläche in der Flur 17, Flurstück 29	85
Abbildung 26: Blick auf die Fläche in der Flur 1, Flurstück 1/24	85

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	7
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	40
Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	44
Tabelle 4: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	45
Tabelle 5: Begehungstermine der faunistischen Untersuchungen:	54
Tabelle 6: Artenliste der nachgewiesenen Vogelarten:.....	55
Tabelle 7: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	58
Tabelle 8: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in RLP“	60
Tabelle 9: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in RLP“	63
Tabelle 10: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“	64
Tabelle 11: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in RLP“	66
Tabelle 12: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch.....	69
Tabelle 13: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.....	81
Tabelle 14: Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen.....	87
Tabelle 15: Matrixtabelle eB und eBS – Zuordnung der Schutzgüter.....	88
Tabelle 16: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff	90
Tabelle 17: Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff (ohne externe Kompensation)	91
Tabelle 18: Ermittlung des Biotopwerts der externen Kompensationsflächen im Ausgangszustand ...	93
Tabelle 19: Ermittlung des Biotopwerts der externen Kompensationsflächen im ZIEL-Zustand (Prognose)	94
Tabelle 20: Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	103

Anlagen:

1. Landschaftspflegerischer Bestandsplan, Revierzentren kartierter Brutvögel, Stand: September 2023
2. Ergebnisse der Grünlandkartierung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Am Hahnsfeld II" der Ortsgemeinde Altendiez, Stand: September 2023
3. Fachbeitrag Artenschutz im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Am Hahnsfeld II" der Ortsgemeinde Altendiez, Stand: September 2023
4. Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes, Stand September 2023
5. Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes, (Flächen für die Anlage von Lerchenfenstern), Stand September 2023
6. Stadtplanung Architektur Immissionsschutz Dipl.-Ing. Christian Deichmüller: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Hahnsfeld II“, Gemeinde Altendiez, Ergebnisbericht, Stand 15.07.2022
7. Kaiser Geotechnik GmbH: Hydrogeologischer Bericht zum Projekt Aufstellung Bebauungsplans „Am Hahnsfeld II“ Altendiez, Stand 26.05.2023
8. [Geotomografie GmbH: Untersuchungsbericht Geophysikalische Erkundung BV „Am Hahnsfeld II“, 65624 Altendiez, Stand: 12.04.2024](#)

Hinweis:

Nach Abschluss der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden an den Planunterlagen Änderungen vorgenommen, die eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB erfordern.

Ergänzungen gegenüber der Beteiligung aus September 2023 sind in [blauer Schriftfarbe](#) gekennzeichnet. Streichungen sind in ~~magenta Schriftfarbe und durchgestrichen~~ gekennzeichnet.

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt: Im Osten durch die Ortslage von Altendiez, im Süden durch die B 417 und im Westen und Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Das Plangebiet verfügt über eine Größe von knapp 6,27 ha und fällt von Nord-West nach Süd-Ost ab.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS, Maßstab 1:20.000)

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos der VG Diez, Maßstab: 1:4.000)

1.2 Verfahrensart- und Übersicht

Die Planung erfolgt im Regelverfahren.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	07.02.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Billigung des Vorentwurfs	04.07.2022
Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	18.07.2022 28.07.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	27.09.2022
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	12.10.2022
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	21.10.2022
Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses wegen geänderter Gebietsabgrenzung	07.12.2022
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	07.12.2022
Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	25.09.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	24.10.2023
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	25.10.2023
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	03.11.2023 bis 04.12.2023
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des geänderten Entwurfs, Beschluss der erneuten Veröffentlichung	04.06.2024
Erneute verkürzte, eingeschränkte und beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der erneuten verkürzten und eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	
erneute verkürzte und eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

* Die Daten werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Altendiez beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hahnsfeld II“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand und hat eine Gesamtgröße von ca. 6,267 ha. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Anlass für die planerische Aktivität der Ortsgemeinde ist die starke Nachfrage insbesondere von jungen, ortsansässigen Familien nach Bauland. Hierfür hat die Ortsgemeinde innerhalb des Plangebietes bereits rund die Hälfte der Grundstücke erworben.

Mit dieser Vorgehensweise kann die Ortsgemeinde das Entstehen von Baulandreserveflächen vermeiden. Nach Schaffung des Baurechts und der Herstellung der Erschließungseinrichtungen ist von einer zeitnahen Bebauung des Plangebiets auszugehen.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung.

Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

In diesem Zusammenhang ist auch auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen.

Daher hat der Rat der Ortsgemeinde Altendiez in seiner Sitzung am 07.02.2022 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Am Hahnsfeld II“ aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss umfasste allerdings lediglich den südlichen Teil des Plangebietes. Im Sommer 2022 entschied sich die Ortsgemeinde dazu, das gesamte Plangebiet zu überplanen und ergänzte den Aufstellungsbeschluss entsprechend am 07.12.2022.

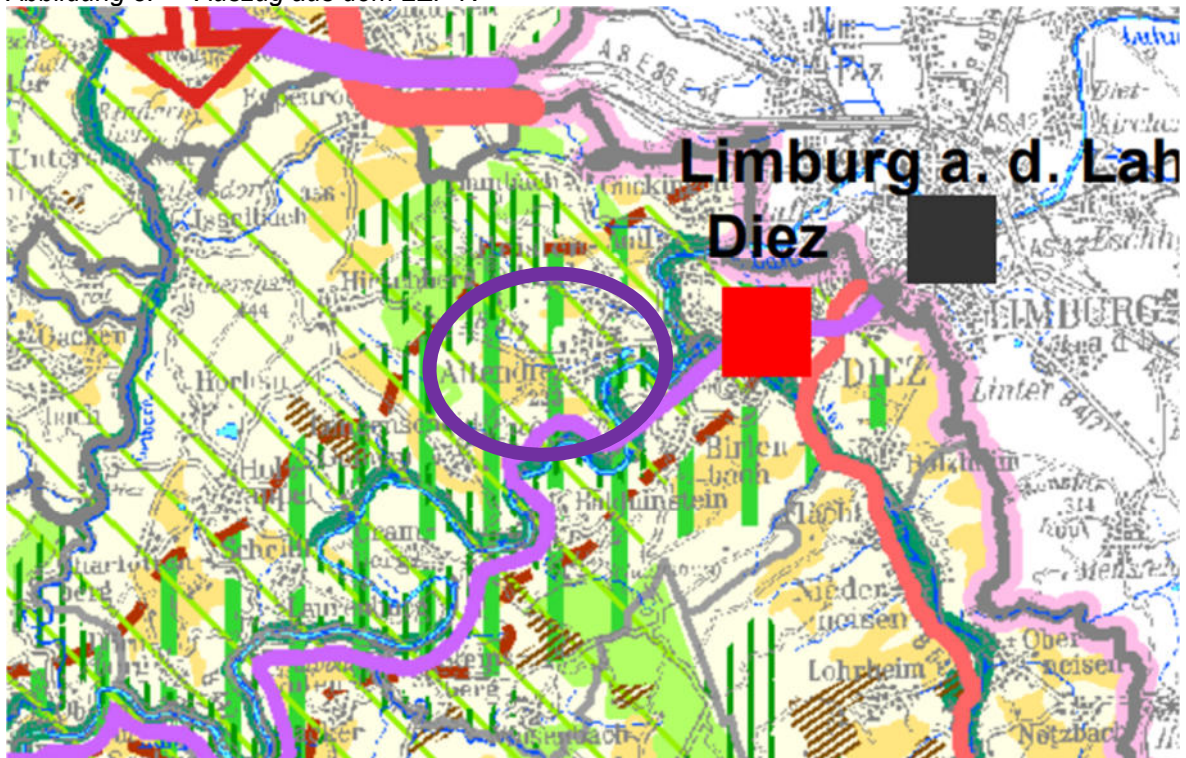
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet bzw. die Ortsgemeinde:

- Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Hohe Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten)
- Lage in Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge
- Lage im Erholungs- und Erlebnisraum „Lahntal“. Dieser hat nach LEP IV eine landesweite Bedeutung als: „landschaftliche Leitstruktur zwischen Westerwald und Taunus (Teile weniger Markant, aber im landschaftlichen Zusammenhang einzubeziehen), historische Kulturlandschaft, Bestandteil des Naturparks Nassau, Naherholungsgebiet“
- Lage in landesweit bedeutsamer Kulturlandschaft „Lahntal“, die sich durch Ortsbilder, Burgen, Industriekultur, Niederwälder, Steillagen-Weinbau/Trockenmauern, Streuobstwiesen und Grünländereien auszeichnet
- Lage im Bereich von herausragender Bedeutung für landesweit bedeutsame Ressourcen für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung
- Lage im klimaökologischen Ausgleichsraum
- Lage im landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV

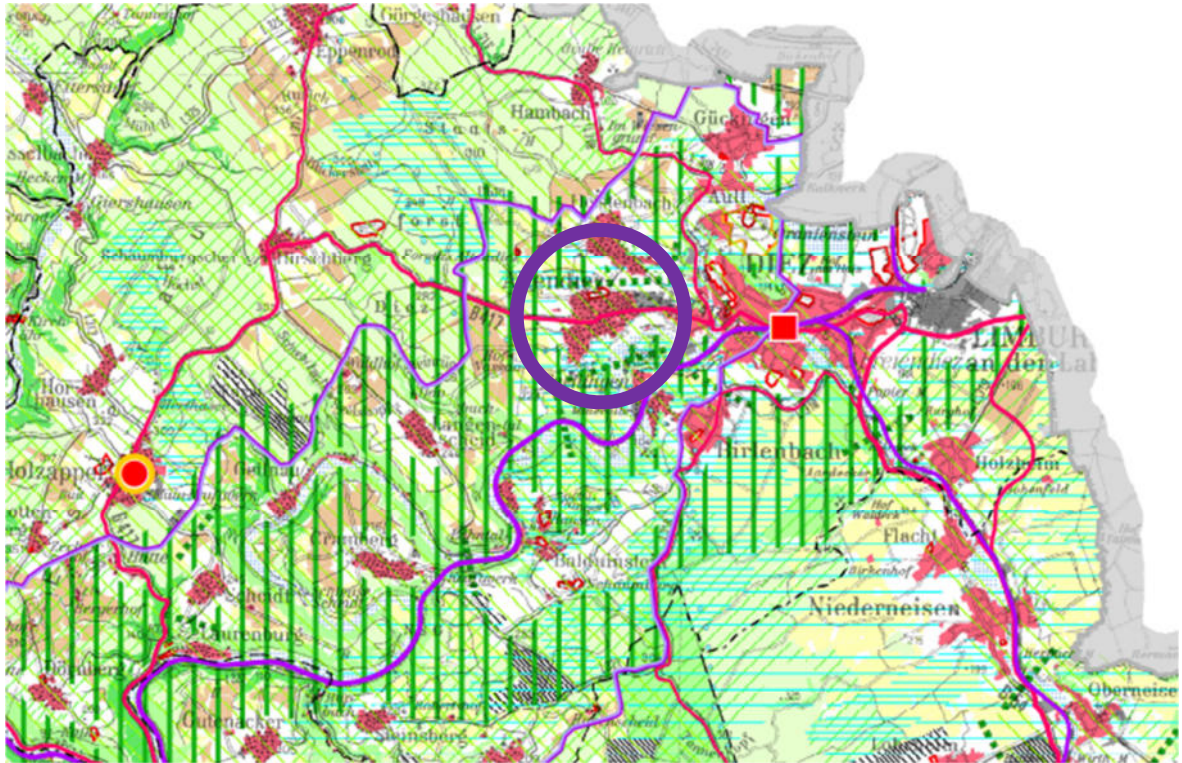


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Ortsgemeinde Altendiez und das Plangebiet folgende Darstellung:

Abbildung 4: Großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017
Violetter Kreis = ungefähre Lage des Plangebietes



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Für die Ortsgemeinde sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Schwerpunktentwicklungsraum
- Lage in bedeutsamer historischer Kulturlandschaft „Lahntal“ mit herausragender Bedeutung (Stufe 1)
- Lage an regionaler Verbindung des funktionalen Straßennetzes
- Lage an flächenerschließender Verbindung des funktionalen Straßennetzes
- Lage an überregionaler Schienenverbindung
- Lage an regionaler Busverbindung
- Lage an flächenerschließender Busverbindung
- Lage am Radfernweg
- Lage im besonders planungsbedürftigen Raum Diez/Limburg

Abbildung 5: Kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017
 Violetter Kreis = ungefähre Lage des Plangebietes



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Kleinräumig ist das Plangebiet mit folgenden Darstellungen des RROP überlagert:

- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus
- Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befinden sich mit dem Schloss Oranienstein in einer Entfernung von etwa 3 km im Osten.

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung

Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) als auch im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden. Die Feststellung eines Bauflächenbedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden. Eine Bedarfsberechnung für den im Zustimmungsverfahren befindlichen neuen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde ergab, dass der Bedarf der Ortsgemeinde Altendiez nicht mit den verfügbaren Innenpotenzialen in der Ortsgemeinde gedeckt werden kann.

Im Kapitel „Planerfordernis und Planungsanlass“ der Begründung wurde bereits die starke Nachfrage angeführt. Nach dem vorliegenden Konzept können in Plangebiet etwa 83 Baugrundstücke entstehen. Der Ortsgemeinde liegen eine Vielzahl Anfragen nach Grundstücken für das Baugebiet vor. Dabei handelt es sich überwiegend um junge Familien, die bereits ihren Lebensmittelpunkt in Altendiez haben.

Somit entspricht die Planungsabsicht dem bereits im Kapitel „Planerfordernis und Planungsanlass“ der Begründung angeführtem Grundsatz G 26 des LEP IV. Demnach kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

Weiterhin liegt unter Berücksichtigung städtebaulich relevanter Kriterien wie etwa die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Ortsabrundung und der Gewährleistung einer wirtschaftlichen Erschließung i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ein stimmiges städtebauliches Konzept vor.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Optimierungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) hat sich die Ortsgemeinde für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung entschieden, zumal das Gebiet sowohl im aktuellen als auch in dem sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Schließlich ist festzustellen, dass die im Rahmen der für die Verbandsgemeinde Diez durchgeführten Bedarfsberechnung ermittelten verfügbaren Baulücken (kein verfügbares Innenpotential und verfügbare Baulücken mit 0,23 ha) nicht ausreichen, um die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen in gleich geeigneter Weise durch die Schließung der innerörtlichen Baulücken bedienen zu können.

Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP

Das Plangebiet liegt innerhalb von Vorbehaltsgebieten nach Regionalem Raumordnungsplan. Daher sind die entsprechenden Ziele und Grundsätze in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat als dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

Lage im Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz

„G 64

Eine in qualitativer wie quantitativer Hinsicht ausreichende Wasserversorgung in allen Teilräumen der Region ist als Lebensgrundlage für die Bevölkerung entscheidend und soll deshalb bei allen Planungen und Maßnahmen besonders beachtet werden.

Begründung/Erläuterung:

Für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung sind in der Plankarte Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Ressource Grundwasser dargestellt. In diesen Gebieten kommt dem Grundwasserschutz bei raumbedeutsamen Entscheidungen besonderes Gewicht zu. Die bestehenden Wasserschutzgebiete, die bereits durch Rechtsverordnungen unbefristet geschützt sind, wurden nicht in der Plankarte dargestellt.

Sie wurden jedoch bei der Ausweisung konkurrierender Vorranggebiete berücksichtigt, da die Trinkwasserversorgung ein unverzichtbarer Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge ist.“

Abwägung:

Bei der Planung handelt es sich um eine raumbedeutsame Maßnahme, so dass bei der Planaufstellung dem Grundwasserschutz besonders Gewicht beizumessen ist. Im Planverfahren werden sowohl die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz als auch das Landesamt für Geologie und Bergbau beteiligt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde die mittlere Schutzfunktion, der

grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssole auf der Grundlage von 2 Kleinbohrungen berechnet. Es liegt eine hohe Gesamtschutzfunktion im unteren Wertebereich vor. Dadurch konnte der Nachweis geführt werden, dass keine Gefährdung besteht. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz gab nach Vorlage des hydrogeologischen Gutachtens im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB als Stellungnahme ab:

„Demnach ergeben sich folgende Änderungen in Bezug auf die Stellungnahme vom 21.10.2022:

- *Das Verbot der Unterkellerung ist hinfällig. Eine Unterschreitung der Eingriffstiefe von 3,0 m u. GOK ist jedoch weiterhin unzulässig. Die zulässige Eingriffstiefe von 3,0 m u. GOK betrifft auch die Herstellung von Fundamenten, Sauberkeitsschicht, Ver- und Entsorgungsleitungen.*
- *Das Verbot der Verlegung von Schmutzwasserleitungen unterhalb der Bodenplatten ist ebenfalls hinfällig. Empfohlen wird dennoch die Schmutzwasserleitungen in die Bodenplatte zu integrieren, in Form von einsehbaren Systeme, bei denen die in den Bodenplatten verlaufenden Leitungen nur durch Stahlplatten abgedeckt werden. Diese haben den Vorteil, dass Schadensfälle an den Schmutzwasserleitungen ohne großen Aufwand lokalisiert und repariert werden können.“*

Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden um die Maßgaben der zuständigen Behörde ergänzt. Dem Grundsatz wird damit Folge geleistet.

„Z 65

In den Vorranggebieten Grundwasserschutz darf das Wasserdargebot weder quantitativ noch qualitativ durch konkurrierende Nutzungen gefährdet werden. Bei leichter Verletzlichkeit sind mögliche Gefährdungen von vornherein abzuwehren.

Begründung/Erläuterung:

Als Vorranggebiete Grundwasserschutz sind im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag dargestellte Wassergewinnungsgebiete von herausragender Bedeutung für die öffentliche Wasserversorgung festgelegt, soweit es sich um

- 1. rechtskräftig bestehende Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, deren Rechtsverordnungen zeitlich befristet sind, sowie*
- 2. geplante oder abgegrenzte Wasser- und Heilquellenschutzgebiete*

handelt. Die dort vorhandenen Wasserressourcen sind einem strengen Schutzregime zu unterwerfen, weil nur mit diesen Ressourcen insgesamt eine nachhaltige Entwicklung der daraus versorgten Siedlungsgebiete zu gewährleisten ist. Ein Ausweichen auf alternative Wasserbezugsmöglichkeiten ist weder wirtschaftlich noch ökologisch sinnvoll machbar. Die Erweiterung von Siedlungsflächen für Wohnen in Vorranggebieten Grundwasserschutz ist aus regionalplanerischer Sicht nicht von vornherein als Gefährdung der vorrangigen Funktion des Grundwasserschutzes zu betrachten. Inwieweit Siedlungsflächen zumindest in der Zone 3 von zukünftigen Wasserschutzgebieten zulässig sind, wäre im Einzelfall zu prüfen.

Neben den dargestellten Vorranggebieten für den Grundwasserschutz haben unbefristet festgesetzte Wasserschutzgebiete aus sich selbst heraus eine herausragende Bedeutung für den Grundwasserschutz. Sie sind von störenden Nutzungen frei zu halten und werden in der Beikarte dargestellt.“

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht im Vorranggebiet Grundwasserschutz. Z 65 ist nicht von Relevanz.

„G 66

In den Vorbehaltsgebieten Grundwasserschutz sollen nachteilige Veränderungen der Wasserressourcen in quantitativer oder qualitativer Hinsicht vermieden werden. Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist hierzu den Belangen des Grundwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete Grundwasserschutz sind die im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag dargestellten Wassergewinnungsgebiete von herausragender oder besonderer Bedeutung für die öffentliche Wasserversorgung festgelegt. Dies sind regional bedeutsame Grundwasservorkommen, die für eine zukünftige Trinkwasserversorgung grundsätzlich geeignet sind. Das zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers im Einzugsbereich der beabsichtigten Trinkwassertalsperre im Endertbachtal abgegrenzte Wasserschutzgebiet wird aufrechterhalten und die überplante Fläche ebenfalls als Vorbehaltsgebiet festgelegt.“

Abwägung:

Die Planung wird das Grundwasser nicht gefährden. Siehe auch Abwägung zu G 64.

Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion**„G 71**

Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.

Begründung/Erläuterung:

Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperatenausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.“

Abwägung:

Es ist kein Wald vorhanden. Der Grundsatz betrifft die Planung nicht.

„G 72

Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.

Begründung/Erläuterung:

Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“

Abwägung:

Die bestehenden Offenlandbereiche liegen nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges. Ihnen kommt keine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion oder den Kaltlufttransport zu. Daher ist der Grundsatz beachtet.

„G 73

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Abwägung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und liegt innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums nach LEP IV. Die Luftaustauschbahnen verlaufen nicht durch das Plangebiet. Daher ist keine Luftaustauschbahn nach LEP IV betroffen. Damit ist der Grundsatz beachtet.

„G 74

In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsigelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden,*
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,*
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied

durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“

Abwägung:

Durch die Lage der Plangebiete auf einer Höhe und nicht in Tallage ist die klimatische Belastung nicht so hoch, wie beispielsweise im unmittelbaren Lahntal. Davon unabhängig sollte bei der Planung darauf geachtet werden, dass sich die klimatische Situation nicht maßgeblich verschlechtert. Dazu werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Gestaltung einer Regenrückhaltung als offenes Becken
- Entwicklung einer Randeingrünung
- Festsetzung von Pflanzgebieten

Durch diese Festsetzungen ist der Grundsatz beachtet.

„G 75

Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Begründung/ Erläuterung:

Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzialklassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Klufzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).“

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, für das eine erhöhte oder hohe Radonbelastung bekannt ist. Der Grundsatz ist beachtet.

Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

„G 95

Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.

Begründung/Erläuterung:

Der Erholung in ihren unterschiedlichen Formen vom stillen Naturerleben bis hin zur intensiven flächenbeanspruchenden touristischen Nutzung kommt eine besondere wirtschaftliche Bedeutung zu. Dabei sollen die dezentral konzentrierten touristischen Angebote in der gesamten Bandbreite für eine wirtschaftlichere Nutzung miteinander verknüpft werden.“

Abwägung:

Die Planung beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht. Durch neue Einwohner können die vorhandenen Naherholungsinfrastrukturen besser ausgelastet werden.

„G 96

Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.

G 97

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 98

Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.

Begründung/Erläuterung zu G 96 bis G 98:

Die Region verfügt auf Grund ihrer landschaftlichen Potentiale in den großen Flusstälern und in den Mittelgebirgslagen von Eifel, Hunsrück, Taunus und Westerwald, auf Grund der historischen Städte in den großen Flusstälern sowie der ländlich geprägten Gemeinden in den Höhenlagen über ein außerordentliches Potential für touristische Angebote und Ferienangebote. Landschaftliche Vielfalt, ein reichhaltiges kulturelles Angebot, zahlreiche Möglichkeiten im Kur- und Bäderbereich, die Gastlichkeit in den berühmten Weinbaugebieten und die durch den Weinanbau und die Landwirtschaft geprägte und gepflegte Kulturlandschaft sind die bedeutenden Elemente des Tourismus in der Region Mittelrhein-Westerwald. Teilräume mit besonders günstigen natürlichen Voraussetzungen für den Tourismus sind die Landschaftsräume mit hohem Erlebniswert (Karte 7) einschließlich der großen Flusslandschaften von Mittelrhein, Mosel, Ahr und Lahn, die bereits über eine traditionelle umfangreiche touristische Ausstattung verfügen und deren wirtschaftliche Grundlage im Wesentlichen der Tourismus ist. Ein zukunftsweisendes Potential ergibt sich aus der Anerkennung des Oberen Mittelrheintals sowie des

obergermanisch-raetischen Limes als UNESCO-Welterbe. Neben den bestehenden Naturparks Rhein-Westerwald, Nassau und Soonwald-Nahe wurde im Jahr 2010 auch der Naturpark Vulkaneifel ausgewiesen. Das naturnahe touristische Potenzial der Region wird ergänzt durch geotouristische Attraktionen, im Natur- und Geopark Vulkaneifel (seit November 2015 als UNESCO Global Geopark ausgezeichnet) und dem Geopark Westerwald-Lahn-Taunus, sowie im nationalen Geopark Laacher See. Der hohe Erlebniswert dieser Kulturlandschaften soll als Grundlage für die Erholungsfunktion und den Tourismus nachhaltig geschützt werden. Punktuelle Beeinträchtigungen der Erholungsräume, wie z. B. durch störende Bauwerke, sollen behoben werden. Alle Planungen und Maßnahmen, die die Erholungsfunktion beeinträchtigen können, sollen in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus vermieden werden.

Die Besonderheiten dieser Räume und die Begründung für ihre landesweite Bedeutung sind im Landschaftsprogramm und im Anhang des LEP IV dargelegt.

Die Auswahl der regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume erfolgte nach den Kriterien

- hoher Erlebniswert, attraktives Landschaftsbild
- hohes Entwicklungspotenzial für die Erholung
- relative Störungsarmut für die ruhige, landschaftsbezogene Erholung
- vorhandene Erholungsinfrastruktur (Qualitätswanderwege, regionale Radwege)
- Bedarf im Umfeld von Siedlungsschwerpunkten
- Verbindungsfunktion zwischen wichtigen Erholungs- und Erlebnisräumen.

Die ausgewählten Landschaftsräume bilden im Zusammenhang mit den landesweit bedeutsamen Flächen ein Netz von Erholungs- und Erlebnisräumen mit Kernflächen und Erweiterungs- bzw. Verbindungsflächen.

Grundsätzlich sind die landesweiten und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume, die i. d. R. auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen aufweisen, von visuell beeinträchtigenden Bauwerken und Anlagen freizuhalten.

Die Darstellung der landesweit und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume ist der Abbildung 2 der SUP zu entnehmen.

(vgl. auch Ausführungen zum Freiraumschutz in Kap. 2.1.2)“

Abwägung:

Zu G 96:

Die Ausweisung des neuen Wohngebietes wirkt sich nicht auf den Tourismus in der Region aus.

Zu G 97:

Die festgesetzte Randeingrünung trägt dazu bei, dass das Baugebiet sich gut in die Landschaft einbindet. Außerdem werden entsprechende Pflanzgebote für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Der Grundsatz ist beachtet.

Zu G 98:

Der Grundsatz ist auf Altendiez nicht anzuwenden. Die Ortslage von Altendiez liegt nicht unmittelbar in einem Flusstal.

„G 99

Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert

werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

Begründung/Erläuterung:

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus (Karte 7), bei denen es sich u. a. auch um traditionelle Tourismusregionen handelt, liegen in Landschaftsräumen mit hohem Erlebniswert und sind deshalb für die weitere touristische Entwicklung besonders gut geeignet. Die spezifische Standortbindung an besondere Natur-, Kultur- und Landschaftspotentiale soll für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Tourismus besonders genutzt werden. Dies ist in der Regel nur im Zusammenwirken zwischen den Gemeinden durch Nutzung von Synergieeffekten möglich. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll darauf geachtet werden, dass sowohl Räume für die Aktiverholung wie auch Ruhezone geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.“

Abwägung:

Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Ausweisung des Wohngebiets.

