

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
**„Holzbau & Lohnabbund
Lichtenthäler GmbH“**

Ortsgemeinde Steimel
Verbandsgemeinde Puderbach
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

**Textliche Festsetzungen,
Begründung und Umweltbericht**

in der Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 18. Juni 2026
52 Seiten