„G 100

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.

Begründung/Erläuterung:

Innerhalb der dargestellten Gebiete sind lärmarme Räume enthalten, die sich in besonderem Maße für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft eignen und in dieser Funktion gesichert werden sollen.“

Abwägung:

Die Planung beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht.

„G 101

In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.“

Begründung/Erläuterung:

In den Verdichtungsräumen soll der Naherholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Abwägung:

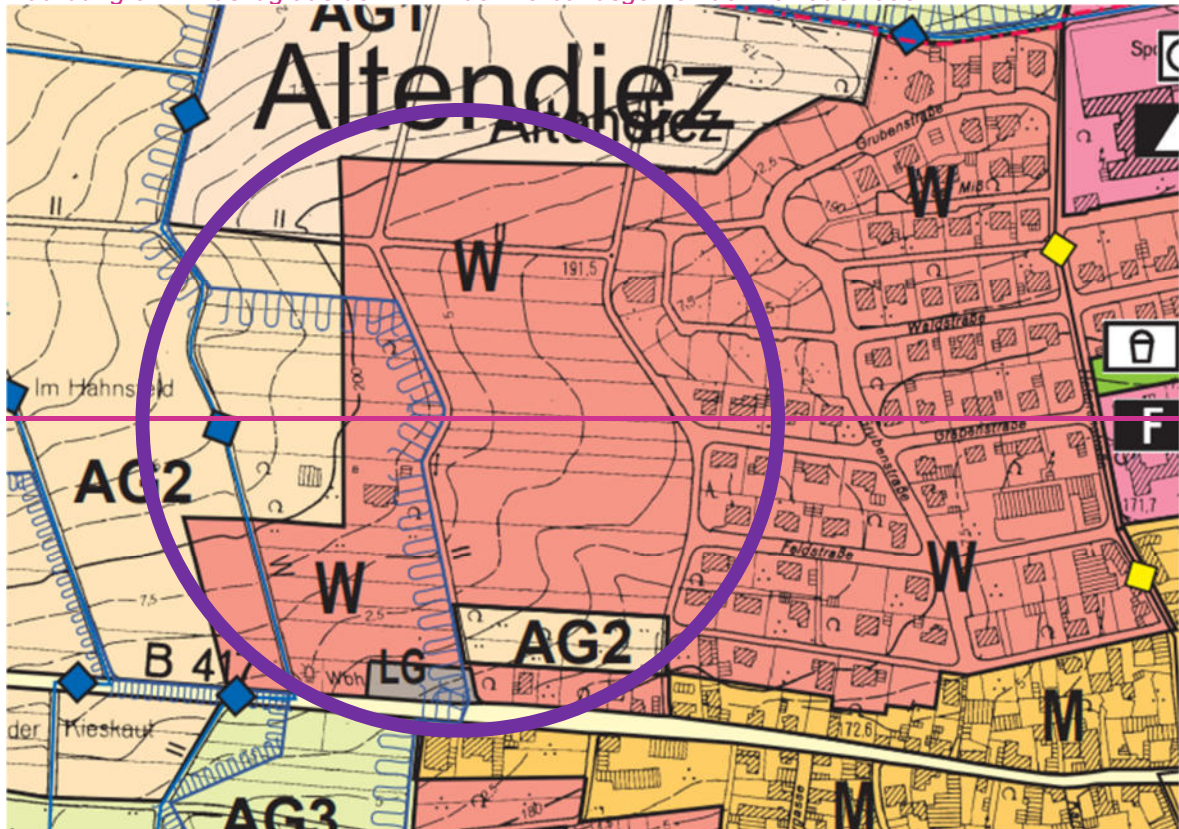
Altendiez liegt nicht im hochverdichteten und verdichteten Raum. Zudem werden die Möglichkeiten der Naherholung durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

G 102 bis G 104 bezieht sich auf Kurorte und **Z 105** auf großflächigen Freizeitanlagen, sie betreffen die vorliegende Planung nicht.

1.4.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im noch wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Damit stimmt die Darstellung im Flächennutzungsplan mit den geplanten Darstellungen im Bebauungsplan größtenteils überein. Nur sehr kleine Teile im Süden sind als „Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege“ sowie als „innerörtliche Grünflächen mit hoher siedlungsökologischer Bedeutung“ dargestellt.

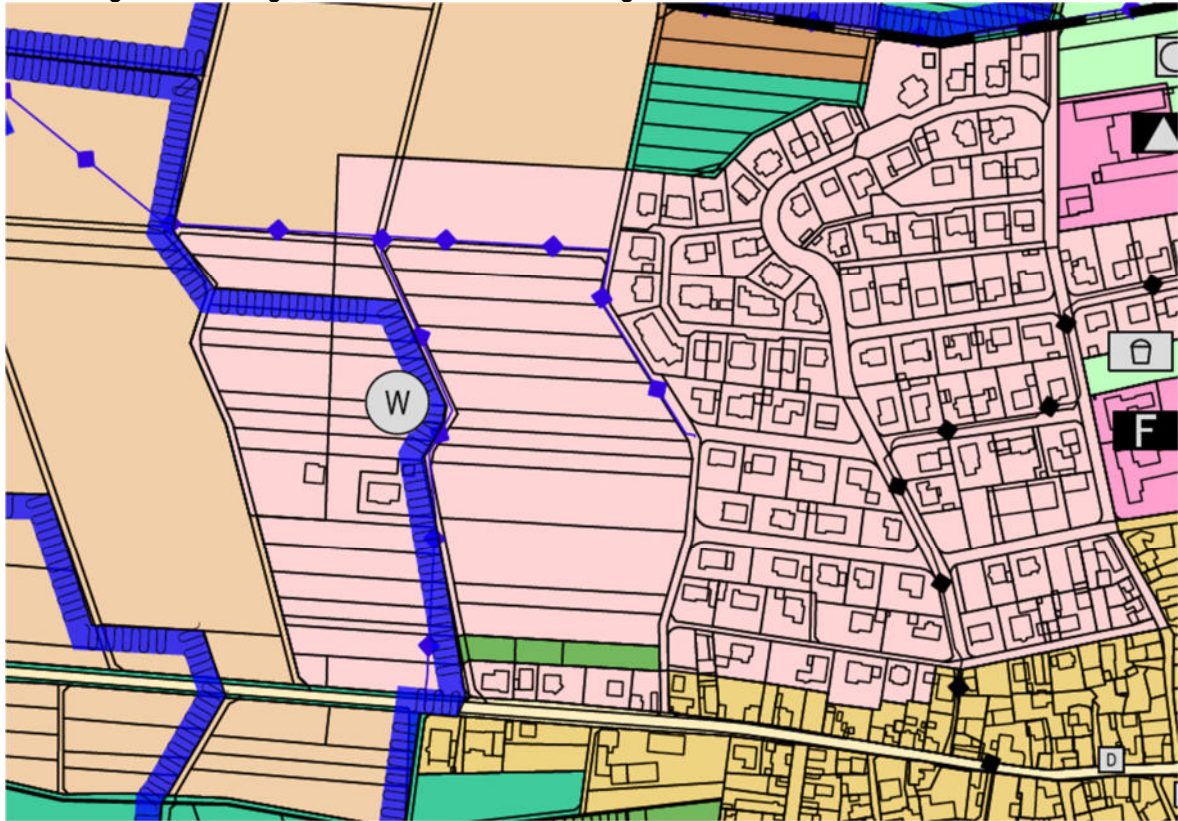
Abbildung 6: Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Diez aus 1998



(ohne Maßstab)

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde wurde die Abgrenzung des Bebauungsplans bereits berücksichtigt. ~~Derzeit werden die Zustimmungsbeschlüsse der Gemeinden eingeholt und der neue Flächennutzungsplan dann der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt.~~ Der Flächennutzungsplan ist zwischenzeitlich genehmigt und wirksam.

Abbildung 6: Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Diez aus 2023



(ohne Maßstab)

1.4.5 Angrenzendes Planrecht

Das Plangebiet grenzt im Osten an das Gebiet „Hinterm Gässchen“, zu dem ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 existiert. Ein schmaler Teilbereich dieses Bebauungsplans wird mit überplant.

Abbildung 7: *Bebauungsplan „Hinterm Gässchen“ aus 1992*



(ohne Maßstab)

Für das Gebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die GRZ liegt bei 0,4 und die GFZ bei 0,7. Es sind zwei Vollgeschosse bei offener Bauweise zulässig. Zulässig sind zudem nur Sattel- und Walmdächer.

Östlich den Plangebiets liegt das Gebiet „Am Hahnsfeld“, zu dem ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1988 existiert.

Abbildung 8: *Bebauungsplan „Am Hahnsfeld“ aus 1988*



(ohne Maßstab)

Für das Gebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser bei max. drei Vollgeschossen zulässig.

Große Teile der Ortsgemeinde liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsbildsatzung aus dem Jahr 2013. Hierzu zählen auch die unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäude.

Abbildung 9: Ortsbildsatzung aus dem Jahr 2013



(ohne Maßstab)

Die Satzung sieht verschiedene gestalterische Aspekte für Grundstücke und Gebäudeteile vor wie z.B. Dächer, Fenster und Fassaden.

1.4.6 Schutzgebiete

Gewässer-, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Es sind folgende Schutzgebiete betroffen:

- Lage im Trinkwasserschutzgebiet „Brunnen Altendiez/In der Bach“ in Zone III

Weitere wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen. Siehe hierzu auch Kapitel 1.4.3 „Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung“.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das FFH-Gebiet „Lahnhänge“ befindet sich etwa 550 m entfernt im Süd-Osten sowie 850 m entfernt im Nord-Westen. Außerdem liegt das Gebiet im Naturpark Nassau. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

1.4.7 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Anschlüsse an die B 417, die Straße „Im Hahnsfeld“ sowie die Feld- und Grabenstraße.

1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes, Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Das Gebiet an sich verfügt derzeit über keine innere Erschließung. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände der Verbandsgemeinde Diez bzw. über eine Verlängerung dieser vollständig sichergestellt werden.

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zum 01.09.2021 hat ein Paradigmenwechsel in Richtung einer stärker risikobasierten Hochwasservorsorge stattgefunden. Die Bauleitplanung muss den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen abzuarbeiten.

Die Fläche befindet sich außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsbereichs und außerhalb eines Risikogebietes.

Das Plangebiet liegt in Teilen innerhalb eines Bereichs mit sehr hohen Abflusskonzentrationen.

Abbildung 10: Auszug aus der Starkregenkarte RLP

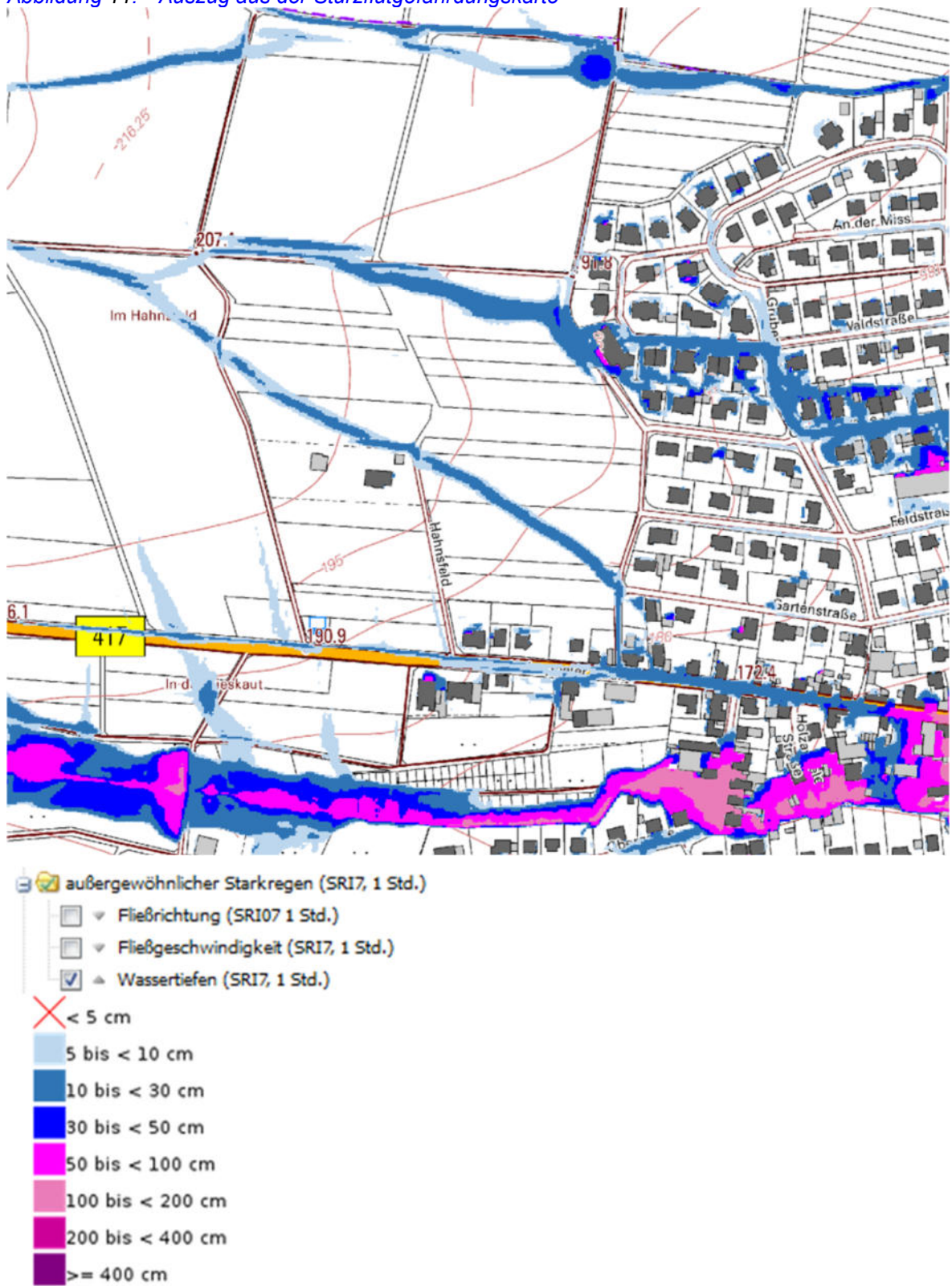


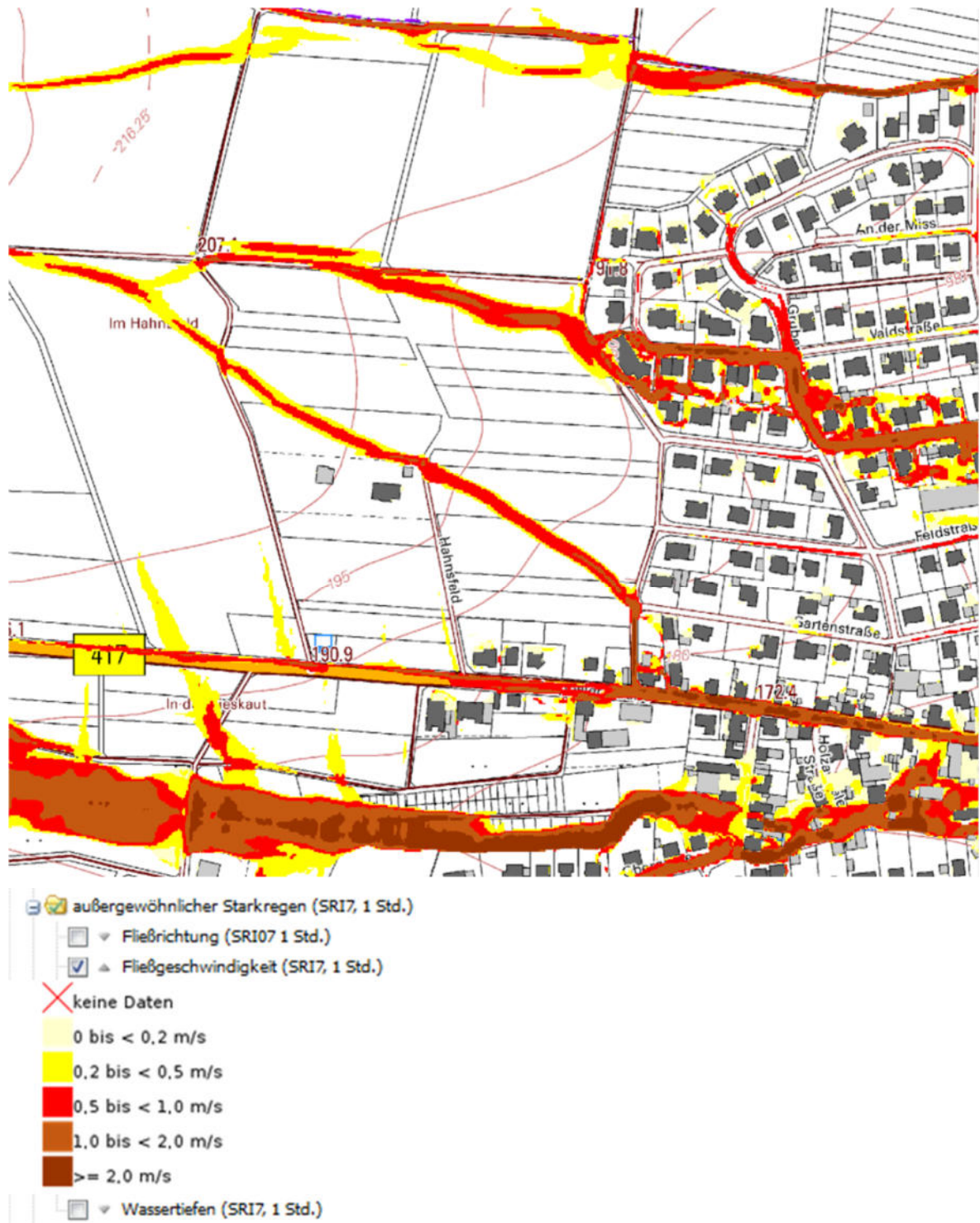
(ohne Maßstab, Quelle: ¹)

- ▲ Wirkungsbereiche: Pot. Überflutung an Tiefenlinien
- ▲ Sturzflut-Entstehungsgebiete Bergland, Abflusskonzentration nach EZG
- sehr hoch (EZG > 50.000 m³)
- hoch (EZG 10.000 - 50.000 m³)
- mäßig (EZG 5.000 - 10.000 m³)
- gering (EZG 2.500 - 5.000 m³)

¹ Quelle: Kartenviewer des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität. Online unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/> (letzter Aufruf: 26.09.2022)

Abbildung 11: Auszug aus der Sturzflutgefährdungskarte





Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Die Niederschlagsmengen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden in gut abgrenzbaren Teilen des Plangebietes bis zu 30 cm Wassertiefen erreicht. Die Fließgeschwindigkeit kann bis zu 2,0 m/s betragen. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsfläche sind bei intensiveren (extremer und/oder länger andauernd) Starkniederschlägen gegeben.

Die Abflusskonzentration entsteht allerdings zum Großteil erst innerhalb des Plangebietes (siehe Färbung der Linien in obigen Abbildungen). Das von außen auf das Plangebiet einwirkende abfließende Niederschlagswasser ist lediglich von geringer Abflusskonzentration, das Einzugsgebiet ist gemäß der Topografie ebenfalls gering. Daher drängt sich die Notwendigkeit besonderer Schutzmaßnahmen nicht auf. Die nördlichen Grundstücke können sich durch die Wahl der Bepflanzung in der Ortsrandeingrünung in eigener Verantwortung schützen. Der Schutz der Ortslage vor Niederschlagswasser aus dem Neubaugebiet erfolgt über die drei Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung. Das Starkregenereignis vom 12.07.2023 abends konnte von dem Langenbach aufgenommen werden.

Damit sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz geprüft und werden in der Planung bzw. auf den nachvorliegenden Ebenen der Fachplanungen berücksichtigt. Nach Auswertung der Informationen zu dieser Thematik drängen sich keine tiefergehenden Planungs- oder Schutzvorkehrungen, über das übliche Maß hinaus, auf.

1.4.9 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration beträgt $43,2 \text{ kBq/m}^3$. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei $22,6^2$. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: „Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m^3 oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“ Die Werte innerhalb des Plangebietes liegen deutlich unter den Werten, ab denen das Landesamt für Umwelt bauliche Vorkehrungen zum Schutz der Innenräume empfiehlt.

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank enthält keine Einträge. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 0³.

In der frühzeitigen Beteiligung ging eine Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau ein, in der auf Tagesöffnungen wegen Altbergbau hingewiesen wurde. ~~Die Lage der Tagesöffnungen wurde von der Behörde bislang nicht zur Verfügung gestellt, so dass in den Bebauungsplan ein Hinweis zum Umgang mit Indizien auf Bergbau aufgenommen wurde.~~ Nach Übermittlung der Risskarten konnte die voraussichtliche Lage der Schächte bzw. Tagesöffnungen mittels digitaler Hinterlegung der Karten grob abgeschätzt werden. Auf dieser Grundlage erfolgte vorbereitend eine Infrarotdrohnenbefliegung, weil je nach Mächtigkeit der Überdeckung der Schächte/Öffnungen deren Lage durch wärmere Stellen im Gelände eingegrenzt werden kann. Eine Verdachtsstelle wurde auch als wärmere Stelle im Gelände erkannt, eine andere nicht. Als nächster Schritt wurden geomagnetische Prospektionen und geoelektrische Kartierungen durchgeführt, um die Lage der Schächte als Anomalien in der Geländestruktur bestimmen zu können. Die Ergebnisse sind mit dem „Untersuchungsbericht Geophysikalische Erkundung BV „Am Hahnsfeld“, 65624 Altendiez“ vom 12.04.2024 dieser Begründung als Anlage beigefügt. Ein Teil der bergbaulichen Störungen liegt im Bereich des künftigen Regenrückhaltebeckens am vorhandenen Wirtschaftsweg hinter der Bestandsbebauung und der Umgang damit kann in der Bauabwicklung entschieden werden. Ein anderer Teil liegt innerhalb von Baugrundstücken im Südosten des Plangebietes.

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 19.07.2022

³ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 19.07.2022

Eine Anomalie 5⁴ (Bergbauspuren, Versturzstellen, Auffüllungen) liegt innerhalb der Erschließungsstraße. Die Anomalie 6 (Bergbauspuren, Versturzstellen, Auffüllungen) innerhalb der überbaubaren Fläche eines Baugrundstücks. Dieser Bereich würde für die erneute Offenlage als Spielplatz festgesetzt.

Bei den beiden Anomalien 7 und 8 muss es sich nicht zwingend um Tagesöffnungen handeln, daher war hier die Beibehaltung der Fläche als Baugrundstück vertretbar. Der betroffene Bereich in der Planzeichnung wurde als *„Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, in Verbindung mit Flächen, unter denen der Bergbau umgeht“* gekennzeichnet.

In der Umsetzung der Planung wird angestrebt, dass die Fläche im Umlegungsverfahren der Ortsgemeinde zugeteilt wird. So ist ggfls. eine Rückübertragung möglich, wenn es bei der Bebauung zu Schwierigkeiten kommt.

1.4.10 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt, es handelt sich bei dem Plangebiet allerdings um eine archäologische Verdachtsfläche. Daher sollte das Plangebiet bei der Untersuchung auf Kampfmittel ebenso auf archäologische Anomalien hin untersucht und der Erdbaubeginn bekanntgegeben werden.

Für das Plangebiet wurden zur Verortung von Schächten bzw. Tagesöffnungen aus Altbergbau nach dem Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geophysikalische Erkundungen durchgeführt. Diese erstreckten sich aber nur auf die Bereiche, in denen Auswirkungen durch Bergbau anzunehmen war. Dabei wurden am nördlichen Rand der Fläche, die für die Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen ist, eine halbkreisförmige Anomalie 4 festgestellt. Es kann sich dabei ggfls. um einen archäologisch relevanten Kreisgraben handeln, der einen ehemaligen, heute verflachten Grabhügel umschließt. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie wird mit den Untersuchungsergebnissen erneut beteiligt und um Stellungnahme dazu gebeten.

⁴ Die Nummerierung und die Lage der Anomalien kann dem Untersuchungsbericht Anlage 3E und Anlage 4 entnommen werden.

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet liegt an der B 417. Die Straße ist an dieser Stelle mit einer Querschnittsbelastung von 2.570 Kfz/24h und einem Schwerlastverkehrsanteil von 3 % kartiert (DTV 2015).

Aus diesem Grund wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis

„Die Bundesstraße B 417 hat bezogen auf eine Berechnung und Beurteilung nach DIN 18005 lärmtechnisch deutliche Auswirkungen auf die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die wünschenswerten Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) werden im Plangebiet am nächstliegenden Baufeld deutlich überschritten. Die Überschreitung der Orientierungswerte beträgt hier im Tages- und Nachtzeitraum ca. 6 dB(A), legt man die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV einer Beurteilung zugrunde, beträgt die Überschreitung 4 dB(A) weniger. In den Ergebnislageplänen (Anlagen 1 und 2) sind die Grenzwertlinien der 16. BImSchV dargestellt.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die naheliegenden Außenwohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt sind. Die Außenwohnbereiche (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche) der naheliegenden westlichen und östlichen Parzelle weisen hier tags ca. 61 dB(A) auf, regelmäßig ist im Rahmen der Bauleitplanung der Abwägungsspielraum auf die Mischgebietsvorsorge-Grenzwerte der 16. BImSchV (64 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts) begrenzt, die nach höchstrichterlicher Rechtsprechung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Die Belange des Straßenbaulastträgers sind nicht betroffen. Für den nördlichen Rand der nächstgelegenen Baufelder (WA1) wurde ein nächtlicher Beurteilungspegel von ca. 55 dB(A) ermittelt, der auch bei einer wesentlichen Änderung an der Straße kein Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen nach sich zieht.

Im Rahmen der Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen ist zu konstatieren, dass aufgrund der Höhenentwicklung (Hanglage) im Plangebiet sowie der Anbindung eines Wirtschaftswegs zur Erschließung der nördlichen Landwirtschaftsflächen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich bzw. nicht ausreichend wirksam sind. Ein Lärmschutzwall ist aufgrund der vorgesehenen Regenrückhaltung zwischen B 417 und Baugebiet nicht möglich, da er zudem auch wie eine potentielle Lärmschutzwand für den Bereich der Anbindung des Wirtschaftsweges unterbrochen werden müsste und die am stärksten beaufschlagten Grundstücke nicht abschirmt würden. Neben einer subjektiv nicht spürbaren Wirksamkeit würde insbesondere auch durch die Unterbrechung ein störender Pegelverlauf zu verzeichnen sein. Vor diesem Hintergrund und auch der Orientierung der Bauflächen im relevanten Bereich (Südausrichtung) kommt ohne grundsätzliche Umplanung lediglich passiver Schallschutz in Frage.“

Daher werden entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet fällt von Nord-West nach Süd-Ost ab. Der Höhenunterschied beträgt 21 m auf einer Strecke von 325 m. Das entspricht einem Gefälle von etwa 6,5 %.

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen größtenteils nicht vor. Allerdings befindet sich innerhalb des Plangebiets ein Bestandsgebäude, welches erhalten bleiben soll. Zudem verläuft im Plangebiet ein befestigter Wirtschaftsweg.

Abbildung 12: Blick auf das Plangebiet
von Ost nach West



von Nord nach Süd



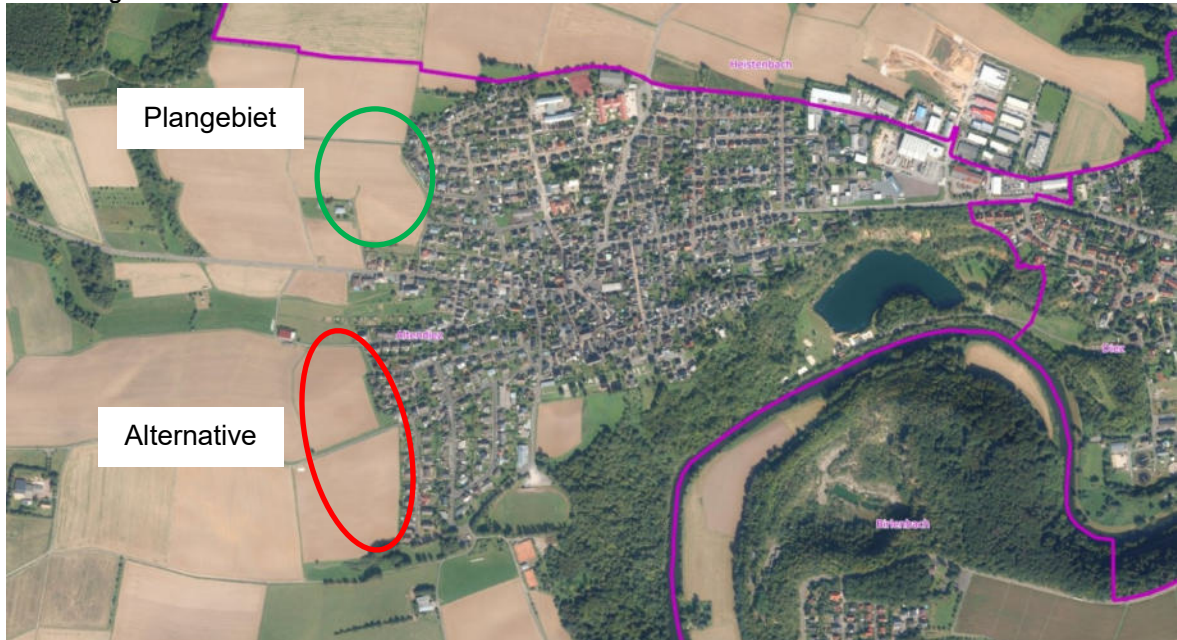
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das Plangebiet ist teilweise im Eigentum der Ortsgemeinde und teilweise im Privateigentum. Aufgrund der Vielzahl an Eigentümern wird eine gesetzliche Bodenordnung durchgeführt werden müssen.

1.6 Alternativenprüfung

Wie in Kapitel 1.3 und 1.4.3 dargelegt verfügt die Ortsgemeinde Altendiez nicht über genug freie Innenpotentiale und Baulücken, um den Bedarf an Wohnraum ohne das Heranziehen des Außenbereichs decken zu können. Eine Erweiterung der Ortslage ist daher erforderlich.

Abbildung 13: Alternativflächen



(Quelle: Lanis, bearbeitet)

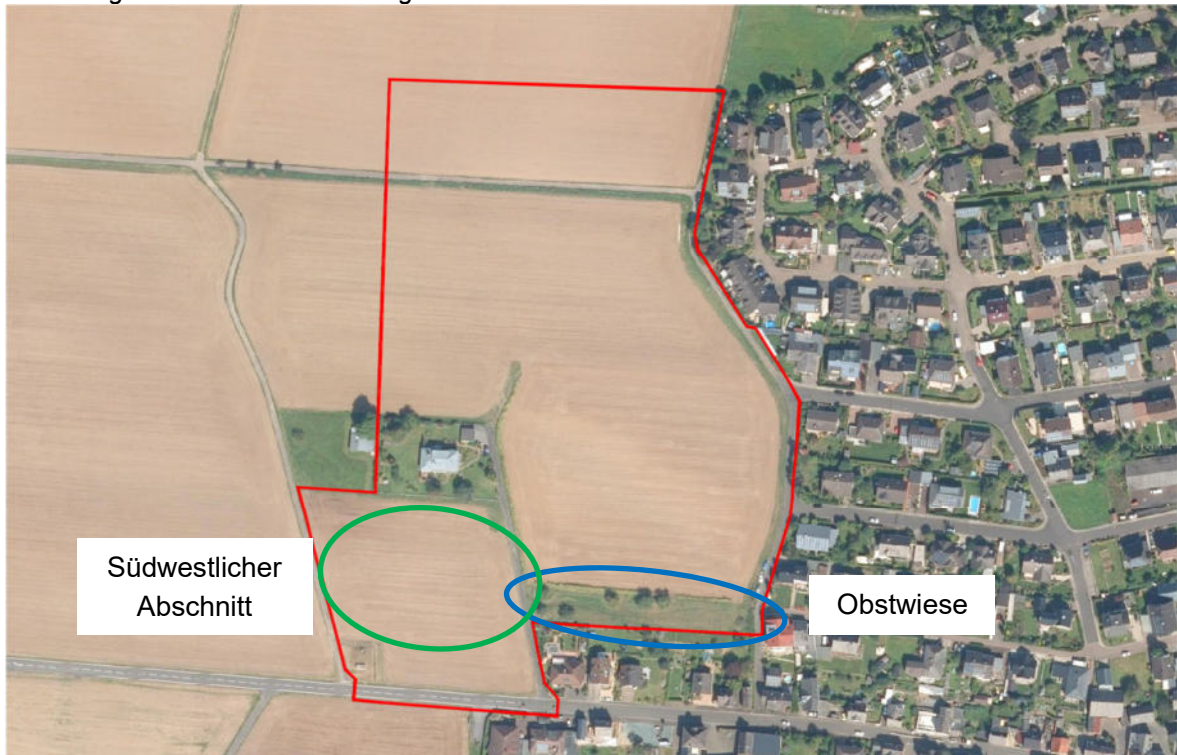
Das Luftbild zeigt die Ortslage von Altendiez mit den denkbaren Erweiterungsmöglichkeiten. Es ist zu erkennen, dass die Ortslage von Altendiez im Norden bereits bis an die Gemarkungsgrenze von Heistenbach heranreicht. Im Osten liegt die Stadt Diez, und im Süden befinden sich Waldgebiete. Eine Erweiterung ist demnach ausschließlich in Richtung Westen möglich. Neben dem Plangebiet (grün eingekreist) käme hierfür grundsätzlich auch die Fläche weiter südlich (rot eingekreist) in Frage.

Aktuell befindet sich der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Diez in der Neuaufstellung (s. Abbildung 7). Aufgrund des zwingend einzuhalten Schwellenwertes kann in Altendiez nur eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Im Rahmen der Neuaufstellung fand daher eine Prüfung statt, welche Fläche für die bauliche Entwicklung am besten geeignet ist. Die landesplanerische Stellungnahme beinhaltet zu der Fläche folgende Aussage:

„Die Fläche AI-9 ist als neue Entwicklung für die OG Altendiez vorgesehen. Hier scheinen sehr kritische Betroffenheiten für die Landwirtschaft gegeben zu sein. Der RROP sieht dort per Ziel-aussage landw. Vorrangflächen vor. Diese dürfen gem. Z 83 RROP bei sehr guter bis guter Eignung nicht für andere Nutzungen und Funktionen in Anspruch genommen werden. Die Stellungnahme der LWK RLP sowie auch des DLR Westerwald-Ostefel zeigt folglich deutliche Bedenken auf. Gesamte Erschließung müsste durch vorhandene Wohngebiete und die innere Ortslage geführt werden. Die Planung tangiert ein Wasserschutzgebiet.“

Demnach existieren für die Alternativfläche deutliche Konflikte mit den Belangen der Landwirtschaft. Zudem würde bei dieser Fläche die Zufahrt vollständig durch vorhandene Wohngebiete führen. Eine Zufahrt von der Bundesstraße aus ist nicht möglich. Aus diesen Gründen fiel die Wahl auf die vorliegende Fläche nördlich.

Abbildung 14: Luftbild vom Plangebiet



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos der VG Diez, Maßstab: 1:4.000)

Da sich die geschützte Obstwiese (s. Abbildung 14, blau eingekreist) am Rand des Plangebiets befindet, wäre es grundsätzlich denkbar, diese Fläche aus dem Geltungsbereich auszusparen. Die Wiese stellt allerdings den niedrigsten Punkt des Geländes dar, weshalb sich an dieser Stelle die Regenrückhaltung befinden soll. Ein Verlegen der Rückhaltung und entsprechend auf der Straße und der Grundstücke im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs weiter nach Norden hätte zur Folge, dass sich der südwestliche Abschnitt des Plangebiets (s. Abbildung 14, grün eingekreist) aufgrund der Topografie nicht mehr entwässern ließe. Neben der Obstwiese selbst (etwa 1.600 m²), müsste auch der südlichen Teile des südwestlichen Abschnitts (etwa 5.000 m²) entnommen werden. In der Summe würden also etwa 6.600 m² Bauland verloren gehen, was bei den nachgefragten Grundstücksgrößen etwa 12 Baugrundstücken entsprechen würde. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in Altendiez, stellt diese Option keine nachhaltige Alternative dar.

1.7 Darlegung der Planinhalte

1.7.1 Städtebauliche Planungsziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Die Bebauung soll die Ortslage in Richtung Westen erweitern
- Die Bebauung soll dem Ein- und Zweifamilienhausbau und anteilig dem Reihenhausbau vorbehalten sein
- Die Erschließungskonzeption orientiert sich am natürlichen Geländeverlauf
- Die Gebäudehöhen orientieren sich am natürlichen Geländeverlauf und sollen die angrenzende Bebauung nicht beeinträchtigen
- Möglichst große Ausnutzung des Plangebiets
- Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne, sollen aber auch moderne Bauweisen ermöglichen
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes
- Die Entwicklung soll für die Ortsgemeinde möglichst kostenneutral sein

1.7.2 Erschließung des Plangebiets

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über 4 Anschlüsse: Über die B 417, die Straße Hahnsfeld, die Feld- und die Grabenstraße. Der meiste Verkehr wird dabei über den Anschluss an die B 417 zu- und abfließen. Hier wurde vom Landesbetriebs Mobilität Diez ein Linksabbiegerstreifen Typ 2 gefordert. ~~Derzeit liegt d~~Dem Landesbetrieb Mobilität wurde eine Planung vorgelegt, die einen Linksabbiegestreifen Typ 3 beinhaltet. Diese Planung mit einem geringeren Typ erfolgte vor dem Hintergrund, dass auf der Bundesstraße, von der aus in das Plangebiet eingefahren wird, lediglich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 2.780 Kfz/24h⁵ herrscht, so dass die Bundesstraße einer niederrangigen Entwurfsklasse zugeordnet werden könnte⁶. Zusätzlich spricht der Querschnitt von rund 6 m dafür, dass die Straße entgegen ihrer Funktion eher einer niederrangigen Entwurfsklasse zugeordnet werden könnte⁷. Die Ortsdurchfahrtsgrenze liegt derzeit mittig in der Einmündung zum Plangebiet.

~~Die Planung befindet sich derzeit in der internen Abstimmung bei der zuständigen Behörde. Die Planung des Linksabbiegestreifens wurde während des Bauleitplanverfahrens angepasst und fand die Zustimmung der zuständigen Behörde. Die abgestimmte Planfassung wurde als Flächenreservierung in die Planzeichnung des Bebauungsplans für die erneuten Beteiligungen übernommen. Die Fläche aus der vorgelegten Planung wurde in der Planzeichnung reserviert. Zwischen der Erschließungsstraße von der B 417 ins Plangebiet und der Bestandsbebauung wurde ein öffentlicher Grünstreifen mit Baumpflanzungen festgesetzt, um durch diesen zusätzlichen Abstand zur geplanten Erschließungsstraße die Sicherheit des Anliegers zu erhöhen und das Gelände angleichen zu können.~~

Die Anschlüsse in Richtung Osten sollen das Plangebiet mit der Ortslage verbinden und auch zu einer besseren Verteilung des Verkehrs beitragen. Zudem lässt sich das Gebiet fußläufig auch über Fußwege in Richtung Westen und Osten erreichen.

Die Straßenbreite ist mit 6 m geplant. Dies ermöglicht Begegnungsverkehr. Im Bereich der Anbindung an die Bundesstraße ist eine Breite von 7,5 m vorgesehen, damit ein ausreichender Gehweg angelegt werden kann.

⁵ Quelle: <https://verkehr.rlp.de/#!/statistiken?center=50.37091,7.97383&zoom=17>, letzter Aufruf 15.09.2023

⁶ Siehe Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, RAL Ausgabe 2012, Tabelle 8

⁷ Siehe Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, RAL Ausgabe 2012, Bild 8

In der Planzeichnung sind Sichtfelder eingetragen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen oder Stützmauern dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Die Festsetzung dient der Vorsorge, Verkehrsunfälle aufgrund schlecht einsehbarer Straßen zu vermeiden und Fußgänger, spielende Kinder sowie Rollstuhl- und Radfahrer vor nahenden Autos zu schützen.

Leitungsgebundene Erschließung

Das Schmutzwasser des Plangebietes muss aus topografischen Gründen komplett nach Süd-Osten und Süden entwässert werden. Dasselbe gilt für das Niederschlagswasser. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ~~befinden sich sind~~ die Unterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis ~~in der Erstellung~~ erstellt. Die Bemessungsgrundlage für die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen (z.B. Jährlichkeit des Regenereignisses) wurde im Vorfeld mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Die Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sind in der Planzeichnung als ‚Flächen für die Abwasserbeseitigung‘ mit der Zweckbestimmung ‚Niederschlagswasserbewirtschaftung‘ festgesetzt und dienen ausschließlich dem Plangebiet. Die Lage der südlichen Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung berücksichtigt einen Abstand von 10 m zur neuen Fahrbahnkante der B 417 incl. der Aufweitung für die Linksabbiegespur.

Die Wasserversorgung obliegt den Verbandsgemeindewerken. Es kann ausreichen Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Im Plangebiet verläuft eine oberirdische Stromleitung vom Gebäude Hahnfeld 7 zum Gebäude Holzappeller Straße 52. Es wird angestrebt, dass die Leitung im Zuge der Erschließungsarbeiten mit Erdverkabelt wird. Zur Stromversorgung des Plangebietes wurde an geeigneter Stelle eine Fläche für eine Transformatorenstation festgesetzt.

Alle Versorgungsträger können die öffentlichen Straßenräume zur Verlegung ihrer Leitungen nutzen.

1.7.3 Geplante Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO (tlw.):

- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (tlw.) und Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Mit diesen Festsetzungen zu der Art der Nutzung soll sichergestellt werden, dass ein allgemeines Wohngebiet analog der angrenzenden Wohngebiete und somit eine familienfreundliche Umgebung entsteht, die nicht durch Betriebe und durch in Folge der Betriebe entstehende Geräuschemissionen beeinträchtigt werden. Es werden zudem nur Wohngebäude und dem modernen Wohnen dienende Nutzungen, die auch durch ein fußläufig erreichbares Angebot an Infrastruktur im Gebiet zur Verkehrsminderung beitragen, zugelassen. Da innerhalb des Plangebietes nur 2 Wohnungen pro Wohngebäude zu gelassen werden, ist auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen vertretbar.

1.7.4 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Die Bestandsgebäude in dem angrenzenden Wohngebiet weisen 1-2 Vollgeschosse und eine aufgelockerte Bebauung auf. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grob an der bestehenden Umgebungsbebauung.

Daher wird im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 **und 0,35** festgesetzt. Damit liegt die Festsetzung der GRZ an **bzw. leicht unter** der Obergrenze des Orientierungswertes des § 17 BauNVO. Die Geschossflächenzahl baut auf der GRZ und den möglichen Vollgeschossen auf, berücksichtigt aber auch die Belange des Brandschutzes. Sie liegt im Plangebiet bei 0,7. Wenn die GRZ nicht vollumfänglich ausgeschöpft wird, ist die Errichtung von 2 Vollgeschossen unproblematisch möglich. Zusätzlich wird für das Baugebiet eine Mindestgeschossfläche von 80 m² festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass auf den vollerschlossenen Grundstücken innerhalb des Plangebiets Kleinstgebäude errichtet werden. Dies entspricht nicht dem Planungsziel der Ortsgemeinde, Wohnbaugrundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau bereitzustellen.

Die angrenzenden Bestandsgebäude weisen 1-2 Vollgeschosse aus, sodass für das Plangebiet ebenfalls max. 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt werden.

Die maximalen Gebäudehöhen sind den Eintragungen in der Planzeichnung zu entnehmen. Aufgrund der Topografie innerhalb des Plangebiets werden unterschiedliche Höhen für berg- und talseitige Bebauung festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils das natürliche Gelände, da zum derzeitigen Planungsstand noch keine Straßenplanung vorliegt, die als Referenzpunkt herangezogen werden könnte.

Um sicherzustellen, dass sowohl berg- als auch talseitige Gebäude von unterhalb liegenden Grundstücken betrachtet nicht zu stark in Erscheinung treten, wird zusätzlich eine Traufhöhe festgesetzt. Diese darf an keiner Stelle der Außenwände 7,5 m überschreiten. Hier wird der untere Bezugspunkt mit dem geplanten Gelände festgesetzt. Dadurch wird insbesondere vermieden, dass ein voll sichtbares Souterraingeschoss als Nichtvollgeschoss durch Abgrabungen entstehen kann. Diese Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter.

Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufzüge, Schornsteine) im Zusammenhang mit baulichen Anlagen gemäß § 8 BauNVO ist die Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen auf einer Fläche von 5 m² um bis zu 1,5 m erlaubt.

Mit diesen Festsetzungen wird einerseits einer zu großen Versiegelung der Grundstücke am Ortsrand vorgebeugt, die Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung müssen nicht so groß dimensioniert werden und es ist sichergestellt, dass zum Ortsrand eine aufgelockerte und nicht zu massiv in Erscheinung tretenden Bebauung entsteht.

1.7.5 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den Erschließungsstraßen mit einer Tiefe von meistens 14 m bieten eine hohe Flexibilität, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu sichern und die Errichtung Wohngebäuden zuzulassen. Das Plangebiet soll durch eine bewusste Zurückhaltung bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ein hohes Maß an Flexibilität erhalten, die sich bedingt bereits in der Umgebung widerspiegelt. Um eine städtebauliche und stadtgestalterische Qualität zu erreichen, sind die getroffenen Festsetzungen jedoch erforderlich. Mehr Spielraum für individuelle Lösungen ließe das Entstehen eines ungeordneten Gesamtbildes der Siedlung zu. Daher wurde bei einigen Eckgrundstücken durch die Baugrenze die Erschließungsstraße bereits vorbestimmt, um hier eine städtebauliche Ordnung zu erreichen.

Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, unterscheidet sich aber durch die Regelung der Gebäudelänge. Es sind Einzelhäuser bis maximal 14 m Gebäudelänge, Doppelhäuser mit bis zu 11 m je Doppelhaushälfte sowie Reihenhäuser mit bis zu 32 m zulässig, wobei in letzterem Fall jedes Gebäude innerhalb einer Hausgruppe nur max. 8 m betragen darf. Diese Längen sind ausreichend. Die Festsetzung enthält eine klarstellende Regelung, wie die Gebäudelänge zu messen ist.

1.7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte bzw. Gebäude in einer Hausgruppe.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Neubaugebiet vorrangig dem Einfamilienhausbau und anteilig dem Zweifamilienhausbau und Reihenhausbau zugeführt wird. Dies entspricht der Nachfrage nach Baugrundstücken und trägt dazu bei, dass eher eine aufgelockerte Bebauung entsteht. Durch die Errichtung von Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen soll neben einer familienfreundlichen Baulandpolitik der Ortsgemeinde das städtebauliche Ziel einer Möglichkeit von generationenübergreifendem Wohnen im selben Haus gestärkt werden.

1.7.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen, wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 1.5.1 wiedergegeben.

Auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse sind in dem Bebauungsplan zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierbei müssen die Anforderungen nach DIN 4109 eingehalten werden.

Schutzbedürftige Räume (nach 24. BImSchV – Verkehrswege – Schallschutzmaßnahmen-Verordnung) sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern sich die Fenster ausschließlich in den Lärmpegelbereichen II, III oder IV befinden. Hierauf kann nur verzichtet werden das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

1.7.8 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzung zu den Stellplätzen und Garagen verfolgt das städtebauliche Ziel, die Baukörper (Hauptgebäude und Garagen) zu ordnen. Zudem soll mit der Festsetzung erreicht werden,

dass die Garagentore in einem solchen Abstand zur Straße liegen, der noch die Anlage eines Stellplatzes vor der Garage ermöglicht.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

1.7.9 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgassen verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

Es soll eine Anzahl an Stellplätzen gefordert werden, die der ländlichen Anbindung an den ÖPNV gerecht wird. Gleichzeitig soll ermöglicht werden, diese Mindestzahl auch ohne Einschränkungen auf dem Grundstück unterzubringen.

1.7.10 Gestalterische Festsetzungen

Es werden Regelungen zur Dachgestaltung bzw. Gestaltung des obersten Geschosses getroffen.

Es sind alle Dachformen von 0° bis 42° Dachneigung zulässig. Stärker geneigte Dächer sind untypisch für die Region.

Versetzte Satteldächer sind allerdings nur bis zu einem Versatzmaß von 1,50 m zulässig. Das Versatzmaß bei versetzten Satteldächern wird geregelt, da ein höheres Versatzmaß das Gebäude unharmonisch wirken lassen. Damit Pultdächer nicht zu mächtig in Erscheinung treten, sind diese nur mit der niedrigeren Seite zur Straße zulässig. Aus Gründen des Klimaschutzes darf hiervon allerdings abgewichen werden, wenn dies zur besseren Nutzung der Sonnenenergie auf dem Dach notwendig ist.

Dächer dürfen nur mit schwarzen, grauen oder braunen Eindeckungen versehen werden. Diese Festsetzung orientiert sich an den Ortsbildsatzung aus dem Jahr 2013, deren Geltungsbereich bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplans heranreicht.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, soweit diese Anlagen auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dachflächen in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach errichtet werden. Auf Flachdächern dürfen diese aufgeständert werden.

Hiermit wird den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen, ohne aber stadtgestalterische Aspekte außer Acht zu lassen.

Darüber hinaus werden gestalterischen Festsetzungen für Einfriedungen und Stützmauern getroffen. Diese sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,5 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Bepflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Es soll ein offener Charakter entstehen, der den Straßenraum nicht einengt.

Festsetzung werden auch zur Gestaltung der Vorgärten getroffen, auch damit soll vermieden werden, dass das Baugebiet vom öffentlichen Raum aus betrachtet „zugepflastert und trostlos“ wirkt. Bei Grundstücken mit einer Frontbreite von 14 m und mehr ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Fassade der Gebäude in Verbindung mit Festsetzung 3.1 auf mindestens 30 % als Grünfläche zu gestalten. Die Anlage von Steingärten, Schotter-, Lava- oder Kiesfläche ist aus optischen und ökologischen Gründen nicht zulässig.

Geländeveränderungen sind mit weichen Böschungen von mind. 1:1,5 auszugleichen. Alternativ können auch Gabionen und Stützmauern aus heimischem Naturstein verwendet werden

Auf weitere gestalterische Festsetzungen wurde bewusst verzichtet, um die Baufreiheit nur in dem notwendigen Maß einzuschränken, wie es für eine zurückhaltende städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

1.7.11 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen tragen den Belangen des Naturschutzes Rechnung. Einzelne landschaftsplanerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da es für deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer textlichen Festsetzung an einer Rechtsgrundlage bzw. dem Flächenbezug mangelt.

1.7.12 Hinweise

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung, weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

1.7.13 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Siehe hierzu Kapitel 1.4.9.

1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.8.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe (m ²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	62.736	-
Wohnbauflächen	46.714	74,46
Bundesstraße	1.925	3,07
Verkehrsflächen (neu)	9.304	14,84
– Straßenverkehrsflächen	8.202	14,62
– Fußwege	969	1,54
Flächen für Ver- und Entsorgung	3.662	5,84
– Regenrückhaltungen	3.587	5,72
– Abfallsammelplätze	40	0,06
– Stromversorgung	34	0,05
Grünflächen	1.264	2,02
– Öffentliche Grünflächen	198	0,32
– Private Grünflächen	1066	1,70

Bezeichnung	Größe (m ²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	62.624	
Wohnbauflächen	44.708	71,39
Bundesstraße	1.819	2,90
Verkehrsflächen (neu)	9.180	14,66
– Straßenverkehrsflächen	8.211	13,11
– Fußwege	969	1,55
Flächen für Ver- und Entsorgung	3.728	5,95
– Regenrückhaltungen	3.654	5,83
– Abfallsammelplätze	40	0,06
– Stromversorgung	34	0,05
Grünflächen	3.189	5,09
– Öffentliche Grünflächen B und C	1.279	2,04
– Spielplatz	844	1,35
– Private Grünflächen A	1066	1,70

1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird im Anschluss an das Verfahren eine Bodenordnung auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans durchgeführt werden müssen. Der derzeitige Zuschnitt der Grundstücke lässt eine Bebauung nicht zu, zudem müssen öffentliche Flächen für den Straßen- und Wegebau zur Verfügung gestellt werden. **Es wird angestrebt, dass die künftigen Baugrundstücke, die hinsichtlich des ehemaligen Bergbaus gekennzeichnet sind, der Ortsgemeinde zuteilen zu lassen.**

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Die Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Von der Pflicht zur Umweltprüfung kann nur in Ausnahmefällen, wenn keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Umwelt bestehen, abgesehen werden.

In der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 1a Abs. 3 BauGB). Im vorliegenden Fall gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB teilweise als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt, da gewisse Vorhaben innerhalb des Plangebietes derzeit nach § 35 BauGB beurteilt werden können bzw. bereits auf anderer Rechtsgrundlage genehmigt sind. Das Planerfordernis ergibt sich aus der Besonderheit potentielle Konflikte zwischen aneinander angrenzende Nutzungen durch die Bauleitplanung planerisch zu lösen und nur zum Teil um Eingriffe in Natur und Landschaft erstmalig vorzubereiten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit auch nur teilweise ausgleichspflichtig. Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung. In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des

Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 Bau GB).

Die Gemeinden überwachen nach § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Inhalt, Ziele, sowie die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Standortes sowie der Bedarf an Grund und Boden können den Unterkapiteln des städtebaulichen Teils entnommen werden.

2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebenen Inhalten, in zwei Teilbereiche

(1. Phase UB und 2. Phase UB) gegliedert:

1. Einleitung mit Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes und Darstellung der Umweltschutzziele; Bestandsaufnahme und Bewertung des bisherigen Status Quo ohne die Planung, Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung.
2. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen; zusätzliche Angaben zur Methodik, Monitoring und Zusammenfassung.

Die Umweltprüfung und deren Beschreibung im Umweltbericht sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss seitens des Planungsträgers der Umweltbericht in der Abwägung berücksichtigt werden. Dabei sind seitens des Planungsträgers alle öffentlichen und privaten Belange einer sachgerechten Abwägung zu unterziehen.

2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden

Die Ortsgemeinde Altendiez beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hahnsfeld II“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen.

Anlass für die planerische Aktivität der Ortsgemeinde ist die starke Nachfrage insbesondere von jungen, ortsansässigen Familien nach Bauland.

Mit dieser Vorgehensweise kann die Ortsgemeinde das Entstehen von Baulandreserveflächen vermeiden. Nach Schaffung des Baurechts und der Herstellung der Erschließungseinrichtungen ist von einer zeitnahen Bebauung des Plangebiets auszugehen.

Die Flächengröße des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs liegt bei rund 6,27 ha. Bei dem größten Teil des Plangebiets handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen.

2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterlichen Grundlagenermittlungen sowie vorliegende Fachpläne ausgewertet:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Landkreis Rhein-Lahn (Fassung von 2020)
- Karte "Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen". Bearbeitung: Landesamt für Umwelt-Rheinland-Pfalz (www.geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10080)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Hahnsfeld II“ – Ergebnisbericht vom 15.07.2022. Bearbeitung: SAI – Stadtplanung Architektur Immissionsschutz, Vallendar
- Ergebnisse der Grünlandkartierung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Am Hahnsfeld II" der Ortsgemeinde Altendiez
- [Untersuchungsbericht Geophysikalische Erkundung BV „Am Hahnsfeld II“ 65624 Altendiez. Bearbeitung: Geotomographie GmbH. Stand: 12.04.2024](#)

Im Rahmen ~~der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB~~ [Beteiligungsverfahren](#) konnten von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konkrete Abschätzungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt werden.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen, Durchführung faunistischer Erhebungen, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Beitrags, Durchführung einer Vegetationsaufnahme des Grünlands im Plangebiet
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	(ja)	Prognose über die Natura 2000-Verträglichkeit im Rahmen des Umweltberichts; es werden keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert.
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung, Durchführung einer Infrarotdrohnenbefliegung und einer geophysikalischen Erkundung
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen	ja	Es wird auf Nr. 7a und Nr. 7e verwiesen.
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen, des überschaubaren Flächenumfanges des Plangebiets und der gut prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf das Vorhabengebiet und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung wird erläutert.

Hinweis: Nach dem Informationsschreiben „Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG, Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz vom 20.01.2022 wird die Anwendung des „**Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz**“ auch in Bauleitplanverfahren dringend empfohlen.

Das entsprechende Bilanzierungs- bzw. Bewertungsverfahren kommt entsprechend bei vorliegendem Bebauungsplan zur Anwendung.

Tabelle 4: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Biotoppauschaltenschutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG/ Kartieranleitung der gesetzlich geschützten Biotope in RLP (/Stand: 15.3.2023)	Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften • naturschutzrechtliche Eingriffsregelung • artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG <ul style="list-style-type: none"> • Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung 	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Grünflächen (Siedlungsrandeingrünung), Entwicklung von Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen auf bislang weitgehend ackerbaulich genutzten Bereichen • Vorgaben zur inneren Durchgrünung des Baugebiets • Durchführung einer Vegetationsaufnahme bei dem Grünland im Plangebiet • Durchführung faunistischer Untersuchungen • Berücksichtigung von Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände • Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf außerhalb liegenden Flächen zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts 'Pflanzen, Tiere, Lebensräume' <ul style="list-style-type: none"> • Durchführung einer Vegetationsaufnahme bei dem Grünland im Plangebiet

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	<p>FFH-/ Vogelschutzrichtlinie</p> <p>Fachplanerische Grundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsplanung Verbandsgemeinde Diez • Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Rhein-Lahn (2020) 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, • Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse. • Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet • Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde werden im Plangebiet überwiegend „Wohnbauflächen“ dargestellt. Nur sehr kleine Teile im Süden sind als „Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege“ sowie als „innerörtliche Grünflächen mit hoher siedlungsökologischer Bedeutung“ dargestellt. • Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds • Zielekarte: Darstellung von „Ackerflächen, Rebfluren, Obstplantagen“ (biotoptypenverträgliche Nutzung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen (Prognose über die Natura 2000-Verträglichkeit im Rahmen des Umweltberichts) • Da sich der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Diez aktuell in der Neuaufstellung befindet, soll die Darstellung entsprechend angepasst werden. • Realisierung der Darstellung der Zielekarte bei Beibehaltung der Planungsabsicht nicht möglich.
Boden	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG)</p> <p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können • Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens • Abwehr schädlicher Bodenveränderungen 	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, Minderung des Eingriffsumfangs, Entwicklung von Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen auf bislang weitgehend ackerbaulich genutzten Bereichen • Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf außerhalb liegenden Flächen zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts 'Boden'
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG)</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. • Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser • Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden. 	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushaltes und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausweisung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets • Aufnahme eines Hinweises zur Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser • Hinweise zur Verwendung versickerfähiger Beläge für Stellplätze, Wege usw.

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
			<ul style="list-style-type: none"> Aufnahme eines Hinweises zur Unterkellerung und zur Verlegung von Schmutzwasserleitungen aufgrund der Tangierung eines Wasserschutzgebiets
Klima, Luft	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA-Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV)) 	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung in Verbindung mit Vorgaben zur inneren Durchgrünung des Baugebiets Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, Entwicklung von Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung Festsetzung von Maßnahmen zum passiven Schallschutz
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Mensch 	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung des Baugebiets und zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft, Anpflanzung von standorttypischen Laubgehölzen und Entwicklung einer Siedlungsrandeingrünung auf bislang weitgehend ackerbaulich genutzten Bereichen Vorgaben zur inneren Durchgrünung der Baugebiete Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf außerhalb liegenden Flächen zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts 'Landschaft'
Mensch und Gesundheit	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei der Aufstellung von Bauleitplänen Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG 	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung des Baugebiets; siehe Pkt. „Landschaftsbild“ Festsetzung eines Spielplatzes im Bereich einer ursprünglich als Wohngebiet vorgesehenen Teilfläche aufgrund von Bergbauspuren im Untergrund Aufnahme eines Hinweises zum Umgang mit Indizien auf Altbergbau Aufnahme eines Hinweises zum Umgang mit etwaigen Aufbereitungsrückständen aus Altbergbau Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung Festsetzung von Maßnahmen zum passiven Schallschutz
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG)	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt und Pflege von Kulturdenkmälern, außerdem deren wissenschaftliche Erforschung und das Einbeziehen der Ergebnisse dieser Forschung in die öffentliche Bildung und Erziehung. 	<ul style="list-style-type: none"> Aufnahme eines Hinweises zur rechtzeitigen Abstimmung des Beginns der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie

2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Hinweis: Nach dem Informationsschreiben „Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG, Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz vom 20.01.2022 wird die Anwendung des „**Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz**“ **auch** in Bauleitplanverfahren dringend empfohlen.

Das entsprechende Bilanzierungs- bzw. Bewertungsverfahren kommt entsprechend bei vorliegendem Bebauungsplan zur Anwendung.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Altendiez.

Das Planungsgebiet mit einer Flächengröße von etwa 6,27 ha ist derzeit durch Ackerland gekennzeichnet. Zudem befinden sich ein einzelstehendes Wohnhaus, welche über die Gemeindestraße „Hahnsfeld“ angebunden ist, eine Obstwiese und ein Abschnitt der Bundesstraße 417 innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs. Im südlichen Bereich liegt nahe der B 417 ein stillgelegter Wasserhochbehälter.

Nach Osten und teilweise nach Süden grenzt vorhandene, offen bebaute Wohnbebauung an das Plangebiet an. Teilweise wird die südliche Grenze des Plangebiets durch die Bundesstraße 417 gebildet, auf welche nach Süden landwirtschaftlich sowie wohnbaulich genutzte Flächen anschließen.

Im Übrigen ist das Plangebiet von Ackerflächen umgeben.

Das Plangebiet befindet sich auf einem wellenförmig ausgeprägten, südostexponierten Mittelhängbereich. Das Gelände liegt auf etwa 183 bis 203 m ü.NN und ist nach Südosten exponiert. Die Geländeneigung liegt bei etwa 6 % bis 9 % (mäßig schwach geneigt).

Naturräumlich liegt das Plangebiet im westlichen Randbereich der „Limburger Lahntalweitung“.

Festgelegte Kompensationsflächen

Das Plangebiet tangiert im Nordwesten kleinflächig (auf 83 m²) eine festgelegte Kompensationsfläche: KOM-1443425229197. Es handelt sich um eine entlang eines Feldwegs ausgewiesene, streifenförmige Ausgleichfläche für den Neubau einer landwirtschaftlichen Halle, die Gesamtgröße der Kompensationsfläche beträgt 1.100 m². Als Maßnahme festgelegt wurde die Umwandlung von Ackerland in eine Fettwiese.

In der Örtlichkeit stellt sich der Bereich als Wegerain dar.

Abbildung 15: Festgelegte Kompensationsfläche KOM-1443425229197 laut LANIS, ohne Maßstab



Außerdem befindet sich am östlichen Rand des Plangebiets eine Ausgleichsfläche, welche im Rahmen eines von der Flurbereinigungsbehörde (DLR Westerwald-Osteifel) begleiteten Nutzungstauschs im Jahr 2007 als Ausgleich für die Umnutzung (Umbruch und landwirtschaftliche Nutzung) eines Wirtschaftswegs festgelegt wurde. Bei dem Eingriff handelte sich um die Umnutzung eines Abschnitts des Wirtschaftswegs auf Flurstück 197/1, welcher durch das vorliegende Plangebiet verläuft.

Die Ausgleichsmaßnahme auf der streifenartigen, 4,7 m breiten Ausgleichsfläche umfasste die Einsaat mit einer Gras-/Kräutermischung und eine extensive Pflege.

In der Örtlichkeit stellt sich der Bereich als Wegerain dar.

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan die landwirtschaftliche Nutzung des Wirtschaftswegs dauerhaft entfällt, entfällt auch das Erfordernis der im Plangebiet gelegenen Kompensationsfläche.

⁸ Quelle: www.naturschutz.rlp.de

2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

2.2.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Biotop-/Nutzungstypen (siehe „Landschaftspflegerischer Bestandsplan“)

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit durch Ackerland gekennzeichnet. Zudem befinden sich ein einzelstehendes Wohnhaus, eine Obstwiese und ein Abschnitt der B 417 innerhalb des Plangebiets.

Schutzwürdige Biotope laut Biotopkataster Rheinland-Pfalz sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht im näheren Umfeld des Plangebiets.

Nachfolgend werden die kennzeichnenden Biotop-/Nutzungstypen im Betrachtungsgebiet erläutert. Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz.

Im landschaftspflegerischen Bestandsplan findet sich eine kartografische Darstellung.

- Lössacker, lockerer Lehacker (HA5):

Der größte Teil des Plangebiets wird von Ackerland eingenommen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegt dabei eine rund 1 ha große Bewirtschaftungseinheit; zudem hat das Planungsgebiet große Anteile an einem insgesamt rund 4,3 ha großen Ackerschlag. Einen Anteil hat es zudem an einem insgesamt ca. 4,1 ha großen Ackerschlag.

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung (Düngemittel- und Pestizideinsatz, Bodenbearbeitung) weisen die Ackerflächen eine verarmte Ackerbegleitflora aus Arten der einjährigen Ackerwildkrautgesellschaften auf. Typisch sind Arten der Windhalm-Gesellschaft (*Asperetalia spicaeventi*) und der Ackerfrauenmantel-Kamillen-Gesellschaft (*Aphano-Matricarietum chamomillae*) mit Echter Kamille (*Matricaria chamomilla*), Acker-Hellerkraut (*Thlaspi arvense*), Efeu-Ehrenpreis (*Veronica hederifolia*), Acker-Stiefmütterchen (*Viola arvensis*).

Teilweise ist eine Wildkrautflora fehlend.

Im Übergang zu den angrenzenden Wirtschaftswegen sind Säume ausgebildet (siehe „HC1“).

Abbildung 16: Acker



- Ackerrain (HC1):

Abschnittsweise sind zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und den angrenzenden Feldwegen linienhafte Saumstrukturen ausgebildet.

Teilweise handelt es sich dabei um Bereiche, die offenbar in vergangenen Jahren mittels Einsaat als Blühstreifen angelegt wurden und zu vergrasten Wegeränder mit der Vegetation des *Convolvulo-Agropyron repentis* und *Lolium perennis-Cynosuretum cristati*-Gesellschaft entwickelt. Typische Arten sind Strahlenlose Kamille (*Matricaria discoidea*), Breitwegerich (*Plantago*

major), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Knautgras (*Dactylis glomerata*), Weißklee (*Trifolium repens*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*).

Abbildung 17: Ackerrain am östlichen Rand des Plangebiets



- Streuobstwiese (HK2):

Im Südosten des Plangebiets befindet sich am bestehenden Siedlungsrand eine etwa 2.200 m² große Wiese mit Obstbaumbesatz.

Der Baumbestand setzt sich aus sieben großkronigen hochstämmigen Obstbäumen (Apfel, Birne) im höheren Bestandsalter (Brusthöhendurchmesser bis ca. 40 cm) zusammen:

- fünf Apfelbäume
- ein abgestorbener Apfelbaum
- ein Birnbaum

Die Bäume weisen vereinzelt kleine Höhlungen auf.

Hinsichtlich der Wiesenvegetation wurde während der Vegetationsperiode 2022 eine vertiefende Vegetationsaufnahme durchgeführt. Die Ergebnisse der pflanzensoziologischen Aufnahmen sind im Beitrag „Ergebnisse der Grünlandkartierungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hahnsfeld II“ dokumentiert.

Im Ergebnis stellte sich heraus, dass die Wiesenvegetation nicht als FFH-Lebensraumtyp „mageres Flachland-Mähwiesen (6510)“ einzustufen ist und somit nicht dem Biotoppauschalschutz nach § 15 LNatSchG bzw. § 30 Abs. 2 Satz 7 BNatSchG unterliegt.

Die obstbaumbestandene Wiese ist unter Berücksichtigung der aktuellen in Rheinland-Pfalz verbindlichen Kartieranleitung (Stand: 15.3.2023) auch nicht als geschützte „Streuobstwiese“ im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 7 BNatSchG einzustufen. Dies ist damit begründet, dass der Obstbaumbestand weniger als 10 Obstbäume umfasst.

Abbildung 18: Streuobstwiese im Südosten des Plangebiets



- Gebäude (HN1):

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Wohnhaus in Alleinlage mit angegliederter Gartenfläche (siehe „HJ1“), welche über die Gemeindestraße „Hahnsfeld“ angebunden ist. Es handelt sich um ein eingeschossiges Wohnhaus mit Walmdach und einer Grundfläche von rund 200 m². Zudem fallen die dort gelegene Doppelgarage und ein Schuppen unter diesen Typ.

- Ziergärten (HJ1):

Die Freiflächen innerhalb des insgesamt etwa 2.700 m² großen Grundstücks mit dem o.a. Wohnhaus weisen den Charakter eines Ziergartens auf.

In dem Garten befinden sich eine großkronige Linde, ein großkroniger Walnussbaum (Brusthöhendurchmesser: > 70 cm), eine Mehlbeere sowie mehrere halbstämmige Obstbäume. Zudem stellen Rasenflächen, Ziersträucher und etwas Grabeland Elemente der Gartenfläche dar.

Abbildung 19: Wohnhaus mit Garten in Alleinlage



Außerdem befinden sich östlich und teilweise südlich des Plangebiets Wohngebiete mit freistehenden Wohnhäusern (Einfamilienhäusern) und Gärten. Die Gartenbereiche weisen überwiegend den Charakter von Zier-/Freizeitgärten auf. Typisch sind neben Rasenflächen Einzelsträucher, vereinzelt Laub- und Nadelbäume im zumeist mäßigen Bestandsalter, Hecken aus Laub- und Nadelgehölzen und kleine Nutzgartenbereiche.

- Rasen (HM4):

Nördlich und südlich der abgezaunten Gartenfläche befinden sich streifenartige Rasenflächen.

- Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1)

Hierunter fallen Hofflächen einschließlich Wegeflächen innerhalb des Wohnbaugrundstücks.

- Fettwiese (EA1)

Nahe der B 417 liegt ein rund 300 m² großes Grundstück mit einem übererdeten Wasserhochbehälter im Plangebiet, welcher nicht mehr in Betrieb ist.

Das abgezaunte Grundstück weist eine wiesenartige Vegetation auf. Es erfolgt eine periodische Mulchmäh. Ein Biotoppauschalschutz nach § 15 LNatSchG besteht nicht.

Abbildung 20: Wasserhochbehälter mit wiesenartiger Vegetation



Zudem befindet sich westlich des einzelnen Wohnbaugrundstücks eine rund 1.500 m² große Wiesenfläche. Diese weist einen Besatz mit einem Süßkirschbaum auf.

- Straßenrand (HC3):

Zwischen der B 417 und den anschließenden landwirtschaftlichen Flächen verläuft straßenbegleitend ein schmaler Saum. Dort ist eine Mulde ausgeformt.

- Feldweg, befestigt (VB1):

Entlang der östlichen und westlichen Randbereiche sowie durch den nördlichen Teil des Plangebiets verlaufen bituminös befestigte Feldwege.

- Feldweg, unbefestigt (VB2):

Ein Abschnitt eines Feldwegs nahe dem wohnbaulich genutztem Grundstück ist nicht befestigt und weist eine weitgehend geschlossene Vegetationsdecke aus verbreiteten, trittverträglichen Gräsern auf.

- Bundes-, Landes-Kreisstraße (VA2):

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Teilabschnitt der Bundesstraße 417.

- Gemeindestraße (VA3):

Die stichartige Gemeindestraße „Hahnsfeld“ dient der Erschließung des Wohnhauses in Alleinlage.

- Obstbaumreihe (BF6) (außerhalb):

Entlang eines Feldwegs westlich des Plangebiets befindet sich eine Reihe aus drei Birnbäumen („Graubirnen“) im mäßigen Entwicklungsalter.

Die **heutige potentielle natürliche Vegetation** (hpnV) im Gebiet ist der Perlgras-Buchenwald basenreicher Standorte der Tieflagen.

Tierwelt

Vor dem Hintergrund einer artenschutzrechtlichen Bewertung der Planung wurden von März bis Juli 2022 faunistische Erhebungen zur Artengruppe Vögel im Bereich des planungsrelevanten Geländes durchgeführt.

Tabelle 5: Begehungstermine der faunistischen Untersuchungen:

Datum	Uhrzeit	Wind	Bewölkung	Temperatur
27.03.22	07.50-08.20	0/12 Bft	0/8	3°
17.04.22	06.55-07.25	1	0	2°
10.05.22	07.40-08.10	1	6	11°
26.05.22	06.55-07.25	2	7	14°
19.06.22	09.30-10.00	2	5	19°
10.07.22	07.45-08.15	1	3	12°

Das Untersuchungsgebiet umfasste neben dem vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich auch das nähere Umfeld.

Bei den Erhebungen wurden insgesamt 32 Vogelarten erfasst. Davon wurden 7 Arten als Brutvögel eingestuft, teilweise lagen deren Revierzentren außerhalb des Plangebiets.

Bei den sonstigen erfassten Arten handelte es sich um Nahrungsgäste und/oder Durchzügler. In der beigefügten Plandarstellung sind, soweit möglich, Revierzentren von Brutvögeln eingetragen.

Bei den Brutvögeln hervorzuheben sind zum einen die Vorkommen der in Rheinland-Pfalz als „gefährdet“ eingestuftes Offenlandvogelart Feldlerche. Ein Revierzentrum befand sich innerhalb des Plangebiets, das andere im unmittelbaren Umfeld.

Zudem wurde der streng geschützte Grünspecht als Brutvogelart erfasst.

Die Revierzentren des in Rheinland-Pfalz ebenfalls als „gefährdet“ eingestuftes Haussperlings befanden sich im angrenzenden Siedlungsgebiet.

Tabelle 6: Artenliste der nachgewiesenen Vogelarten:

Nr.	Deutsche Artnamen	Wiss. Artnamen	Hinweise/ Status	besonders geschützt	streng ge- schützt	RL D	RL RLP
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	Brutvogel	●			
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Nahrungsgast	●			
3	Bergfink	<i>Fringilla montifringilla</i>	Durchzügler	●			
4	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Nahrungsgast	●			
5	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	Nahrungsgast	●		V	V
6	Elster	<i>Pica pica</i>	Brutvogel	●			
7	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	Brutvogel/ Durchzügler/ Nahrungsgast	●		V	3
8	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	Nahrungsgast	●			
9	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	Brutvogel	●			
10	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Nahrungsgast	●			
11	Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	Brutvogel		●		
12	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Brutvogel	●			
13	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	Brutvogel	●		V	3
14	Hohлтаube	<i>Columba oena</i>	Nahrungsgast/ Durchzügler 2 Exempl. überfliegend am 27.03.22	●			
15	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	Nahrungsgast	●			
16	Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	Nahrungsgast		●		
17	Mausersegler	<i>Apus apus</i>	Nahrungsgast	●			
18	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	Nahrungsgast	●		V	3
19	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Nahrungsgast/ Durchzügler	●			
20	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Nahrungsgast	●			
21	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	Nahrungsgast	●		V	3
22	Ringdrossel	<i>Turdus torquatus</i>	Nahrungsgast, 1 Exempl. rastend am 17.04.22	●		3w	
23	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Nahrungsgast	●			
24	Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	Nahrungsgast/ Durchzügler 1 Exempl. jagend am 26.05.22		●		3
25	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	Nahrungsgast	●			
26	Rotmilan	<i>Buteo buteo</i>	Nahrungsgast 1 Exempl. ruhend am 26.05.22		●		V
27	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Nahrungsgast	●			V
28	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Nahrungsgast	●			
29	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Nahrungsgast		●		
30	Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	Nahrungsgast/ Durchzügler	●		V	1
31	Wiesen-Schafstelze	<i>Motacilla flava</i>	Nahrungsgast	●			
32	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Nahrungsgast	●			

Erläuterungen:

besonders/ streng geschützt: besonders bzw. streng geschützt i.S.d. § 7 BNatSchG

RL RLP: Rote Liste Rheinland-Pfalz 2014

- 0 ausgestorben oder verschollen
- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
- R extrem seltene Arten mit geographischen Restriktionen
- V Arten der Vorwarnliste
- D Daten defizitär

RL D: Rote Liste Deutschland 2016

- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- R Arten mit geografischer Restriktion
- V Art der Vorwarnliste
- w wandernd

Hinsichtlich etwaiger Vorkommen sonstiger europarechtlich geschützter Tierarten wird auf den artenschutzrechtlichen Beitrag verwiesen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, schutzwürdige Biotop

Die Gemarkung Altendiez liegt im **Naturpark Nassau**. Nach § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung über den Naturpark Nassau vom 30.10.1979 sind „die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes in baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Naturparks“.

Schutzzweck für den gesamten Naturpark „ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des Lahntales und seiner Seitentäler sowie der rechtsseitigen Rheinhänge und Seitentäler des Rheins zwischen Lahnstein und Kamp-Bornhofen, mit den landschaftlich abwechslungsreichen, begleitenden Höhenzügen und der Montabaurer Höhe“. (vgl. § 4 der Landesverordnung über den Naturpark Nassau vom 30.10.1979).

Im Übrigen werden keine Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung tangiert.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet „Lahnhänge“ (DE-5613-301), beginnt etwa 550 m südöstlich bzw. 800 m nordwestlich des Planungsgebiets.

Charakteristisch für das FFH-Gebiet sind Biotopkomplexe mit thermophiler Felsvegetation, feucht-kühlen Schluchtwald- und Blockhaldenbiotopen, zudem Höhlen mit überwinternden Fledermäusen, Buchenwälder auf teils tümpelreichen Bergrücken und naturnahe Bachtäler. Schutzwürdig sind v.a. die stark zerklüfteten felsigen Lahnhänge samt Nebentälern, naturnahe Fließgewässer, Fledermauswochenstuben und Jagdhabitats, großflächige Buchenwälder und Amphibienhabitats.

Als Erhaltungsziele des FFH-Gebiets wurden festgelegt:⁹

„*Erhaltung oder Wiederherstellung*

- *der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Lahnzufüssen und Durchgängigkeit des Wasserkörpers für Wanderfische,*
- *von großen Fledermauswochenstuben,*
- *von Buchen- und Eichen-Hainbuchenwäldern und des Alteichenbestands,*
- *von nicht intensiv genutztem Grünland, von Magerrasen, Heiden und unbeeinträchtigten Felslebensräumen,*
- *von ungestörten natürlichen Höhlen,*
- *von Kleingewässern für Amphibien mit vielfältigem Lebensraummosaik im Bereich Lahnstein-Schmittenhöhe.“*

Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS), Kreis Rhein-Lahn (2020)

Die Zielekarte der „Planung vernetzter Biotopsysteme“ (Rhein-Lahn-Kreis) stellt im Bereich des Plangebiets „Ackerflächen, Rebfluren, Obstplantagen (biotoptypenverträgliche Nutzung)“ dar.

⁹ Quelle: Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten. Juli 2005

2.2.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Integrierte Biotopbewertung der Eingriffsfläche

Tabelle 7: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Biotoptyp	Code	Biotopwertpunkte gemäß Biotopwertliste	Wertstufe
Biotope (Lebensräume):				
	Fettwiese, mäßig artenreich <i>Abwertung wegen Mulchmähd/ Artenverarmung (hier: Gelände Wasserhochbehälter)</i>	EA1	13 (=15-2)	hoch
	Lössacker, lockerer Lehacker, intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation	HA5	6	gering
	Ackerrain, auf oligo- bis eutrophen Standort	HC1	16	hoch
	Straßenrand, mit artenarmer Krautschicht	HC3	7	gering
	Ziergarten, strukturreich	HJ1	11	mittel
	Streuobstwiese, mit mittlerem bis altem Baumbestand	HK2	19	sehr hoch
	Rasen	HM4	5	gering
	Gebäude	HN1	0	sehr gering
	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	HT1	0	sehr gering
	Bundes-, Landes-, Kreisstraße	VA2	0	sehr gering
	Gemeindestraße	VA3	0	sehr gering
	Feldweg, versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg	VB1	0	sehr gering
	Feldweg, unbefestigt (Sand-, Erd- und Graswege)	VB2	9	mittel

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Pflanzen	Vielfalt von Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	gering-hoch
Tiere	Vielfalt von Tierarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	mittel-hoch

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Pflanzen“:

hervorragend (6): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

sehr hoch (5): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

hoch (4): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

mittel (3): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Pflanzenarten mit spezifischen Standortansprüchen

gering (2): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben

sehr gering (1): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Tiere“:

hervorragend (6): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

sehr hoch (5): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

hoch (4): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

mittel (3): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Tierarten mit spezifischen Lebensraumansprüchen.

gering (2): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben

sehr gering (1): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben

2.2.2 Schutzgut Boden

2.2.2.1 Beschreibung Schutzgut Boden

Bei den anstehenden Böden handelt es sich um Böden aus fluviatilen Sedimenten.

Bodentyp ist Braunerde über Parabraunerde aus bimsaschearmem, lössreichem, kiesführendem Schluff (Hauptlage) über löss- und grusführendem Ton (Mittellage) über sehr tiefem Kiessand.

Die nutzbare Feldkapazität ist mittel (140-200 mm), das Ertragspotential liegt im hohen Bereich. Der Bodenfunktionswert und das Nitratrückhaltevermögen werden als mittel eingestuft¹⁰.

Auf den ackerbaulich genutzten Flächen ist die Natürlichkeit der Böden durch die intensive Nutzung im gewissen Maß eingeschränkt. Hinweise auf umweltrelevante Bodenbelastungen liegen nicht vor.

Im Hinblick auf mögliche Altablagerungen ist darauf hinzuweisen, dass Hinweise auf frühere Bergbauaktivitäten im Plangebiet vorliegen. Dabei fielen oftmals stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände bei der Aufbereitung der Roherze an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung deutlich überschritten werden.

2.2.2.2 Bewertung Schutzgut Boden

Tabelle 8: *Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in RLP“:*

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Boden	Natürliche Bodenfunktionen, Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion Wasser	sehr gering - mittel
	Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen sowie von Geotopen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Natürliche Bodenfunktionen“:

hervorragend (6): Böden mit hervorragender Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. besondere tiefgründige, gut entwickelte Lössböden ohne Stauwassereinfluss

sehr hoch (5): Böden mit sehr hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. tiefgründige, schwach steinige, lehmige Tonböden

hoch (4): Böden mit hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

mittel (3): Böden mit mittlerer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

gering (2): Böden mit geringer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, insbesondere durch Baumaßnahmen stark veränderte Böden

sehr gering (1): Fläche versiegelt oder befestigt

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Bodentypen“:

hervorragend (6): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit hervorragender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie vom völligen Verschwinden bedrohte Bodentypen und Bodenformen.

sehr hoch (5): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit sehr hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie stark gefährdete Bodentypen und Bodenformen

hoch (4): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie gefährdete Bodentypen und Bodenformen

¹⁰ Quelle: Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)

mittel (3): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit einer mittleren wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung

gering (2): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit geringer bis fehlender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung

sehr gering (1): Ausprägungen von Böden und Geotopen sehr geringer bis keiner wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung

2.2.3 Schutzgut Wasser

2.2.3.1 Beschreibung Schutzgut Wasser

Der Raum liegt im Bereich devonisch geprägter Grundwasserlandschaften aus Kalk, die Grundwasserüberdeckung wird als günstig eingestuft. Mit einer Grundwasserneubildungsrate von ca. 110 mm/a ist die Grundwasserneubildung als mittel einzustufen.¹¹

Die anstehenden Böden weisen keine auffälligen hydromorphen Merkmale auf (vgl. Schutzgut „Boden“).

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Der `Langenbach` (Gewässer III. Ordnung), ein Nebengewässer der Lahn, verläuft etwa 110 m südlich des Plangebiets.

Im südlichen Bereich liegt nahe der B 417 ein stillgelegter Wasserhochbehälter.

Der westliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Schutzzone III des per Rechtsverordnung festgelegten Trinkwasserschutzgebiets „Brunnen Altendiez/ In der Bach“ (403260147).

Abbildung 21: Ausdehnung des Wasserschutzgebiets¹², unmaßstäbliche Darstellung



Nach der Starkregengefährdungskarte Rheinland-Pfalz¹³ ergibt sich für streifenartige Bereiche im Osten sowie im Norden des Plangebiets eine hohe Gefährdung durch Sturzfluten bei Starkregenereignissen („Sturzflut-Entstehungsgebiet“ mit hoher Abflusskonzentration). liegt das Plangebiet in Teilen innerhalb eines Bereichs mit sehr hohen Abflusskonzentrationen. Der Karte ist zu entnehmen, dass die Abflusskonzentration allerdings zum Großteil erst innerhalb des Plangebietes entsteht. Das von außen auf das Plangebiet einwirkende abfließende Niederschlagswasser ist lediglich von geringer Abflusskonzentration, das Einzugsgebiet ist gemäß der Topografie ebenfalls gering. Siehe auch Kapitel 1.4.8 des städtebaulichen Teils der Begründung.

¹¹ Quelle: Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.geoportal-wasser.rlp.de)

¹² Quelle: Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.geoportal-wasser.rlp.de)

¹³ Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081>

Abbildung 22: Ausschnitt aus der Starkregengefährdungskarte¹⁴, unmaßstäbliche Darstellung



2.2.3.2 Bewertung Schutzgut Wasser

Tabelle 9: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Wasser	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität der Oberflächengewässer einschließlich der natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit der Fließgewässer ergeben	-
	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität des Grundwassers ergeben	mittel-hoch
	Hochwasserschutzfunktion und Funktionen im Niederschlags-Abflusshaushalt (Retentionsfunktion)	- gering

¹⁴ Quelle: Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.geoportal-wasser.rlp.de)

2.2.4 Schutzgut Klima/Luft

2.2.4.1 Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft

Makroklimatisch gehört das Gebiet zum Raum des ozeanisch geprägten Berglandklimas.

Das Plangebiet liegt in der Randlage des Limburger Beckens und damit eines Bereichs, welcher als lufthygienisches Belastungsgebiet gilt (Wirkungsraum mit thermischer Belastung).

Bei dem planungsrelevanten Gelände handelt es sich um einen Teilbereich eines Kaltluftproduzierenden Offenlandgebiets westlich der Siedlungsflächen von Altendiez.

Bedingt durch die Topografie ergeben sich ein Kaltluftabstrombereich in Richtung des südlich anschließenden Langenbachtals und ein nördlicher Abstrombereich, welcher sich auf das Wohngebiet im Bereich der Waldstraße richtet. Vermutlich erreicht der Abstrom aufgrund der geringen Hanglänge aber nur eine geringe Intensität.

Geräuscheinträge ergeben sich durch die unmittelbare angrenzende Bundesstraße 417 (siehe Schutzgut „Mensch“).

2.2.4.2 Bewertung Schutzgut Klima/ Luft

Tabelle 10: *Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:*

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Klima	klimate und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	mittel
	Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgasenken/-speicher	mittel

Erläuterung des Bewertungsrahmens „klimate und lufthygienische Ausgleichsfunktionen“:

hervorragend (6): mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: besonders leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** besonders leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

sehr hoch (5): mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

hoch (4): mit Wirkung für den mäßig belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

mittel (3): mit Wirkung für den unbelastetem/gering belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen jeweils

gering (2): weniger leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss oder Luftleitbahnen **oder** weniger leistungsfähige Freiräume und Freiflächen **oder** kein Bezug zu einem Siedlungsraum

sehr gering (1): fehlende Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete oder fehlende Freiräume und Freiflächen

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgasenken/-speicher“:

Die Klassifizierung der Klimaschutzfunktion erfolgt nach den Kohlenstoffvorräten in „Corg-Vorräte in t/ha“ bis max. 200 cm Bodentiefe.

hervorragend (6): > 200 t/ha; Moore

sehr hoch (5): > 150 – 200 t/ha; entwässerte/degradierte Moore, Auenböden, Kolluvisole, Gleye

hoch (4): > 100-150 t/ha; Tschernoseme, Parabraunerden, Rigosole, Pseudogleye

mittel (3): > 50 – 100 t/ha; Braunerden, Regosole

gering (2): >0 - 50 t/ha; teilversiegelte Flächen, Ranker, Syroseme; Standorte mit geringen Senkenpotenzialen, z. B. extensive Ackerstandorte geringer Bodenzahlen

sehr gering (1): 0 t/ha; versiegelte Flächen

2.2.5 Schutzgut Landschaft

2.2.5.1 Beschreibung Schutzgut Landschaft

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet am westlichen (Becken-)Rand des Landschaftsraums „Limburger Lahntalweitung“.

Der Landschaftsraum ist dicht besiedelt. Das Städtepaar Limburg/Diez bildet einen deutlichen Siedlungsschwerpunkt, der auch auf die umgebenden Siedlungen wie Altendiez abstrahlt. Dennoch blieb die Lahnaue einschließlich des großen Bereichs der Diersteiner Aue weitgehend von Bebauung frei und wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Auch auf den fruchtbaren Terrassen außerhalb von Siedlung und Flussaue herrscht Ackernutzung vor.

Das von Ackerflächen dominierte Plangebiet schließt westlich an ein offen bebautes Wohnbau-gebiet an, im Süden reicht es bis an die Bundesstraße 417 bzw. eine dort gelegene Bauzeile.

Der Teillandschaftsraum entspricht der landschaftsästhetischen Raumeinheit „Offenland, ackerbaulich geprägt“. Die weiträumige Ackerflur ist weitgehend frei von landschaftsbildwirksamen Saum- und Vertikalstrukturen und grenzt an semiurban geprägte Siedlungsflächen mit neuzeitlicher Wohnbebauung an.

Aufgrund der Lage im Anschluss an die B 417 prägt das planungsrelevante Offenlandgebiet die Ortseingangssituation mit.

Strukturtypisch ländliche Siedlungsränder mit Nutz- und Ziergärten sowie einer Streuobstwiese bestehen noch nördlich der Bauzeile an der B 417 mit älterer Wohnbebauung. Aufgrund der zurückgesetzten Lage hinter der Bebauung sind diese Strukturen jedoch wenig präsent im Gesamtbild der Landschaft.

Landschaftsuntypisch wirkt das freistehende Wohnhaus inmitten der ackerbaulich geprägten Kulturlandschaft, ohne Bezug zum übrigen Siedlungsgebiet oder zu umgebenden Nutzungen und Strukturen der Landschaft.

Das planungsrelevante Gelände liegt auf einem wellenförmig ausgeformten, schwach geneigten Mittelhang. Aufgrund der topografischen Bedingungen ist das Plangebiet nicht als Ganzes wahrnehmbar.

Von der freien Landschaft im Umfeld sind aber jeweils größere Teilflächen einsehbar. Für Betrachter, welche von Süden in Richtung des Plangebiets blicken, sind Windenergieanlagen an der Horizontlinie sichtbar (siehe Abb. 20).

Vom vorgesehenen Geltungsbereich aus sind Sichtbeziehungen über das dicht besiedelte Limburger Becken hinweg bis in den Östlichen Hintertaunus bzw. zum Taunus-Hauptkamm möglich.

Abbildung 23: Blick in Richtung des Plangebiets über die Talmulde des Langenbachs südlich der B 417 (Blickrichtung Südwesten → Nordosten)



Die Gemarkung Altendiez liegt im Naturpark Nassau sowie in der bedeutsamen historischen Kulturlandschaft „Lahntal“ mit herausragender Bedeutung gemäß Regionalem Raumordnungsplan.

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Kulturdenkmäler (Rathaus, Wohnhäuser) befinden sich im alten Ortskern von Altendiez. Von dort bestehen keine Sichtbeziehungen zum Plangebiet.

2.2.5.2 Bewertung Schutzgut Landschaft

Tabelle 11: *Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:*

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Landschaftsbild	Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	mittel
	Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft einschließlich landschaftsgebundener Erholung	mittel

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Landschaft ...“:

hervorragend (6): eine Landschaft von europaweiter Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hervorragenden Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie, wie sie z. B. im Biosphärenreservat oder UNESCO-Weltkulturerbe zu erwarten sind.

sehr hoch (5): eine Landschaft von sehr hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer sehr hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie wie sie z. B. in Landschaftsschutzgebieten, Naturparks und historischen Kulturlandschaften der Regionalplanung zu erwarten sind.

hoch (4): eine Landschaft von hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie

mittel (3): eine Landschaft mit einer mittleren Ausprägung mehrerer wertbestimmender Merkmale der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

gering (2): eine Landschaft mit wenigen wertbestimmenden Merkmalen der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

sehr gering (1): eine Landschaft mit sehr wenigen oder keinen wertbestimmenden Merkmalen der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

- Erläuterung des Bewertungsrahmens „Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens...“:**
- hervorragend (6):** Landschaftsbildeinheit mit herausragender Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. Seen, Moore
- sehr hoch (5):** Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. großflächige, weitgehend ungestörte Waldgebiete mit charakteristischen Waldtypen und weiteren Elementen wie Felsen oder naturnahen Bachläufen; Räume in weiträumigen offenen, ackerbaulich geprägten Kulturlandschaften mit Grünlandauen und weiteren für den konkreten Raum typischen Landschaftselementen
- hoch (4):** Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. Räume in semi-urbanen Landschaften mit Landschaftselementen, die deren Eigenart betonen und zur landschaftsgebundenen Erholung besonders geeignet sind; Gebiete in strukturreichen Mittelgebirgen mit typischem Wechsel von Ackerbau, Grünland und Wald einschließlich gliedernder Gehölze
- mittel (3):** Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. monostrukturierte Wälder oder reliefarme Ackerlandschaften ohne Strukturierung durch Gewässer oder Gehölze
- gering (2):** Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. urbane/semi-urbane Landschaften mit geringem Freiraumanteil und mit geringer städtebaulicher Attraktivität

2.2.6 Schutzgut Mensch

2.2.6.1 Beschreibung Schutzgut Mensch

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgütern verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

Immissionen

Immissionen ergeben durch die unmittelbare angrenzende Bundesstraße 417. Die Straße ist an dieser Stelle mit einer Querschnittsbelastung von 2.570 Kfz/24h und einem Schwerlastverkehrsanteil von 3 % kartiert (DTV 2015).

Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Der durch den nördlichen Teil des Plangebiets verlaufende Feldweg stellt einen Teilabschnitt eines ausgeschilderten Radwegs dar.

Im Übrigen befinden sich innerhalb des Plangebiets keine ausgewiesenen Wanderwege oder sonstigen Einrichtungen für die Erholungs-/Freizeitnutzung

Die Feldwege dienen u.a. der fußläufigen Erschließung der Kulturlandschaft im Anschluss an die Ortslage Altendiez und können aufgrund der siedlungsnahen Lage insbesondere zum Spazierengehen, Hunde Ausführen usw. genutzt werden.

Der Garten des wohnbaulich genutzten Grundstücks im Gebiet weist eine gewisse Bedeutung hinsichtlich der Erholung und Freizeitgestaltung der Eigentümer auf.

Gefährdung durch Starkregen

Nach der Starkregengefährdungskarte Rheinland-Pfalz¹⁵ ~~ergibt sich für streifenartige Bereiche im Osten sowie im Norden des Plangebiets eine hohe Gefährdung durch Sturzfluten bei Starkregenereignissen („Sturzflut-Entstehungsgebiet“ mit hoher Abflusskonzentration).~~ liegt das Plangebiet in Teilen innerhalb eines Bereichs mit sehr hohen Abflusskonzentrationen. Der Karte ist zu entnehmen, dass die Abflusskonzentration allerdings zum Großteil erst innerhalb des Plangebietes entsteht. Das von außen auf das Plangebiet einwirkende abfließende Niederschlagswasser ist lediglich von geringer Abflusskonzentration, das Einzugsgebiet ist gemäß der Topografie ebenfalls gering.

Radonbelastung

Die Radonkonzentration beträgt 43,2 kBq/m³. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 22,6¹⁶.

Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Sonstiges Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau wies im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens darauf hin, dass der geplante Bebauungsplan von den Bergwerksfeldern "Altestrasse"

¹⁵ Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081>

¹⁶ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 21.08.2023

(Eisen, Mangan) sowie "Altenberg kons." (Eisen) überdeckt wird und dass im Gebiet Tagesöffnungen dokumentiert sind.

Nach Übermittlung der Risskarten konnte die voraussichtliche Lage der Schächte bzw. Tagesöffnungen mittels digitaler Hinterlegung der Karten grob abgeschätzt werden. Auf dieser Grundlage erfolgte vorbereitend eine Infrarotdrohnenbefliegung zur Eingrenzung von Verdachtsstellen.

Als nächster Schritt wurden geophysikalische Messungen mit Geomagnetik und geoelektrischer Widerstandskartierung durchgeführt, um die Lage von Schächten als Anomalien in der Geländestructur bestimmen zu können.

Dabei ergaben sich in Teilflächen Anhaltspunkte bzw. Hinweise für Bergbauaktivität bzw. Verdachtspunkte für Bergwerksschächte. Die aufgefundenen Anomalien könnten jedoch auch andere Ursachen haben, wie z.B. Auffüllungen, Verfüllungsbereiche von Sackungs- und Einsturzbereichen oder ähnliches.

Die Ergebnisse der geophysikalischen Untersuchungen sind im beigefügten Untersuchungsbericht dokumentiert.

Durch Bergbauaktivität kann grundsätzlich die Standsicherheit von baulichen Anlagen durch Bodensetzungen, Sackungen usw. gefährdet sein. Zudem fielen oftmals stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände bei der Aufbereitung der gewonnenen Roherze an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau nicht vor.

2.2.6.2 Bewertung Schutzgut Mensch

Tabelle 12: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Erholungsfunktion	mittel	mittel-hoch
• Ungestörtheit von Immissionen	gering-mittel	hoch
• Forst- und Landwirtschaft	Ackerland	hoch
• Gefährdung durch Altbergbau	in Teilflächen gegeben	hoch

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmäler laut Denkmalliste von Rheinland-Pfalz sind nicht betroffen.

Der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, liegen für das Plangebiet bislang keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings wird der Planungsbereich aus topografischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Im Rahmen der geophysikalischen Messungen mit Geomagnetik und geoelektrischer Widerstandskartierung zur Erkundung des Altbergbaus wurde am nördlichen Rand der Fläche, die für die Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen ist, eine halb-kreisförmige Anomalie festgestellt. Es kann sich dabei ggfls. um einen archäologisch relevanten Kreisgraben handeln, der einen ehemaligen, heute verflachten Grabhügel umschließt.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, wird um Stellungnahme gebeten.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen voraussichtlich weiterhin einer ackerbaulichen Nutzung unterliegen. Diesbezüglich sind keine relevanten Veränderungen hinsichtlich des Umweltzustands zu erwarten.

Die bioökologische Funktion der Gehölzstrukturen innerhalb der privaten Gartenfläche sowie der Obstbäume auf einem Wiesenstreifen wird mit zunehmendem Reifegrad tendenziell ansteigen. Der Anteil an Zusatzstrukturen wie Totholz, Höhlen usw. wird zunehmen.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Umweltbericht soll eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung beinhalten.

Die **Intensität der vorhabenbedingten Wirkungen** bei den Schutzgütern „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“, „Boden“, „Wasser“, „Klima, Luft“ und „Landschaftsbild“ wird gemäß dem „**Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz**“ durch die drei **Wirkungsstufen** gering, mittel und hoch ausgedrückt.

Sie wird anhand der Stärke, Dauer und Reichweite des Eingriffs in Relation zur Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter gegenüber dem Eingriff festgelegt.

Für die Bewertung der Wirkintensität bei Biotopen ist davon auszugehen, dass die Wirkstufe III (hoch) immer dann gegeben ist, wenn im Vergleich der Situation vor und nach dem Eingriff ein anderer Biotoptyp vorliegt (unmittelbare Wirkung). Dies stellt den Regelfall dar.

Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet, Verkehrsflächen, Flächen für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers sowie Grünflächen festsetzen.

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Verwirklichung der Planung der größte Teil der Vegetationsstrukturen im Plangebiet beseitigt wird. Von einer baulichen Inanspruchnahme ausgenommen werden können die als Grünflächen vorgesehenen Flächen in den Randbereichen des Plangebiets, zudem wird das derzeit wohnbaulich genutzte Grundstück voraussichtlich unverändert bleiben.

Durch die Überbauung und Versiegelung gehen die ökologischen Bodenfunktionen und die Versickerungsfähigkeit des Bodens verloren.

Das Landschaftsbild wird im Zuge der Erweiterung von Bauflächen zusätzlich beeinträchtigt.

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von etwaigen Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten; Vorhaben im näheren Umfeld sind nicht bekannt.

2.4.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Durch die Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung die derzeit ackerbaulich genutzten Flächen und die Streuobstwiese im Bereich des geplanten Wohnbaugebiets, der Verkehrsflächen und der Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung beansprucht werden.

Das intensiv bewirtschaftete Ackerland wird in einem relativ großen Flächenumfang beansprucht.

Besonders relevant ist der zu erwartende Verlust der Streuobstwiese mit sieben hochstämmigen Obstbäumen im höheren Bestandsalter.

Bei Beibehaltung der Planungsabsicht ist es nicht möglich, die Streuobstwiese zu erhalten.

Innerhalb der geplanten privaten Grünfläche am nördlichen Rand des Plangebiets sowie der vorgesehenen öffentlichen Grünflächen sollen Gehölzstrukturen **als Siedlungsrandeingrünung bzw. Wiesenbereiche** neu entwickelt werden. Von einer baulichen Inanspruchnahme ausgenommen wird zudem voraussichtlich das bereits vorhandene wohnbaulich genutzte Grundstück.

Betroffen von einer Inanspruchnahme sind bis zu (einschließlich der Inanspruchnahme durch Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung):

- ~ ~~50.550~~ 50.650 m² Ackerland
- ~ 2.240 m² Streuobstwiese mit sieben hochstämmigen Obstbäumen im höheren Bestandsalter
- ~ 2.700 m² Ackerrain
- ~ 360 m² Straßenrand
- ~ 430 m² Rasen
- ~ ~~440~~ 320 m² Wiese im Bereich ehem. Wasserhochbehälter
- ~ 380 m² grasbewachsener Feldweg
- ggf. ~ 2.000 m² Gartenfläche

Mit der Beseitigung der o.a. Strukturen gehen die entsprechenden Habitatfunktionen verloren.

Es kommt insbesondere zu einer Inanspruchnahme von Lebensraumstrukturen (Brut- und Nahrungshabitats) für Vogelarten der offenen Feldflur.

Bei den Erhebungen wurde die gefährdete Feldlerche als Brutvogel und Nahrungsgast erfasst. Ein Revierzentrum befand sich innerhalb des Plangebiets, das andere im unmittelbaren Umfeld. Zusätzlich zu einem unmittelbaren Lebensraumverlust durch die bauliche Inanspruchnahme von Offenland kommt es voraussichtlich zu einer Entwertung von Revierflächen in der angrenzenden Feldflur durch die Kulissenwirkung der zukünftigen Bebauung. Es wird von einer Betroffenheit von zwei Feldlerchen-Revieren ausgegangen.

Zudem wurde der streng geschützte Grünspecht als Brutvogelart im Bereich der Streuobstwiese erfasst. Durch die Verwirklichung der Planung kommt es somit zu einem Lebensraumverlust.

Nähere Angaben zu den Auswirkungen auf vorkommende Tierarten sind dem artenschutzrechtlichen Beitrag zu entnehmen.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans kommt es zudem zu einer Inanspruchnahme einer 83 m² großen Teilfläche der festgelegten Kompensationsfläche „KOM-1443425229197“. Es handelt sich um eine entlang eines Feldwegs ausgewiesene, streifenförmige Ausgleichfläche für den Neubau einer landwirtschaftlichen Halle. In der Örtlichkeit handelt es sich um einen wegebegleitenden Rain. Das Ausgleichspotential entfällt somit langfristig. Der Flächenumfang ist allerdings recht gering. Die betroffene festgelegte Ausgleichfläche wird an eine andere Stelle umgelegt, so dass sich in der Gesamtschau keine Beeinträchtigung ergibt.

Außerdem befindet sich am östlichen Rand des Plangebiets eine Ausgleichfläche, welche im Rahmen eines von der Flurbereinigungsbehörde begleiteten Nutzungstauschs im Jahr 2007 als Ausgleich für die Umnutzung (Umbruch und landwirtschaftliche Nutzung) eines Wirtschaftswegs festgelegt wurde. Bei dem Eingriff handelte es sich um die Umnutzung eines Abschnitts des Wirtschaftswegs auf Flurstück 197/1, welcher durch das vorliegende Plangebiet verläuft.

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan die landwirtschaftliche Nutzung des Wirtschaftswegs dauerhaft entfällt, entfällt auch die Erfordernis der im Plangebiet gelegenen Kompensationsfläche. In § 5 der öffentlich-rechtlichen Verträge zur Ausgleichsfläche ist auch geregelt, dass die Ausgleichsfläche nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Wegeparzelle wieder der vorherigen Nutzung zugeführt werden kann.

- ➔ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Biotop“: hoch**
- ➔ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Pflanze“: gering bzw. hoch (Streuobstbäume)**

→ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts Tiere“: hoch**

Ergänzend wird auf die Darstellung der Eingriffsschwere in den Kap. 4.5 und 4.6 verwiesen.

2.4.2 Boden

Im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung wird es zu einer Neuversiegelung von bislang unbebauten Bodenflächen kommen.

- Verlust der ökologischen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung bzw. Überbauung
- Einschränkung/ Verlust wesentlicher Bodenfunktionen durch (wasserdurchlässige) Befestigung von Flächen

Die geplanten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie die festgelegten Verkehrsflächen erlauben eine Versiegelung/ Überbauung von bis zu etwa ~~35.400~~ 34.900 m² Fläche (einschl. der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen usw.), ~~davon sind etwa 3.000~~ 3.500 m² sind bereits versiegelt.

→ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Boden“: hoch**

Es wird zudem auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 4.6 verwiesen.

2.4.3 Wasser

Im Zusammenhang mit der Neuversiegelung geht die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser verloren. Der oberflächliche Abfluss erhöht sich entsprechend.

Da eine Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet vorgesehen sind, bleibt die örtliche Wasserbilanz aber erhalten.

Der westliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Schutzzone III des per Rechtsverordnung festgelegten Trinkwasserschutzgebiets „Brunnen Altendiez/ In der Bach“ (403260147).

Eine Gefährdung des Grundwassers durch den Austritt wassergefährdender Stoffe kann bei Beachtung der entsprechenden fachgesetzlichen Vorgaben bzw. der entsprechenden Rechtsverordnung weitgehend ausgeschlossen werden. **Zudem soll bei der Errichtung baulicher Anlagen, insbesondere bei der Unterkellerung von Gebäuden, eine Eingriffstiefe von 3,0 m unter GOK nicht überschritten werden.**

Hinsichtlich einer etwaigen Gefährdung durch Starkregenereignisse wird auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ verwiesen

→ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Wasser“: gering**

Ergänzend wird auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.6 verwiesen.

2.4.4 Klima/ Luft

Bei dem planungsrelevanten Gelände handelt es sich um einen Teilbereich eines Kaltluftproduzierenden Offenlandgebiets westlich von Altendiez.

Bedingt durch die Topografie ergeben sich ein Kaltluftabstrombereich in Richtung des südlich anschließenden Langenbachtals und ein nördlicher Abstrombereich, welcher sich auf das Wohngebiet im Bereich der Waldstraße richtet.

Vermutlich erreicht der Abstrom aufgrund der geringen Hanglänge aber nur eine geringe Intensität. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer weiteren Einschränkung bzw. zum Erliegen des Kaltluftstroms.

Mit der zusätzlichen Versiegelung in dem zukünftigen Wohngebiet ist eine erhöhte Wärmeabstrahlung und eine Verringerung der Evapotranspiration verbunden. Aufgrund der lockeren Bauweise und des hohen Anteils an Grünfreiflächen treten diesbezüglich aber nur geringe bis mäßige Änderungen der Klimaelemente gegenüber dem Freiland auf.

Im Zusammenhang mit der geplanten, relativ großflächigen wohnbaulichen Nutzung wird sich zukünftig eine Zunahme von Geräusch- und Schadstoffemissionen ergeben. Es kommt zu einem Ausstoß klimaschädlicher Gase.

→ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Klima/Luft“: gering-mittel**

Es wird zudem auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 4.6 verwiesen.

2.4.5 Landschaftsbild

Die mit über 6 Hektar relativ großflächig Ausweitung von Wohnbauflächen auf dem schwach geneigten, wellenförmigen Mittelhang oberhalb der Ortslage wird zu einer vollständigen Überformung des Geländes führen. Die Empfindlichkeit der Landschaft im Teillandschaftsraum ist aufgrund der Strukturarmut des betroffenen Ackerlands und der Vorprägung durch die bestehende Bebauung jedoch eher gering. Der Gesamtcharakter der Landschaft im Teillandschaftsraum wird sich durch die Siedlungsflächenerweiterung nicht wesentlich verändern.

Mit der Verwirklichung der Planung verbunden ist auch der Verlust des Wiesenstreifens mit alten, großkronigen Obstbäumen als ein Element strukturtypisch ländlicher Siedlungsråder. Aufgrund der zurückgesetzten Lage hinter der Bauzeile an der B 417 ist diese Struktur zwar wenig präsent im Gesamtbild der Landschaft, für die Wahrnehmung vor Ort jedoch prägnant.

Aus der südlichen Perspektive wird sich der Siedlungsrand zukünftig bis zu dem vorhandenen Einzelhaus mit einzelnen markanten Laubbäumen verschieben. Aus westlicher Perspektive wird sich das bestehende, weitgehend unstrukturierte Wohnbaugebiet in die Feldflur fortsetzen.

→ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Landschaftsbild“: mittel**

Ergänzend wird auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.6 verwiesen.

2.4.6 Mensch und Gesundheit

Erholungsfunktion, landschaftsbezogene Erholung

Durch die unter dem Punkt „Landschaftsbild“ beschriebenen Auswirkungen wird die örtliche Wahrnehmung der Landschaft beeinträchtigt. Ein Teil der siedlungsnahen Kulturlandschaft wird in ein Wohnbaugebiet umgewandelt. Die Eignung des Teillandschaftsraums für die landschaftsbezogene Erholung, insbesondere für die Feierabend-/Wochenenderholung, wird grundsätzlich vermindert.

Bestehende Wegeverbindungen, darunter auch ein Abschnitt eines ausgeschilderten Radwegs, werden weiterhin vorhanden sein, allerdings teilweise in ihrem Verlauf verändert.

Belastungen durch Geräusche

Im Hinblick auf Geräuscheinträge von der Bundesstraße 417 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Bundesstraße B 417 hat bezogen auf eine Berechnung und Beurteilung nach DIN 18005 lärmtechnisch deutliche Auswirkungen auf die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die wünschenswerten Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) werden im Plangebiet am nächstliegenden Baufeld deutlich überschritten. Die Überschreitung der Orientierungswerte beträgt hier im Tages- und Nachtzeitraum ca. 6 dB(A), legt man die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV einer Beurteilung zugrunde, beträgt die Überschreitung 4 dB(A) weniger. In den Ergebnislageplänen (Anlagen 1 und 2) sind die Grenzwertlinien der 16. BImSchV dargestellt.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die naheliegenden Außenwohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt sind. Die Außenwohnbereiche (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche) der naheliegenden westlichen und östlichen Parzelle weisen hier tags ca. 61 dB(A) auf, regelmäßig ist im Rahmen der Bauleitplanung der Abwägungsspielraum auf die Mischgebietsvorsorge-Grenzwerte der 16. BImSchV (64 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts) begrenzt, die nach höchstrichterlicher Rechtsprechung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Die Belange des Straßenbaulastträgers sind nicht betroffen. Für den nördlichen Rand der nächstgelegenen Baufelder (WA1) wurde ein nächtlicher Beurteilungspegel von ca. 55 dB(A) ermittelt, der auch bei einer wesentlichen Änderung an der Straße kein Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen nach sich zieht.

Im Rahmen der Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen ist zu konstatieren, dass aufgrund der Höhenentwicklung (Hanglage) im Plangebiet sowie der Anbindung eines Wirtschaftswegs zur Erschließung der nördlichen Landwirtschaftsflächen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich bzw. nicht ausreichend wirksam sind. Ein Lärmschutzwall ist aufgrund der vorgesehenen Regenrückhaltung zwischen B 417 und Baugebiet nicht möglich, da er zudem auch wie eine potentielle Lärmschutzwand für den Bereich der Anbindung des Wirtschaftsweges unterbrochen werden müsste und die am stärksten beaufschlagten Grundstücke nicht abschirmt würden. Neben einer subjektiv nicht spürbaren Wirksamkeit würde insbesondere auch durch die Unterbrechung ein störender Pegelverlauf zu verzeichnen sein. Vor diesem Hintergrund und auch der Orientierung der Bauflächen im relevanten Bereich (Südausrichtung) kommt ohne grundsätzliche Umplanung lediglich passiver Schallschutz in Frage.“

Daher werden entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Sofern diese berücksichtigt werden, sind keine Beeinträchtigungen der Anwohner im zukünftigen Wohnbaugebiet durch Geräuscheinträge zu befürchten.

Anfall von Abfällen

Aus den Haushaltungen werden Abfälle zur Verwertung sowie zur Beseitigung (Hausmüll) anfallen. Die anfallenden Abfälle werden vom Zweckverband Abfallwirtschaft abgefahren; ein wesentlicher Teil der Abfälle kann verwertet werden.

Es sind diesbezüglich keine Beeinträchtigungen des Schutzguts „Mensch und Gesundheit“ bzw. Gefährdungen zu erwarten.

Gefährdung durch Starkregen

Nach der Starkregengefährdungskarte Rheinland-Pfalz¹⁷ ~~ergibt sich für streifenartige Bereiche im Osten sowie im Norden des Plangebiets eine hohe Gefährdung durch Sturzfluten bei Starkregeneignissen („Sturzflut-Entstehungsgebiet“ mit hoher Abflusskonzentration).~~ liegt das Plangebiet in Teilen innerhalb eines Bereichs mit sehr hohen Abflusskonzentrationen. Die Abflusskonzentrationen entstehen allerdings zum Großteil erst innerhalb des Plangebietes. Das von außen auf das Plangebiet einwirkende abfließende Niederschlagswasser ist lediglich von geringer Abflusskonzentration, das Einzugsgebiet ist gemäß der Topografie ebenfalls gering. Daher drängt sich die Notwendigkeit besonderer Schutzmaßnahmen nicht auf.

Altbergbau

Im Zuge der geophysikalischen Untersuchungen ergaben sich in Teilflächen des Plangebiets Anhaltspunkte bzw. Hinweise für Bergbauaktivität bzw. Verdachtspunkte für Bergwerksschächte:

Ein Teil der bergbaulichen Störungen liegt im Bereich des künftigen Regenrückhaltebeckens am vorhandenen Wirtschaftsweg hinter der Bestandsbebauung und der Umgang damit kann in der Bauabwicklung entschieden werden. Ein anderer Teil liegt innerhalb von Baugrundstücken im Südosten des Plangebietes.

Eine Anomalie (Bergbauspuren, Versturzstellen, Auffüllungen) liegt innerhalb der Erschließungsstraße. Eine weitere Anomalie (Bergbauspuren, Versturzstellen, Auffüllungen) befindet sich innerhalb der überbaubaren Fläche eines Baugrundstücks. Dieser Bereich wird für die erneute Offenlage als Spielplatz festgesetzt.

Bei den beiden Anomalien 7 und 8 muss es sich nicht zwingend um Tagesöffnungen handeln, daher war hier die Beibehaltung der Fläche als Baugrundstück vertretbar. Der betroffene Bereich wird in der Planzeichnung als *„Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, in Verbindung mit Flächen, unter denen der Bergbau umgeht“* gekennzeichnet.

Es soll ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass der Aspekt der bergbaulichen Störungen bei den Boden- und Baugrundgutachten für die innere Erschließung und die privaten Bauvorhaben besonders zu berücksichtigen ist. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass spätestens, sobald bei den Boden- und Baugrundgutachten oder Erdarbeiten auf Indizien für Altbergbau gestoßen wird, ein Sachverständiger für Bergbau einzuschalten ist.

Somit ist das Risiko von Beeinträchtigungen durch Bodensetzungen, Sackungen usw. insgesamt als gering einzustufen.

Hinsichtlich etwaiger Beeinträchtigungen der Gesundheit durch Altablagerungen ist festzustellen, dass im Zuge des Bergbaus oftmals stark metallhaltige, gesundheitsgefährdende Aufbereitungsrückstände anfielen, die zumeist ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau nicht vor.

Da in den Bebauungsplan, wie oben erläutert, entsprechende Hinweise bezüglich der bergbaulichen Vorbelastungen aufgenommen werden, ist das Risiko von Beeinträchtigungen insgesamt als gering einzustufen.

¹⁷ Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081>

Radonbelastung

Die Radonkonzentration beträgt 43,2 kBq/m³. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 22,6¹⁸.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100 kBq/m³ oder einem Radonpotential über 44 besondere Maßnahmen beim Neubau eines Hauses zu erwägen. Somit ist vorliegend nicht von einer erhöhten Gefährdung auszugehen.

Land- und Forstwirtschaft

Im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung werden etwa 5 ha Ackerland beansprucht.

Es ist aber nicht davon auszugehen, dass dadurch maßgebliche Betriebsflächen entzogen werden und ein landwirtschaftlicher Betrieb relevante betriebswirtschaftliche Nachteile erfährt oder in seiner Existenz bedroht wird.

2.4.7 Kultur- und Sachgüter

Der Planungsbereich ist aus topografischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche einzustufen. [Im Rahmen der geophysikalischen Messungen zur Erkundung des Altbergbaus wurde am nördlichen Rand der Fläche, welche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen ist, eine halbkreisförmige Anomalie festgestellt. Es kann sich dabei ggfls. um einen archäologisch relevanten Kreisgraben handeln, der einen ehemaligen, heute verflachten Grabhügel umschließt. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, wird um Stellungnahme gebeten.](#)

Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahme fachgerecht untersucht werden müssen.

In diesem Zusammenhang ist der Baubeginn mindestens 2 Wochen vorher bei der Direktion Landesarchäologie anzuzeigen. Dadurch können Beeinträchtigungen vermieden werden.

2.4.8 Auswirkungen auf die Fläche

Durch die Verwirklichung der Bauleitplanung kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme im Umfang von insgesamt etwa ~~59.000~~ 57.000 m² durch Wohnbaugebiete, neue Verkehrsflächen und Fußwege sowie durch Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung. Davon sind etwa ~~3.000~~ 3.500 m² bereits versiegelt bzw. überbaut, rund 2.400 m² stellen sich bereits als wohnbaulich genutztes Grundstück dar. Etwa ~~4.300~~ 3.200 m² Fläche sollen als Grünflächen ausgewiesen werden.

Betroffen sind überwiegend derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Verfügbarkeit derartiger Flächen ist begrenzt.

¹⁸ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 19.07.2022

2.4.9 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen

Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ etwa 4,5 km entfernt in Diez, so dass von einem angemessenen Abstand auszugehen ist.

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. hochwassergefährdeten Gebieten.

~~Allerdings ergibt sich nach der Starkregengefährdungskarte Rheinland-Pfalz¹⁹ für streifenartige Bereiche im Osten sowie im Norden des Plangebiets eine hohe Gefährdung durch Sturzfluten bei Starkregenereignissen („Sturzflut-Entstehungsgebiet“ mit hoher Abflusskonzentration). Diesbezüglich ist von einer erhöhten Anfälligkeit auszugehen. Hinsichtlich einer Gefährdung durch Sturzfluten bei Starkregenereignissen liegt das Plangebiet in Teilen innerhalb eines Bereichs mit sehr hohen Abflusskonzentrationen. Die Abflusskonzentrationen entstehen allerdings zum Großteil erst innerhalb des Plangebietes. Das von außen auf das Plangebiet einwirkende abfließende Niederschlagswasser ist lediglich von geringer Abflusskonzentration, das Einzugsgebiet ist gemäß der Topografie ebenfalls gering.~~

2.4.10 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Artenschutzrechtliche Aspekte werden vertiefend im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags betrachtet.

Dieser Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der Verwirklichung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen, sofern folgende Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Beachtung finden:

- Rodung von Gehölzbestand ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel)
- Vorgaben für die Baufeldfreiräumung, Durchführung ausschließlich außerhalb des Zeitraums üblicher Bodenbruten (hier: von Feldlerche)
- Durchführung einer Kontrolle vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für geschützte Arten dienen
- alljährlich wiederkehrende Anlage von mindestens vier „Lerchenfenstern“ (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) auf geeigneten Ackerflächen im räumlichen Umfeld des Plangebiets, Verbesserung des Lebensraumangebots für die Feldlerche
- Anbringen von vier künstlichen Spechthöhlen an geeigneten Standorten im räumlichen Umfeld des Plangebiets (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)
- vorsorgliche Anbringung von sechs künstlichen Fledermausquartieren an geeigneten Standorten im räumlichen Umfeld des Plangebiets (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)

¹⁹ Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081>

2.4.11 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten

Natura 2000-Gebiete werden von der Planung nicht tangiert.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet „Lahnhänge“ (DE-5613-301), beginnt etwa 550 m südöstlich bzw. 800 m nordwestlich des Planungsgebiets.

Charakteristisch für das FFH-Gebiet sind Biotopkomplexe mit thermophiler Felsvegetation, feucht-kühlen Schluchtwald- und Blockhaldenbiotopen, zudem Höhlen mit überwinternden Fledermäusen, Buchenwälder auf teils tümpelreichen Bergrücken und naturnahe Bachtäler. Schutzwürdig sind v.a. die stark zerklüfteten felsigen Lahnhänge samt Nebentälern, naturnahe Fließgewässer, Fledermauswochenstuben und Jagdhabitats, großflächige Buchenwälder und Amphibienhabitats.

Als Erhaltungsziele des FFH-Gebiets wurden festgelegt:²⁰

„Erhaltung oder Wiederherstellung

- der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Lahnzuflüssen und Durchgängigkeit des Wasserkörpers für Wanderfische,
- von großen Fledermauswochenstuben,
- von Buchen- und Eichen-Hainbuchenwäldern und des Alteichenbestands,
- von nicht intensiv genutztem Grünland, von Magerrasen, Heiden und unbeeinträchtigten Felslebensräumen,
- von ungestörten natürlichen Höhlen,
- von Kleingewässern für Amphibien mit vielfältigem Lebensraummosaik im Bereich Lahnstein-Schmittenhöhe.“

Innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs treten keine FFH-Lebensraumtypen auf, eine Zerstörung oder Beeinträchtigung ist auszuschließen.

Durch die Baumaßnahmen werden auch keine Vegetationsstrukturen tangiert, welche für gebietsrelevante Tierarten als Lebensraum essentiell bedeutsam sind.

Aufgrund der Distanz zwischen Planungsgebiet und FFH-Gebiet ist auch nicht zu befürchten, dass sich durch baubedingte Störungen oder Störungen im Rahmen der wohnbaulichen Nutzung relevante Beeinträchtigungen etwaiger lokaler Populationen von kennzeichnenden Tierarten im FFH-Gebiet ergeben könnten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets durch die Verwirklichung der Siedlungsflächenerweiterung werden nicht prognostiziert.

2.4.12 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges:

„Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge- ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.“

²⁰ Quelle: Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten. Juli 2005

Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu "Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP").

Die nachfolgende Wirkungsmatrix macht die voraussichtlichen relevanten Wechselwirkungen innerhalb der verschiedenen Schutzgüter erkennbar. Nicht dargestellt sind die jeweils wirksamen Prozesse.

Tabelle 13: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wirkung auf		Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität
	Mensch -Gesundheit/Wohlbefinden -Erholung/Freizeit -Wohnen/Wohnumfeld	Lebensräume -Pflanzen -Tiere -biologische Vielfalt							
Wirkung von									
Mensch	Konkurrierende Raumanprüche, anthropogen bedingte Immissionen, ...	> Veränderung der Nutzung, Pflege; Zerstörung von Lebensräumen	> Inanspruchnahme von Boden, Versiegelung, Verdichtung, Stoffeinträge	>> Nutzung Trinkwasser, Abflussverhalten von Oberflächenwasser	± Anthropogene Klimabelastungen, Siedlungsklima	± Freizeit-/ Erholungsnutzung, Gestaltung von Landschaft	<± Vom Menschen geschaffene Kultur- u. Sachgüter	-	
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Nahrungsgrundlage, Teil der natürlichen Umgebung	±> Konkurrenz um Standort, Arterhaltung/Synergien	> Standortgrundlage, Lebensraum, Nahrungsquelle, Kreislauf Boden → Pflanze	± Bodenwasserhaushalt, (Teil)Lebensraum Gewässer	<± Binden von Schadstoffen, Sauerstoffproduzent	<± Elemente der Landschaft	± Teil von Kultur- u. Sachgütern	-	
Boden	Lebensgrundlage, Produktionsgrundlage, Standort der Ressourcen-träger	> Lebensraum, Standortgrundlage	> Anreicherung, Deposition von Stoffen	± Filterwirkung, Stoffeintrag	± Mikro-/ Mesoklimabedingungen, Bodentemperatur	< Strukturelemente	<± Archivfunktion	-	
Wasser	Trink- u. Brauchwassernutzung, Heilwasser	> Limnische Lebensräume, Nahrungsgrundlage	- Bodenwasserhaushalt, Verlagerung von Stoffen, nasse Deposition	± Stoffeintrag, Wasserkreislauf	± Lokalklima, Luftfeuchte, Nebel, Wolken	<± Struktur-/ Gestaltungselement	- Teil von Kultur- u. Sachgütern	-	
Klima, Luft	Lebensgrundlage, Atemluft, siedlungsklimatische Bedingungen	±> (Teil)Lebensraum, Standortverhältnisse, Wuchsbedingungen	± Bodenluft, Standortverhältnisse (Bodenklima, Erosion, Verlagerung von Stoffen)	± Temperaturverhältnisse, Transportmedium	< Beeinflussung regionaler/ lokaler Klimaverhältnisse	±> Bioklima, bioklimatische Belastung	±> Beständigkeit/Zerfall von Kultur-gütern	-	
Land-schaft	Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden	± Lebensraumstruktur	±> Bodennutzung	±> Gewässerstruktur, Wasserhaushalt	± Siedlungs-/ Geländeklima, - Durchlüftung, Windströmung	± Natur-/ Kulturlandschaft	- Kultur-/ Stadt/ Industrielandschaft als Kulturgut	-	
Kultur- und Sachgüter	Kulturerbe, Kulturgeschichte	± Ensemblewirkung	± Standörtl. Archivfunktion, natur- u. - kulturgeschichtliche Urkunde	± Teil von Kulturdenkmälern und Kulturlandschaftselementen	< Verwitterung/ Zerfall und Schädigung	< Kulturhistorische Elemente der Landschaft	< /	-	

Wirkungszusammenhang besteht:

- < = Wirkungsintensität gering
- > = Wirkungsintensität hoch
- ± = Wirkungsintensität mittel
- << = Wirkungsintensität sehr gering
- >> = Wirkungsintensität sehr hoch
- = kein Wirkungszusammenhang

2.5 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

Zusammenfassend sind bei Verwirklichung des Bebauungsplans insbesondere folgende Eingriffe relevant:

- Inanspruchnahme der Vegetationsstrukturen, darunter auch eine Streuobstwiese
- Verlust der Lebensraumfunktionen für Tiere, u. a. für die gefährdete Feldlerche und den streng geschützten Grünspecht
- Verlust der ökologischen Bodenfunktionen sowie Erhöhung des oberflächlichen Abflusses durch Versiegelung bzw. Überbauung
- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch relativ großflächige Siedlungsflächenerweiterung und Inanspruchnahme eines Teils der Kulturlandschaft am Ortsrand

Im Sinne einer Eingriffsminderung empfehlen sich für die nicht überbauten Grundstücksflächen im Wohngebiet die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens und ein Gebot zur Anpflanzung standorttypischer Laubgehölze. Dies dient der **inneren Durchgrünung und** möglich verträglichen Einbindung des Baugebiets und schafft Habitatangebote zumindest für siedlungsangepasste Arten.

~~In den Übergangsbereichen des Baugebiets zur anschließenden freien Landschaft sollen zur Entwicklung einer Randeingrünung Gehölzpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen angelegt werden.~~

~~Diese dienen neben ihrer Funktion für die landschaftsgemäße Einbindung der Entwicklung von Habitatangeboten für verschiedene Tierarten sowie der Biotopvernetzung.~~

Inbesondere in den Übergangsbereichen des Baugebiets zur freien Landschaft sollen Grünflächen ausgewiesen werden, welche mit heimischen Laubgehölzen bzw. Obstbäumen zu bepflanzen sind bzw. in denen Wiesen zu entwickeln sind. (In Richtung Westen soll auf eine Randeingrünung vor dem Hintergrund einer möglichen zukünftigen Erweiterung des Baugebiets verzichtet werden.)

Diese Grünflächen dienen neben ihrer Funktion für die landschaftsgemäße Einbindung der Entwicklung von Habitatangeboten für verschiedene siedlungstolerante Tierarten und tragen zur Biotopvernetzung bei.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich grob an der bestehenden Umgebungsbebauung orientieren. Aufgrund der Hanglage des Plangebiets werden unterschiedliche Höhen für berg- und talseitige Bebauung festgesetzt. Um sicherzustellen, dass talseitige Gebäude von außerhalb betrachtet nicht zu stark in Erscheinung treten, soll zudem eine Traufhöhe festgesetzt werden.

Darüber sind gestalterischen Festsetzungen für Einfriedungen und Stützmauern zu treffen, mit deren Erfordernis aufgrund der Geländetopografie zu rechnen ist. Festsetzung sollen auch zur Gestaltung der Vorgärten getroffen werden.

Hinsichtlich des anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser ist vorgesehen, dieses im Plangebiet zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern. Die erforderlichen Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind **möglichst landschaftsgerecht und naturnah** in Erdbauweise auszuführen. **Details werden im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens geregelt.**

Um Beeinträchtigungen der Anwohner im zukünftigen Wohnbaugebiet durch Geräuscheinträge von der Bundesstraße zu vermeiden, werden entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. **Hinsichtlich etwaiger Beeinträchtigungen im Zuge des Altbergbaus wird die Planzeichnung entsprechend angepasst und es werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.**

Zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, siehe Kap. 4.4.9:

- Rodung von Gehölzbestand ausschließlich außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel
- Durchführung der Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb des Zeitraums üblicher Bodenbruten (erst nach Funktionsnachweis der Lerchenfenster)
- Durchführung einer Kontrolle vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für geschützte Arten dienen

Die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die Realisierung des relativ großflächigen Wohnbaugebiets können nicht innerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

Hinsichtlich des grundsätzlich erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs beträgt der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung etwa ~~181.000~~ 167.000 Biotopwertpunkte, siehe Kap. 4.8.

Für die Schutzgüter „Biotope“, „Boden“, „Pflanzen“ und „Tiere“ besteht zudem ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf.

Deshalb sollen auf folgenden außerhalb liegenden, gemeindeeigenen Flächen funktionsgerechte Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden:

- **Gemarkung Altendiez, Flur 14, Flurstück 6 tlw.** (Flächengröße: ~~14.320~~ 12.650 m²)
Hierbei handelt es sich um eine ehemals ackerbaulich genutzte Fläche, die im Bereich des Schutzstreifens einer Hochspannungs-Freileitung in einer Breite von rund 60 m durch ein Waldgebiet führt. Die Fläche befindet sich in Kuppenlage rund 1,1 km westlich des geplanten Baugebiets.

Im Randbereich sind auf 4.780 m² bzw. 1.440 m² bereits zwei Kompensationsfläche festgelegt (KOM-1500388012981 bzw. KOM-1500386676028); die festgelegten Maßnahmen umfassen dort die Umwandlung von Ackerland in extensiv zu pflegende Magerwiesen.

Als Ausgleichsmaßnahme ist nunmehr vorgesehen, im Anschluss an die bestehenden Kompensationsflächen artenreiche, extensiv zu pflegende Wiesen auf vormaligem Ackerland zu entwickeln.

Dort wurde bereits eine Neueinsaat mit einer artenarmen Gräsermischung durchgeführt. Es soll zunächst eine Übersaat mit einer gebietseigenen, artenreichen Gras-/ Kräutermischung erfolgen. Anschließend soll dauerhaft eine extensive Nutzung als Mähwiese erfolgen, um die Artenvielfalt weiter aufzuwerten.

Abbildung 24: Blick auf die Fläche unter der Freileitung in der Flur 14, Flurstück 6



- **Gemarkung Altendiez, Flur 17, Flurstück 29 tlw. (Flächengröße: 3.630 m²)**

Bei dieser gemeindeeigenen Fläche handelt es sich um eine Fläche aus dem Ökokonto (OEK-1345478518152) der Ortsgemeinde Altendiez. Das Flurstück befindet sich rund 900 m südwestlich des geplanten Baugebiets am Rand einer offenlandgeprägten Hochfläche.

Die Einbuchung in das Ökokonto erfolgte bereits im Jahr 2007. Die vorgesehene Ökokonto-Maßnahme umfasst die Anlage einer 5.000 m² großen Obstanlage durch Pflanzung und Pflege von hochstämmigen Obstbäumen. Als Ausgangszustand werden im digitalen Kompensationsflächenverzeichnis 4.000 m² Grünlandbrache und 1.000 m² Ackerland angegeben.

In der Örtlichkeit wurde auf rund 1.750 m² eine Obstwiese durch Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen entwickelt; die Wiesenvegetation wird extensiv durch zweimalige Mahd pro Jahr gepflegt.

Die Umwandlung von Ackerland in eine Obstanlage ist bislang noch nicht erfolgt. Im Übrigen stellt sich das Flurstück als verbuschte Brache dar.

Die extensive Pflege der Wiesenvegetation und der vorhandenen Streuobstbäume auf einer Teilfläche soll fortgesetzt werden und die Wiese hinsichtlich ihrer Artenvielfalt weiter aufgewertet werden.

Außerdem soll die derzeitig noch ackerbaulich genutzte Teilfläche (1.880 m²) mit einer standortgerechten, gebietseigenen Gras-/Kräutermischung eingesät werden und dort 9 Stück hochstämmige Obstbäume angepflanzt und langfristig gepflegt werden.

Abbildung 25: vorhandene Obstwiese auf der Ökokontofläche in der Flur 17, Flurstück 29



- **Gemarkung Altendiez, Flur 1, Flurstück 1/24 tlw. (Flächengröße: 3.270 m²)**

Diese Fläche liegt rund 450 m nordwestlich des geplanten Baugebiets und befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde.

Es handelt sich um eine ehemals ackerbaulich genutzte Fläche, die mittlerweile mit einer Gras-/Kräutermischung eingesät wurde.

Im Umfeld befinden sich eine Weihnachtsbaumkultur, Streuobstbäume, Ackerland und ein Gehölz.

Zur Entwicklung einer Streuobstwiese sollen 9 Stück hochstämmige Obstbäume angepflanzt und langfristig gepflegt werden. Auch die Wiesenvegetation soll langfristig extensiv gepflegt werden und hinsichtlich ihrer Artenvielfalt aufgewertet werden.

Abbildung 26: Blick auf die Fläche in der Flur 1, Flurstück 1/24



Zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind zudem folgende vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen im Umfeld des Vorhabengebiets zwingend umzusetzen, siehe Kap. 2.4.10:

- Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche sind auf geeigneten Ackerflächen dauerhaft und alljährlich wiederkehrend insgesamt vier „Lerchenfenster“ anzulegen. Mit Blick auf den Fruchtwechsel sollen dazu Flächen aus vier Grundstücken herangezogen werden:
 - Gemarkung Altendiez, Flur 2, Flurstück 26/1 oder
 - Gemarkung Altendiez, Flur 3, Flurstück 102 oder
 - Gemarkung Altendiez, Flur 18, Flurstück 10/1 oder
 - Gemarkung Heistenbach, Flur 7, Flurstück 39.

Bei den „Lerchenfenstern“ handelt es sich um gezielt angelegte Fehlstellen im Acker. Die „Lerchenfenster“ sind während der Aussaat (durch Anheben der Sämaschine) anzulegen. Pro Fenster ist eine Größe von ca. 20-30 m² erforderlich. Die „Lerchenfenster“ müssen bereits vor Umsetzung der Baufeldfreimachung im Plangebiet bereit stehen.

Zur Sicherung der Maßnahme erfolgt eine vertragliche Vereinbarung mit dem Bewirtschafter, welcher auch Eigentümer der Flächen ist. Zudem sollen ein maßnahmenbezogenes und ein populationsbezogenes Monitoring durchgeführt werden.

Die Ortsgemeinde Altendiez verfügt selbst über keine für die Maßnahmenumsetzung geeigneten Ackerflächen.

- Auf dem gemeindeeigenen Flurstück 76 in der Flur 1 in der Gemarkung Altendiez sind an geeigneten Standorten folgende Ersatzkästen anzubringen:
 - vier künstliche Spechthöhlen (als Ausgleichsmaßnahme für den im Gebiet brütenden Grünspecht)
 - sechs künstliche Fledermaushöhlen (vorsorglicher Ausgleich für die Inanspruchnahme quartierrelevanter Strukturen)

Das Grundstück für die Anbringung der Kästen befindet sich ca. 300 m westlich des Bebauungsplangebiets. Es weist einen halboffenlandartigen Charakter mit Wiesenbrachen, Obstbäumen und Gebüsch auf.

Das Anbringen der Ersatzkästen muss bereits vor Umsetzung der Baufeldherrichtung im Plangebiet erfolgen.

Die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen sind im Sinne einer Multifunktionalität zur Kompensation von Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter geeignet.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden über das web-basierte System „Kompensationsverzeichnis-Service-Portal (KSP)“ in das amtliche Kompensationsverzeichnis eingepflegt.

2.6 Darstellung der Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen

Für die integrierte Biotopbewertung werden die betroffenen Biotoptypen und ihr jeweiliger Biotopwert gemäß der Anlage 7.1 des „Praxisleitfadens“ ermittelt, siehe Kap. 2.2.

Anhand der Tabelle I in Kap. 2.2 des „Praxisleitfadens“ wird anschließend die Wertstufe der betroffenen Biotoptypen bestimmt. Diese werden gemäß der Tabelle II in Kap. 2.3 mit der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen (Wirkintensität) in Beziehung gesetzt.

Dabei ist für die Bewertung der Wirkintensität bei Biotopen die Wirkstufe III (hoch) gegeben, wenn im Vergleich der Situation vor und nach dem Eingriff ein anderer Biotoptyp vorliegt (unmittelbare Wirkung).

Die Beeinträchtigung durch den vorgesehenen Eingriff wird unterschieden in:

- erhebliche Beeinträchtigungen (eB) und
- erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS).

Tabelle 14: Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Wertstufe	Intensität vorhabenbez. Wirkungen	Erwartete Beeinträchtigung
EA1	Fettwiese, mäßig artenreich <i>Abwertung wegen Mulchmahd/ Artenverarmung</i> <i>(hier: Gelände Wasserhochbehälter)</i>	13 (=15-2)	hoch	hoch (III)	eBS
HA5	Lössacker, lockerer Lehacker, intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation	6	gering	hoch (III)	eBS
HC1	Ackerrain, auf oligo- bis eutrophen Standort	16	hoch	hoch (III)	eBS
HC3	Straßenrand, mit artenarmer Krautschicht	7	gering	-	-
HJ1	Ziergarten, struktureich	11	mittel	-	-
HK2	Streuobstwiese, mit mittlerem bis altem Baumbestand	19	sehr hoch	hoch (III)	eBS
HM4	Rasen	5	gering	hoch (III)	eB
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	0	sehr gering	-	-
HN1	Gebäude	0	sehr gering	-	-
VA2	Bundes-, Landes-, Kreisstraße	0	sehr gering	-	-
VA3	Gemeindestraße	0	sehr gering	hoch (III)	eB
VB1	Feldweg, versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg	0	sehr gering	hoch (III)	eBS
VB2	Feldweg, unbefestigt (Sand-, Erd- und Graswege)	9	mittel	hoch (III)	eB

eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung

eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

2.7 Schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffsschwere

Die Bestimmung, ob eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) auf einzelne Schutzgüter vorliegt, erfolgt anhand der Bewertungsmatrix der Tabelle II in Kap. 2.3 des Praxisleitfadens.

Tabelle 15: Matrixtabelle eB und eBS – Zuordnung der Schutzgüter

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe		
	I gering	II mittel	III hoch
1 Sehr gering	--	--	eB
2 Gering	--	eB	eB
3 Mittel	eB	eB	eBS
4 Hoch	eB	eBS	eBS
5 Sehr hoch	eBS	eBS	eBS
6 Hervorragend	eBS	eBS	eBS

-- : keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. kein Eingriff

eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung

eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

Die Zuordnung der Schutzgüter bzw. ihrer Funktionen zu den Wertstufen erfolgt anhand der Kriterien und des Bewertungsrahmens der Anlage 7.2 des Praxisleitfadens, siehe auch Kap. 2. Für die Baumaßnahme ergaben sich erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für folgende Schutzgüter:

- „Biotope“: siehe Kap. 2.5
- „Boden“: Durch Versiegelung und Teilversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen beseitigt. Daher stellt die Bodenversiegelung auf bislang nicht versiegelten oder nicht befestigten Flächen eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere dar (→ Wertstufe des Bodens „mittel“ und hohe Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen).
- „Tiere“: Im Plangebiet ist mit Vorkommen gefährdeter Tierarten zu rechnen (→ Wertstufe des Schutzguts „mittel-hoch“). Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen ist aufgrund der zu erwartenden Beseitigung von Habitatstrukturen ebenfalls mit hoch zu bewerten.
- „Pflanzen“: Die Wertstufe des Schutzguts wird mit „mittel“ bewertet. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen ist aufgrund der zu erwartenden Inanspruchnahme bzw. Überbauung mit hoch zu bewerten.

Es ergaben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für die Schutzgüter

- „Klima/ Luft“: Das Schutzgut wird hinsichtlich seiner Wertstufe mit „mittel“ bewertet. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird als gering-mittel eingestuft.
- „Landschaft“: Die Wertstufe des Landschaftsbilds wird mittel eingestuft. Aufgrund der Vorbelastung des Teillandschaftsraums wird die Intensität der Auswirkungen als mittel beurteilt.
- „Wasser“: Die Wertstufe des Schutzguts wird als mittel bzw. bei Tangierung des Trinkwasserschutzgebiets als hoch eingestuft. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird aber nur mit gering bewertet.

2.8 Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“

Bestimmung des Kompensationsbedarfs der Integrierten Biotopbewertung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Rahmen der integrierten Biotopbewertung der Biotopwert der betroffenen Flächen (hier: vorgesehener Geltungsbereich des Bebauungsplans) vor und nach dem Eingriff anhand der Biotopwertliste in Anlage 7.1 des Praxisleitfadens bestimmt und voneinander subtrahiert.

Hinweis: Die Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung werden nachfolgend gemäß Anregung der Unteren Naturschutzbehörde aufgrund der naturnahen Gestaltung als eigenständiges und eingriffsneutrales Bauvorhaben angesehen, wodurch eine Auflistung innerhalb der folgenden Bilanzierung entfällt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens abgearbeitet.

Bestimmung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Tabelle 16: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
EA1	Fettwiese, mäßig artenreich <i>Abwertung wegen Mulchmähd/ Artenverarmung (hier: Gelände Wasserhochbehälter)</i>	13 (=15-2)	76 320	988 4.160
HA5	Lössacker, lockerer Lehacker, intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter o. fehlender Segetalvegetation	6	48.015 47.595	288.090 285.570
HC1	Ackerrain, auf oligo- bis eutrophem Standort	16	2.317	37.072
HC3	Straßenrand, mit artenarmer Krautschicht	7	361	2.527
HJ1	Ziergarten, struktureich	11	2.204	24.244
HK2	Streuobstwiese, mit mittlerem bis altem Baumbestand	19	1.816	34.504
HM4	Rasen	5	428	2.140
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	0	96	0
HN1	Gebäude	0	376	0
VA2	Bundes-, Landes-, Kreisstraße	0	1.528	0
VA3	Gemeindestraße	0	628	0
VB1	Feldweg, versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg	0	926	0
VB2	Feldweg, unbefestigt (Sand-, Erd- und Graswege)	9	376	3.384
	Gesamt:		59.147 8.971	392.949 393.604

Bestimmung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

Die Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff erfolgt anhand derselben Vorgehensweise.

Tabelle 17: Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff (ohne externe Kompensation):

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
HN1	Gebäude (6.373 -5.214 m ² WA x 0,6) (hier: überbaubare Grundstücksflächen in WA 4 und WA 5 einschl. zulässiger Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen usw.)	0	3.824 3.128	0
HN1	Gebäude (40.372 -39.494 m ² WA x 0,525) (hier: überbaubare Grundstücksflächen in WA 1, WA 2, WA 3 einschl. zulässiger Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen usw.)	0	21.177 20.734	0
HJ1	Ziergarten, strukturreich (hier: nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Gestaltungsrahmen in den Wohngebieten) („Time-lag“ von 1,2)	9,1666 (=11 / 1,2)	21.710 20.846	195.390 191.088
BD3	Gehölzstreifen aus autochthonen Arten, junge Ausprägung (hier: Gehölzpflanzungen innerhalb privater Grünfläche A / Siedlungsrandeingrünung)	11	711	7.821
KB1	Trockener Saum bzw. linienförmige Hochstaudenflur mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder artenreich (hier: zu entwickelnde Saumbereiche innerhalb privater Grünfläche A / Siedlungsrandeingrünung)	13,3333 (=16 / 1,2)	356	5.696 4.747
BD3	Gehölzstreifen aus autochthonen Arten, junge Ausprägung (hier: Gehölzpflanzungen innerhalb öffentl. Grünfläche B)	11	102	1.122
BF3	Einzelbäume, autochthone Arten, junge Ausprägung (hier: Baumpflanzungen innerhalb öffentl. Grünfläche B)	11	42 (= 3 St. x 14)	462
EA1	Fettwiese, mäßig artenreich „Time-lag“ von 1:1,2 (hier: nicht bepflanzter Teil der öffentl. Grünfläche B)	12,5 (=15 / 1,2)	54 95	810 1.188
BD3	Gehölzstreifen aus autochthonen Arten, junge Ausprägung (hier: Gehölzpflanzungen innerhalb öffentl. Grünfläche C)	11	205	2.255

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
BF6	Obstbaumreihe, junge Ausprägung (hier: Obstbaumpflanzungen innerhalb öffentl. Grünfläche C)	11	96 (=8 St. x 12)	1.056
EA1	Fettwiese, mäßig artenreich Time-lag“ von 1: 1,2 (hier: nicht bepflanzter Teil der öffentl. Grün- fläche C)	12,5 (=15 / 1,2)	781	9.763
HM3	Strukturarme Grünanlage (hier: öffentliche Grünfläche - Spielplatz)	8	844	6.752
HT4	Lagerplatz, versiegelt (hier: Mülltonnensammelplätze)	0	41 40	0
HN1	Gebäude (hier Trafostation)	0	34	0
VA2	Bundes-, Landes-, Kreisstraße	0	1.925 1.819	0
VA3	Gemeindestraße	0	8.202 8.211	0
VB5	Fußweg, versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg	0	969	0
	Gesamt:		59.147 58.917	211.301 226.254

Der Kompensationsbedarf aus der Integrierten Biotopbewertung beträgt also ~~-181.648~~ ~~-167.347~~ Biotopwertpunkte.

Er ergibt sich aus der Subtraktion des Biotopwertes der Fläche nach und vor dem Eingriff:
~~211.301~~ ~~226.254~~ BWP – ~~392.949~~ ~~393.601~~ BWP.

Somit müssen geeignete Ausgleichsmaßnahmen im ausreichenden Umfang außerhalb des Plangebiets zugeordnet werden.

Kompensationsmaßnahmen – Festlegung und Bilanzierung

Als Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen sollen zugeordnet werden:

- Entwicklung artenreicher, extensiv zu pflegender Wiesen auf vormaligem Ackerland in der Gemarkung Altendiez, Flur 14, Flurstück 6 tlw.
- Umwandlung einer derzeit noch ackerbaulich genutzten Fläche in eine Obstwiese, extensive Pflege vorhandener und neu anzulegender Wiese und Streuobstbäume in der Gemarkung Altendiez, Flur 17, Flurstück 29 tlw. (Fläche aus dem Ökokonto der Ortsgemeinde Altendiez)
- Entwicklung einer Streuobstwiese in der Gemarkung Altendiez, Flur 1, Flurstück 1/24 tlw. (Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen „Anlage von Lerchenfenstern“ und „Anbringen von Ersatzkästen“ werden bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt.)

Wertbestimmung der externen Kompensationsflächen gemäß der integrierten Biotopbewertung:

Tabelle 18: Ermittlung des Biotopwerts der externen Kompensationsflächen im Ausgangszustand:

Code	Biototyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
EA3	Fettwiese, Neueinsaat, frisches Ansaatgrünland (Ausgleichsfläche Gemarkung Altendiez, Flur 14, Flurstück 6 tlw.)	7	14.320 12.650	100.240 88.550
EE1	brachgefallene Fettwiese. artenarm (Ökokontofläche Gemarkung Altendiez, Flur 17, Flurstück 29 tlw.) Ausgangszustand gemäß digitalen Kompensationsflächenverzeichnis	11	1.750	19.250
HA5	Lössacker, lockerer Lehacker, intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation (Ökokontofläche Gemarkung Altendiez, Flur 17, Flurstück 29 tlw.)	6	1.880	11.280
EA3	Fettwiese, Neueinsaat, frisches Ansaatgrünland (Ausgleichsfläche Gemarkung Altendiez, Flur 1, Flurstück 1/24 tlw.)	7	3.270	22.890
	Gesamt:		19.550	153.660 141.970

Tabelle 19: Ermittlung des Biotopwerts der externen Kompensationsflächen im ZIEL-Zustand (Prognose):

Code	Biototyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
EA1	Fettwiese, Flachlandausbildung, artenreich „Time-lag“ von 1: 1,2 (Ausgleichsfläche Gemarkung Altendiez, Flur 14, Flurstück 6 tlw.)	16 15,83333 (=19 / 1,2)	14.320 12.650	229.120 200.292
HK2	Streuobstwiese, mit mittlerem bis altem Baumbestand „Time-lag“ von 1: 1,2 (Ausgleichsfläche Gemarkung Altendiez, Flur 17, Flurstück 29 tlw.)	16 15,83333 (=19 / 1,2)	3.630	58.080 57.475
HK2	Streuobstwiese, mit mittlerem bis altem Baumbestand „Time-lag“ von 1: 1,2 (Ausgleichsfläche Gemarkung Altendiez, Flur 1, Flurstück 1/24 tlw.)	16 15,83333 (=19 / 1,2)	3.270	52.320 51.775
	Gesamt:		19.550	339.520 309.542

Bestimmung des Biotopwerts nach Durchführung von Kompensationsmaßnahmen:

Der Kompensationsbedarf in Höhe von ~~181.648~~ **167.347** Biotopwertpunkten ist damit erfüllt (~~339.520~~ **309.542** BWP – ~~153.660~~ **141.970** BWP = ~~185.860~~ **167.572** BWP).

Schutzgutbezogene Kompensation

Die Maßnahmen decken durch Neuentwicklung von Vegetationsstrukturen den ermittelten schutzgutbezogenen Kompensationsbedarf hinsichtlich der eBS-Fälle bei den Schutzgütern „Biotope“ und „Pflanzen“ ab.

Sie erfüllen durch Extensivierung und Verbesserung des durchwurzelbaren Bodenraums die Vorgaben zur Kompensation bei Bodenversiegelungen und tilgen damit den schutzgutbezogenen Kompensationsbedarf beim Schutzgut „Boden“.

Der schutzgutbezogene Kompensationsbedarf beim Schutzgut „Tiere“ wird ebenfalls durch diese Maßnahmen sowie durch die vorgesehenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gedeckt.

2.9 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)

Nachfolgend werden Empfehlungen für die Formulierung der grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Maßnahmen aufgeführt, die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beitragen.

Dargestellt werden sowohl Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden sowie solche, die als Hinweise aufgenommen werden sollen.

Empfehlungen für die grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Festsetzungen:

- **Private Grünflächen „A“ (Siedlungsrandeingrünung):** Zur Entwicklung einer Randeingrünung ist innerhalb der festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine geschlossene, dreireihige Gehölzpflanzung aus standorttypischen Sträuchern und eingestreuten Laubbäumen II. Ordnung als Heister anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1 m. Der Anteil der Heisterpflanzen muss mind. 5 % betragen. Die Gehölzauswahl hat gemäß der anliegenden Pflanzliste zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.
Die nicht mit Gehölzen überstellten Bereiche der öffentlichen Grünflächen sind mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-/ Kräutermischung einzusäen und als vorgelagerte Saumbereiche zu entwickeln. Diese sind mindestens einmal pro Jahr, maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.
Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.
- **Öffentliche Grünfläche „B“:** Die öffentliche Grünfläche „B“ ist auf 50 % der Fläche mit standorttypischen Sträuchern zu bepflanzen.
Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1 m.
Zusätzlich sind innerhalb der Grünfläche „B“ 3 hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume [an den im Plan gekennzeichneten Standorten](#) anzupflanzen.
Die Gehölzauswahl hat gemäß der anliegenden Pflanzliste zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.
Die nicht mit Gehölzen überstellten Bereiche der öffentlichen Grünfläche sind mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-/ Kräutermischung einzusäen und als Wiese zu unterhalten.
- **Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken im Wohngebiet:** Die nicht überbauten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet sind als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorzugsweise sind für Gehölzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden. Pro angefangene 350 m² Grünfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, ersatzweise 3 Gehölzgruppen aus mindestens 1 Stück Heister und 5 Sträucher (siehe Pflanzliste im Anhang 2). Pflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen nach Festsetzung 3.3 werden dabei nicht angerechnet. Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Festsetzung Nr. 3.1 zu beachten. Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden

gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

- **Öffentliche Grünfläche „C“:**

Innerhalb der Grünfläche „C“ ist eine Baumreihe aus 8 hochstämmigen Obstbäumen gemäß Planzeichnung anzupflanzen.

Zusätzlich ist innerhalb der festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine geschlossene, zweireihige Gehölzpflanzung aus standorttypischen Sträuchern anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1 m

Die Gehölzauswahl hat gemäß der anliegenden Pflanzliste zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht mit Gehölzen überstellten Bereiche der öffentlichen Grünfläche sind mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-/ Kräutermischung einzusäen und als Wiese zu unterhalten.

- **Gestaltung der Vorgartenzone:** Bei Grundstücken mit einer Frontbreite von 14 m und mehr ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Fassade der Gebäude in Verbindung mit Festsetzung 3.1 auf mindestens 30 % als Grünfläche zu gestalten. Sofern das Gebäude mehr als 5 m von der Straße entfernt errichtet wird, ist der Flächenanteil von 30 % nur auf eine Fläche von 5 m x Grundstücksbreite zu berechnen. Die Anlage von Steingärten, Schotter-, Lava- oder Kiesfläche ist nicht zulässig.
- **Gestaltung der unbebauten Flächen:** Aufschüttungen und Abgrabungen sind, durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 oder mit heimischem Naturstein gefüllte Gabionen, Stützmauern aus heimischem Naturstein, mit heimischem Naturstein verkleidete, verputzte oder begrünte Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,5 m auszugleichen. Flächenhafte Anhebungen ganzer Grundstücke sind unzulässig.
- **Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung:** Die erforderlichen Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind naturnah und landschaftsgerecht auszuführen. Die nicht für die Rückhalte-/Versickerungseinrichtungen benötigten Bereiche sind als Gehölzflächen oder extensiv zu pflegende Wiesenflächen anzulegen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen sind die Vorgaben gemäß Festsetzung 3.1 sowie der Pflanzliste (siehe Anlage 2) zu beachten. Bezüglich der Ausführung und Gestaltung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung hat eine Fach-/Detailplanung im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zu erfolgen.
- **Hinweise zum Artenschutz (notwendige Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände):**
Vorgaben für Gehölzrodungen:
Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

Vorgaben für die Baufeldfreiräumung:

Zur Vermeidung von Tötungen bodenbrütender Vogelarten wie der Feldlerche muss die Freiräumung des jeweiligen Baufelds durch flächiges Abschieben des Oberbodens außerhalb des Zeitraums üblicher Bodenbruten und somit im Zeitraum zwischen dem 1. September und dem 1. April erfolgen. Sofern der abgeschobene Oberboden in Mieten vor Ort gelagert wird, sind diese mit Folien abzudecken.

Nach der Baufeldfreimachung ist eine kontinuierliche Bautätigkeit (aktiver Baustellenbetrieb/ regelmäßige Nutzung des Baufelds) zumindest während der Monate März bis Mai, d.h. vor dem Besetzen des Brutplatzes und während der Brutplatzwahl, zu gewährleisten. Unterbrechungen der Bautätigkeit sind nur bis zu 5 Tagen zulässig.

Sofern diese Vorgaben nicht eingehalten werden können, ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung einzusetzen, durch welche weitere Festlegungen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde getroffen werden. Diese Festlegungen können insbesondere technische Vergrämuungsmaßnahmen (z.B. Anbringen von Flatterband oder reflektierender Scheiben, Auslegen von Folien) beinhalten.

Die Baufeldfreiräumung darf grundsätzlich erst dann erfolgen, sobald der Funktionsnachweis der „Lerchenfenster“ durch ein maßnahmenbezogenes Monitoring vorliegt.

Vorgaben bei Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen (Gebäudekontrollen):

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde.

Alljährliche Anlage von vier Lerchenfenstern, Begleitung durch ein naturschutzfachliches Monitoring

Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die nachgewiesene Feldlerche sind auf geeigneten Ackerflächen dauerhaft und alljährlich wiederkehrend insgesamt vier „Lerchenfenster“ (künstliche Fehlstellen im Ackerland) anzulegen. Mit Blick auf den Fruchtwechsel sollen dazu Flächen aus den folgenden vier Grundstücken herangezogen werden:

- Gemarkung Altendiez, Flur 2, Flurstück 26/1 oder
- Gemarkung Altendiez, Flur 3, Flurstück 102 oder
- Gemarkung Altendiez, Flur 18, Flurstück 10/1 oder
- Gemarkung Heistenbach, Flur 7, Flurstück 39.

Bei den „Lerchenfenstern“ handelt es sich um gezielt angelegte Fehlstellen im Acker. Die „Lerchenfenster“ sind während der Aussaat (durch Anheben der Sämaschine) anzulegen. Pro Fenster ist eine Größe von ca. 20-30 m² erforderlich. Eine Anlage in Mais, Raps, Wintergerste ist nicht geeignet.

Die „Lerchenfenster“ müssen bereits vor Umsetzung der Baufeldfreimachung im Plangebiet bereit stehen. Bei der Erstanlage ist, sofern bereits eine Einsaat (Wintergetreide) erfolgt ist, ein nachträgliches Anlegen durch mechanisches Freilegen (Grubbern, Fräsen) bis zum 31.03. möglich.

Es muss ein Abstand von mindestens 50 m zu Gehölzstreifen, Bebauung und anderen vertikalen Strukturen sowie von mind. 25 m zu angrenzenden Straßen oder Wirtschaftswegen eingehalten werden.

Zudem ist ein Abstand von 100 m zwischen den „Lerchenfenstern“ untereinander einzuhalten. Die „Lerchenfenster“ müssen zwischen den Fahrgassen angeordnet werden, damit keine Füchse oder andere Raubtiere zu den Nestern geleitet werden.

Die Maßnahme ist durch ein naturschutzfachliches Monitoring zu begleiten:

Der Funktionsnachweis der „Lerchenfenster“ muss bei der erstmaligen Anlage durch ein maßnahmenbezogenes Monitoring erbracht werden. Im Rahmen dieses Monitorings ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob die wesentlichen Strukturen der „Lerchenfenster“ in Größe und Qualität so umgesetzt oder zumindest in Entwicklung sind, dass das Lebensraumpotential für die Zielart Feldlerche erfüllt ist. Ist dies der Fall, ist deswegen plausibel zu erwarten, dass die betroffene Art die Lebensstätte zeitnah besiedeln kann. Dieser Funktionsnachweis muss bereits vor Eingriffsbeginn, d.h. vor der Baufeldräumung im Plangebiet, erfolgen.

Anschließend soll ein populationsbezogenes Monitoring durch eine fachkundige Person erfolgen, um zu prüfen, ob die angelegten „Lerchenfenster“ tatsächlich von der Feldlerche angenommen werden. Hierzu ist über einen Zeitraum von 3 Jahren die Nutzung der angelegten „Lerchenfenster“ durch die Zielart Feldlerche bei mindestens zwei Begehungen pro Jahr zu erfassen. Die Ergebnisse der Begehungen sind der Unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung jährlich vorzulegen.

Sofern keine Nutzung der angelegten „Lerchenfenster“ durch die Feldlerche erfolgt, muss in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eine Modifizierung der Maßnahmen erfolgen.

Zur Sicherung der Maßnahme erfolgt eine vertragliche Vereinbarung mit dem Bewirtschafter, welcher auch Eigentümer der Flächen ist.

Anbringen von künstlichen Spechthöhlen

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den nachgewiesenen Grünspecht sind auf dem Flurstück 76 in der Flur 1 in der Gemarkung Altendiez vier künstliche Spechthöhlen (Nisthöhlen mit austauschbarem Innenkern) anzubringen.

Das Grundstück für die Anbringung der Kästen befindet sich ca. 300 m westlich des Bebauungsplangebiets. Es weist einen halboffenlandartigen Charakter mit Wiesenbrachen, Obstbäumen und Gebüsch auf.

Das Anbringen der Ersatzkästen muss bereits vor Umsetzung der Baufeldherrichtung im Plangebiet erfolgen.

Die Ersatzkästen sind durch eine fachkundige Person an Bäumen in mindestens 5 m Höhe anzubringen. Die Kästen sind einmal jährlich zu reinigen. Der Innenkern ist bei Bedarf zu ersetzen.

Die Maßnahme ist durch ein naturschutzfachliches Monitoring zu begleiten:

Dabei muss zunächst der Funktionsnachweis der Spechthöhlen erbracht werden, indem durch eine fachkundige Person geprüft wird, ob die Ersatzkästen fachgerecht in der vorgegeben Anzahl angebracht wurden. Dieser Funktionsnachweis muss bereits vor Eingriffsbeginn, d.h. vor der Baufeldräumung im Plangebiet, erfolgen.

Anschließend ist über einen Zeitraum von 3 Jahren die Nutzung der angebrachten Ersatzkästen durch die Zielart Grünspecht mittels mindestens zwei Begehungen pro Jahr zu erfassen, bei denen die Spechthöhlen auf Nutzungsspuren untersucht werden. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung jährlich vorzulegen.

Sofern keine Nutzung der angebrachten Spechthöhlen durch den Grünspecht erfolgt, muss in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eine Modifizierung der Maßnahme erfolgen.

Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren

Als vorsorglichen Ausgleich für den Verlust von Bäumen mit Sommerquartierpotential sind auf dem Flurstück 76 in der Flur 1 in der Gemarkung Altendiez sechs künstliche Fledermausquartiere (Fledermaushöhlen) an geeigneten Standorten anzubringen.

Das Grundstück für die Anbringung der Kästen befindet sich ca. 300 m westlich des Bebauungsplangebiets. Es weist einen halboffenlandartigen Charakter mit Wiesenbrachen, Obstbäumen und Gebüsch auf.

Das Anbringen der Ersatzkästen muss bereits vor Umsetzung der Baufeldherrichtung im Plangebiet erfolgen.

Die Quartiere sind durch eine fachkundige Person anzubringen. Die Kästen sind einmal jährlich zu reinigen.

Die Maßnahme ist durch ein naturschutzfachliches Monitoring zu begleiten:

Dabei muss zunächst der Funktionsnachweis der Fledermauskästen erbracht werden, indem durch eine fachkundige Person geprüft wird, ob die Ersatzkästen fachgerecht in der vorgegebenen Anzahl angebracht wurden. Dieser Funktionsnachweis muss bereits vor Eingriffsbeginn, d.h. vor der Baufeldräumung im Plangebiet, erfolgen.

Anschließend ist über einen Zeitraum von 3 Jahren die Nutzung der angebrachten Ersatzkästen durch Fledermäuse mittels mindestens zwei Begehungen pro Jahr zu erfassen, bei denen die Fledermausquartiere auf Nutzungsspuren untersucht werden. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung jährlich vorzulegen.

Sofern keine Nutzung der angebrachten Ersatzkästen durch Fledermäuse erfolgt, muss in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eine Modifizierung der Maßnahme erfolgen.

- **Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche (Gemarkung Altendiez, Flur 14, Flurstück 6 tlw.)**

Entwicklung einer artenreichen, extensiven Wiese auf vormaligem Ackerland

Auf der im Plan entsprechend gekennzeichneten Fläche ist zur Entwicklung einer artenreichen Wiese eine Übersaat mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung (Kräuteranteil mind. 30 %) durchzuführen. Es ist gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Rheinisches Bergland“ zu verwenden.

Die Wiesenfläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen. Folgende Vorgaben für die Pflege und Unterhaltung sind zu beachten:

- zweimalige Mahd pro Jahr (frühestens ab dem 1. Juli), Schnitthöhe mindestens 10 cm
- Entfernung des Mähgutes nach 2 bis 4 Tagen
- Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

- **Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche (Gemarkung Altendiez, Flur 1, Flurstück 1/24 tlw.)**

Entwicklung einer Streuobstwiese

Auf den im Plan entsprechend gekennzeichneten Standorten sind 9 Stück hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Zu verwenden sind robuste regionaltypische Obstsorten oder Wildobstsorten.

Mindestqualität des Pflanzguts: Hochstämme, StU 10 -12 cm

Es sind geeignete Maßnahmen gegen Beeinträchtigungen der Obstbäume durch Wildverbiss durchzuführen.

Die Wiesenfläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen. Folgende Vorgaben für die Pflege und Unterhaltung sind zu beachten:

- zweimalige Mahd pro Jahr (frühestens ab dem 1. Juli), Schnitthöhe mindestens 10 cm
- Entfernung des Mähgutes nach 2 bis 4 Tagen
- Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

Die erforderlichen Pflegemaßnahmen der Obstbäume umfassen:

- jährliche Durchführung von Erziehungsschnitten im Jugendstadium (bis ca. 10 Jahre Standzeit),
- mit zunehmendem Alter sowie bei vorhandenem Obstbaumbestand regelmäßige Durchführung von Instandhaltungsschnitten je nach Erfordernis
- Wässern je nach Erfordernis

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

• **Ausgleichsmaßnahme auf einer Ökokontofläche (Gemarkung Altendiez, Flur 17, Flurstück 29 tlw.)**

Umwandlung einer derzeit noch ackerbaulich genutzten Fläche in eine Obstwiese, extensive Pflege vorhandener und neu anzulegender Wiese und Streuobstbäume

Die derzeit noch ackerbaulich genutzte Teilfläche ist mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung (Kräuteranteil mind. 30 %) einzusäen. Es ist gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Rheinisches Bergland“ zu verwenden.

Auf den im Plan entsprechend gekennzeichneten Standorten sind 9 Stück hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Zu verwenden sind robuste regionaltypische Obstsorten oder Wildobstsorten.

Mindestqualität des Pflanzguts: Hochstämme, StU 10 -12 cm

Es sind geeignete Maßnahmen gegen Beeinträchtigungen der Obstbäume durch Wildverbiss durchzuführen.

Vorhandene und neu anzulegende Wiesenflächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen. Folgende Vorgaben für die Pflege und Unterhaltung sind zu beachten:

- zweimalige Mahd pro Jahr (frühestens ab dem 1. Juli), Schnitthöhe mindestens 10 cm
- Entfernung des Mähgutes nach 2 bis 4 Tagen
- Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

Die erforderlichen Pflegemaßnahmen der Obstbäume umfassen:

- jährliche Durchführung von Erziehungsschnitten im Jugendstadium (bis ca. 10 Jahre Standzeit),
- mit zunehmendem Alter sowie bei vorhandenem Obstbaumbestand regelmäßige Durchführung von Instandhaltungsschnitten je nach Erfordernis
- Wässern je nach Erfordernis

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- **Vorgaben zur Flächenbefestigung:** Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.
- **Hinweis zur Archäologie:** Die GDKE stuft die Fläche als archäologische Verdachtsfläche ein. Es können daher Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. DSchG RLP). Innerhalb des Plangebietes ist der Bauherr verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Die vor Ort beschäftigten Firmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16 – 21 DSchG RLP) hingewiesen. Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, unter oben angegebenen Kontakt zu informieren.
- **Hinweis zum Wasserschutzgebiet:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im „Trinkwasserschutzgebiet „Brunnen Altendiez/In der Bach“ in Zone III. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung vom 23.03.2005 bzw. die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, DVGW-Arbeitsblatt W 101, sind zu beachten. Innerhalb des Wasserschutzgebietes sind Bohrungen für Erdwärmegewinnung sowie Brauchwasser-Eigenversorgungen (Bohr- und Schachtbrunnen) nicht zulässig.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen, insbesondere bei der Unterkellerung von Gebäuden ist eine Unterschreitung der Eingriffstiefe von 3,0 m u. GOK ist unzulässig. Die zulässige Eingriffstiefe von 3,0 m u. GOK betrifft auch die Herstellung von Fundamenten, Sauberkeitsschicht, Ver- und Entsorgungsleitungen.

Es wird empfohlen, die Schmutzwasserleitungen in Form von einsehbaren Systemen, bei denen die in den Bodenplatten verlaufenden Leitungen nur durch Stahlplatten abgedeckt werden. in die Bodenplatte zu integrieren. Diese haben den Vorteil, dass Schadensfälle an den Schmutzwasserleitungen ohne großen Aufwand lokalisiert und repariert werden können.
- **Hinweis zum Baugrund und Bodenschutz, Altbergbau**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau liegen Hinweise zu ehemaligem Bergbau in der Gemarkung Altendiez vor. Insbesondere innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche sind negative Auswirkungen des ehemaligen Bergbaus im Bereich des Plangebietes (Bodensetzungen und Sackungen) nicht auszuschließen. Im Rahmen der Boden- und Baugrundgutachten für die innere Erschließung und die privaten Bauvorhaben ist dieser Aspekt zu berücksichtigen.

Beim Abbau der Roherze wurden diese meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. -schächte zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau nicht vor. In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Es wird daher empfohlen, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei den Boden- und Baugrundgutachten für die innere Erschließung und die privaten Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Sofern bei den Boden- und Baugrundgutachten oder Erdarbeiten auf Indizien für Altbergbau gestoßen wird, ist spätestens ein Sachverständiger für Bergbau einzuschalten.

Tabelle 20: Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Regelung im Bebauungsplan	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen	Begünstigtes Schutzgut						
		B	W	P/T,L	K	L	M	K+S
Festsetzung Nr.	Anteilsbepflanzung im Wohngebiet	x	x	x	x	x	x	
Festsetzung Nr.	Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen	x		x	x	x	x	
Festsetzung Nr. 3	Gestaltung der Vorgartenzone	x	x	x	x	x	x	
Festsetzung Nr. 3.3 und Planzeichnung	Private Grünfläche „A“ (Siedlungsrandeingrünung):	x	x	x	x	x	x	
Festsetzung Nr. 3.3 und Planzeichnung	Öffentliche Grünfläche „B“	x	x	x	x	x	x	
Festsetzung Nr. 3.3 und Planzeichnung	Öffentliche Grünfläche „C“	x	x	x	x	x	x	
Festsetzung Nr. 3.4	Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken im Wohngebiet	x	x	x	x	x	x	
Festsetzung Nr. 2.1.4	Gestaltung der Vorgartenzone	x	x	x	x	x	x	
Festsetzung Nr. 2.1.5	Gestaltung der unbebauten Flächen	x				x	x	
Festsetzung Nr. 3.2	Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung	x	x	x	x	x	x	
Hinweis Nr. 4.1	Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche (Gemarkung Altendiez, Flur 14, Flurstück 6 tlw.							
Hinweis Nr. 4.1	Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche (Gemarkung Altendiez, Flur 1, Flurstück 1/24 tlw.							
Hinweis Nr. 4.1	Ausgleichsmaßnahme auf einer Ökokontofläche (Gemarkung Altendiez, Flur 17, Flurstück 29 tlw.							
Hinweis Nr. 4.7 4.8	Hinweise zum Artenschutz: Vorgaben für Gehölzrodungen. Vorgaben für die Baufeldfreiräumung. Vorgaben bei Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen (Gebäudekontrollen). Alljährliche Anlage von vier Lerchenfenstern, Begleitung durch ein naturschutzfachliches Monitoring. Anbringen von künstlichen Spechthöhlen. Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren.			x			x	
Hinweis Nr. 4.9 4.10	Vorgaben zur Flächenbefestigung	x	x				x	
Hinweis Nr. 4.2 4.3	Hinweis zur Archäologie						x	X
Hinweis Nr. 4.2	Hinweis zum Wasserschutzgebiet		x				x	
Hinweis Nr. 4.4	Hinweis zum Baugrund und Bodenschutz, Altbergbau	x					x	

Erläuterungen:

B	Boden	W	Wasser
P,T,L	Pflanzen, Tiere, Lebensräume	K	Klima/Luft
L	Landschaftsbild	M	Mensch
K+S	Kultur- und Sachgüter		

2.10 Planungsalternativen - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine ausführliche Erläuterung hinsichtlich etwaiger anderweitiger Planungsmöglichkeiten bzw. eine Betrachtung etwaiger Alternativflächen erfolgt im städtebaulichen Teil der Begründung.

2.11 Zusätzliche Angaben

2.11.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden, Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten

Umweltbericht

- Bestandsaufnahme der Biotop-/Nutzungsstrukturen durch örtliche Begehung und Luftbildauswertung
- Berücksichtigung der Ergebnisse der Grünlandkartierung und der faunistischen Untersuchung
- Erfassung sonstiger Schutzgüter durch Auswertung einschlägiger Fachliteratur und Fachplanungen
- Bewertung der Schutzgüter nach fachlich gebräuchlichen Kriterien
- Die Prognose des zukünftigen Umweltzustands erfolgte vor dem Hintergrund des ermittelten derzeitigen Umweltzustands unter Verwendung verbal-argumentativer, naturschutzfachlich gebräuchlicher Kriterien.
- Anwendung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“

Vegetationsaufnahme des Grünlands

- Durchführung einer Vegetationsaufnahme im Grünland gemäß der Methodik nach Braun-Blanquet, Auswertung der Ergebnisse unter Berücksichtigung der „Kartieranleitung der gesetzlich geschützten Biotope in Rheinland-Pfalz“

Faunistische Untersuchung

- Durchführung von sechs Vor-Ort-Begehungen zwischen März und Juli in Anlehnung an die Methodenstandards zur Brutvogelerfassung nach SÜDBECK

Artenschutzrechtlicher Beitrag:

- Der Artenschutzrechtliche Beitrag orientiert sich in seiner Methodik an dem „Mustertext Fachbeitrag Artenschutz Rheinland-Pfalz“²¹
- Berücksichtigung der Ergebnisse vorliegender faunistischer Untersuchungen

Schalltechnische Untersuchung

- Beurteilung auf Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau sowie der Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung- 16. BImSchV
- Berücksichtigung der Verkehrsbelastungszahlen der Bundesstraße 417 auf Grundlage der Verkehrsmengenkarte RLP 2015
- Berücksichtigung eine etwaigen Trends durch Erhöhung der Belastungszahlen um 10%

²¹ Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz

- EDV-gestützte Berechnung der Immissionspegel unter Berücksichtigung der wichtigsten Einflüsse auf die Schallausbreitung im Freien zwischen dem zu betrachtenden Emittent und dem Immissionsort mit Richtwirkung der Schallabstrahlung, Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung, anderen Einflüsse im Ausbreitungsweg durch Topographie und Gebäude
- Festlegung der Lärmpegelbereiche auf Grundlage der Zuordnung der bei freier Schallausbreitung ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109

Geophysikalische Untersuchung

- Durchführung einer flächendeckenden geomagnetischen Kartierung und einer geoelektrischen Widerstandskartierung auf zwei vorgegebenen Flächen (Vorermittlung mittels Infrarotdrohnenbefliegung)
- Einsatz eines Fluxgategradiometers FEREX
- Durchführung der geoelektrischen Widerstandskartierung mit einem Resistometer RM85
- Auswertung der geomagnetischen und geoelektrischen Messungen mit der Software GEOPLOT.
- Export der prozessierten Messdaten im ASCII-Format, Georeferenzierung mittels der GNSS-Vermessung, Interpolierung im Programm SURFER und Darstellung als Farb- und Graustufenbild, abschließende Erstellung der Magnetogramme und Widerstandsbilder als statische GeoTiff-Dateien mit unterschiedlichen Farbpaletten.

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für das Ergebnis der Umweltprüfung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

2.11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgesetzt.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen im Plangebiet sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen wird von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Ortsbesichtigung überprüft; erneute Überprüfungen finden im Turnus von drei bis fünf Jahren über einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren durch Ortsbesichtigung mit Dokumentation statt.

Bei den Ortsbesichtigungen ist auch zu überprüfen, ob nach Realisierung des Bebauungsplans erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind, die nicht prognostiziert wurden.

Für die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme „Anlage von Lerchenfenster“ ist ein naturschutzfachliches Monitoring durchzuführen: Der Funktionsnachweis der „Lerchenfenster“ muss bei der erstmaligen Anlage durch ein maßnahmenbezogenes Monitoring erbracht werden. Im Rahmen dieses Monitorings ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob die wesentlichen Strukturen der „Lerchenfenster“ in Größe und Qualität so umgesetzt oder zumindest in Entwicklung sind, dass das Lebensraumpotential für die Zielart Feldlerche erfüllt ist. Ist dies der Fall, ist deswegen plausibel zu erwarten, dass die betroffene Art die Lebensstätte zeitnah besiedeln

kann. Dieser Funktionsnachweis muss bereits vor Eingriffsbeginn, d.h. vor der Baufeldräumung im Plangebiet, erfolgen.

Anschließend soll ein populationsbezogenes Monitoring durch eine fachkundige Person erfolgen, um zu prüfen, ob die angelegten "Lerchenfenster" tatsächlich von der Feldlerche angenommen werden. Hierzu ist über einen Zeitraum von 3 Jahren die Nutzung der angelegten „Lerchenfenster“ durch die Zielart Feldlerche bei mindestens zwei Begehungen pro Jahr zu erfassen. Die Ergebnisse der Begehungen sind der Unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung jährlich vorzulegen. Sofern keine Nutzung der angelegten „Lerchenfenster“ durch die Feldlerche erfolgt, muss in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eine Modifizierung der Maßnahmen erfolgen.

Zusätzliche Überwachungskontrollen sind beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchzuführen.

2.11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Rat der Ortsgemeinde Altendiez hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hahnsfeld II“ beschlossen.

Anlass ist die große Nachfrage insbesondere von jungen, ortsansässigen Familien nach Bauland in Altendiez. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen im westlichen Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet geschaffen werden.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets. Außerdem werden Verkehrsflächen, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Grünflächen ausgewiesen.

Das Plangebiet ist etwa 6 Hektar groß.

Für den Bebauungsplan sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, die zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt beitragen.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im westlichen Anschluss an die Ortschaft Altendiez. Die südliche Grenze des Plangebiets wird überwiegend durch die Bundesstraße 417 in Richtung Hirschberg gebildet.

Im Planungsgebiet befinden sich vor allem Ackerflächen, welche durch Feldwege erschlossen werden. Außerdem liegt ein einzelstehendes Wohnhaus mit Garten in dem Gebiet. Darüber hinaus befinden sich eine kleine Obstwiese mit sieben alten Obstbäumen, ein stillgelegter Wasserhochbehälter und ein Abschnitt der Bundesstraße 417 innerhalb des Plangebiets.

Die Pflanzenwelt auf der Wiese wurde durch eine Botanikerin untersucht. Es handelt sich nicht um eine geschützte Wiesenfläche.

Nach Osten und teilweise nach Süden grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Übrigen ist das Plangebiet von Ackerflächen umgeben.

Das Vorhabengebiet liegt auf einem Hang in der breiten Talmulde des Langenbachs. Der Hang ist nach Südosten ausgerichtet.

Was die Tierwelt betrifft, wurden im Jahr 2022 Untersuchungen zur Vogelwelt im Plangebiet durchgeführt. Es wurden dabei insgesamt 32 Vogelarten erfasst. Davon wurden 7 Arten als Brutvögel eingestuft.

Hervorzuheben sind zum einen die Vorkommen der Offenlandvogelart Feldlerche, welche in Rheinland-Pfalz als „gefährdet“ eingestuft wird. Die Feldlerche brütete in Ackerflächen innerhalb des Plangebiets und in der näheren Umgebung.

Außerdem brütete der streng geschützte Grünspecht in einem Obstbaum im Bereich der kleinen Obstwiese.

Die im Plangebiet vorkommenden Böden sind in der Gegend verbreitet. Für die Landwirtschaft sind sie gut geeignet.

Da es Hinweise auf früheren Bergbau im Plangebiet gibt, wurden spezielle Untersuchungen durchgeführt. Es zeigte sich dabei, dass zumindest in Teilbereichen Spuren des Bergbaus im Untergrund vorhanden sind.

Außerdem ergab sich ein Hinweis, dass sich am Rand des Plangebiets ein altes, archäologisch wichtiges Grab befindet.

Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebiets. Der westliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets „Brunnen Altendiez/ In der Bach“.

Durch Autoverkehr auf der Bundesstraße 417 ergeben sich Lärmbelastungen im Gebiet. Deshalb wurde auch ein Lärmgutachten erstellt.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die weiträumige Ackerflur, welche an Siedlungsflächen mit neuzeitlicher Wohnbebauung angrenzt. Zusatzstrukturen gibt es nur vereinzelt in Form der kleinen Obstwiese und Säumen entlang von Feldwegen.

Aufgrund der Lage im Anschluss an die Bundesstraße 417 prägt das Offenlandgebiet die Ortseingangssituation mit.

Landschaftsuntypisch wirkt das freistehende Wohnhaus inmitten der ackerbaulich geprägten Kulturlandschaft, ohne Bezug zum übrigen Siedlungsgebiet.

Vom Plangebiet aus sind weitreichende Sichtbeziehungen möglich.

Was die Erholungsnutzung betrifft, ist ein durch das Plangebiet verlaufender Feldweg Teil eines ausgeschilderten Radwegs. Die Feldwege werden generell aufgrund der siedlungsnahen Lage von Altendiezern Bürgern zum Spaziergehen, Hunde Ausführen usw. genutzt.

Die Gemarkung Altendiez liegt im Naturpark Nassau.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden sich nicht vermeidbare Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Bei den wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung handelt es sich um:

- Inanspruchnahme der Freiflächen innerhalb des Plangebiets: etwa 5 Hektar Ackerland, 2.200 m² Obstwiese, 3.100 m² Ackerflur und Säume, 400 m² Grasweg
- Verlust von Lebensräumen der vorkommenden Vogelarten, u.a. Lebensraumverlust für die gefährdete Feldlerche und den streng geschützten Grünspecht
- Verlust der ökologischen Bodenfunktionen aufgrund der Überbauung und Befestigung von Bodenflächen
- Erhöhung des Oberflächenabflusses von Regenwasser durch die Versiegelung von Boden, Verlust oder Einschränkung der Versickerungsfähigkeit
- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die relativ großflächige Ausweitung von Wohnbauflächen auf dem Hang oberhalb der Ortslage, vollständige Überformung des Geländes, Verschiebung des Siedlungsrandes in die freie Landschaft

- Verlust der Wiese mit alten Obstbäumen als ein Element strukturtypisch ländlicher Siedlungsränder.

Im Bebauungsplan sollen verschiedene Maßnahmen vorgegeben werden, welche der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen. Vorgesehen sind unter anderem:

- Anlage von Gehölzstreifen aus standorttypischen Laubgehölzen am Nord- und Nordwestrand des Plangebiets als Siedlungsrandeingrünung im Übergang zur freien Landschaft
- Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Wohngebiets (Mindestbepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern)
- Ausweisung ~~einer öffentlichen Grünfläche~~ von öffentlichen Grünflächen, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, einschließlich eines Spielplatzes
- Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Hofflächen usw. ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise
- Rückhaltung und Versickerung von überschüssigem Regenwasser im Plangebiet
- Freimachen des Baufelds im Offenland ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Feldvogelarten, um eine Zerstörung besetzter Nester zu vermeiden
- Fällen von Bäumen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit

Damit es zu keinen Beeinträchtigungen der Anwohner im zukünftigen Baugebiet durch Lärm von der Bundesstraße kommt, müssen Maßnahmen zum passiven Schallschutz berücksichtigt werden. Dies umfasst die entsprechend bauliche Gestaltung (Dämmung) von Bauteilen, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, wie Fenster, Türen, Rollladenkästen usw.

[Auch werden die Bereiche, in denen es Hinweise auf Spuren des Bergbaus im Untergrund gibt, von einer Bebauung ausgenommen oder diese werden im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.](#)

[Die Fachbehörde für Archäologie muss rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten informiert, damit etwaige archäologische Funde gesichert werden können.](#)

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können innerhalb des Geltungsbereichs für das Baugebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Deshalb sollen zusätzlich auf außerhalb liegenden Flächen in der Gemarkung Altendiez weitere Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Vorgesehen sind unter anderem die Umwandlung von ehemaligem Ackerland in Wiese, die extensive Pflege von Wiesenflächen und die Pflanzung von Obstbäumen

Darüber hinaus werden auch artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, durch welche Lebensraum für die betroffene Vogelart Feldlerche bereitgestellt werden sollen. Diese Maßnahmen sollen durch eine fachkundige Person begleitet und kontrolliert werden.

Außerdem sollen Nistkästen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse angebracht werden.

Untersuchungsmethoden waren neben örtlicher Begehung und Auswertung von digitalen Informationsdiensten die Durchführung einer Vegetationsaufnahme der Wiese und die Durchführung einer Untersuchung zur Vogelwelt ~~und ein Lärmgutachten~~. [Außerdem wurde ein Lärmgutachten erstellt und eine Untersuchung zum Altbergbau durchgeführt.](#)

2.11.4 Referenzliste der Quellen

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Landkreis Rhein-Lahn (Fassung von 2020)
- Karte "Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen". Bearbeitung: Landesamt für Umwelt-Rheinland-Pfalz (www.geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10080)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Hahnsfeld II“ – Ergebnisbericht vom 15.07.2022. Bearbeitung: SAI – Stadtplanung Architektur Immissionsschutz, Vallendar
- Ergebnisse der Grünlandkartierung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Am Hahnsfeld II" der Ortsgemeinde Altendiez
- Kartieranleitung der gesetzlich geschützten Biotope in Rheinland-Pfalz - Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG RLP. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Landesamt für Umwelt (2023)
- [Untersuchungsbericht Geophysikalische Erkundung BV „Am Hahnsfeld II“ 65624 Altendiez. Bearbeitung: Geotomographie GmbH. Stand: 12.04.2024](#)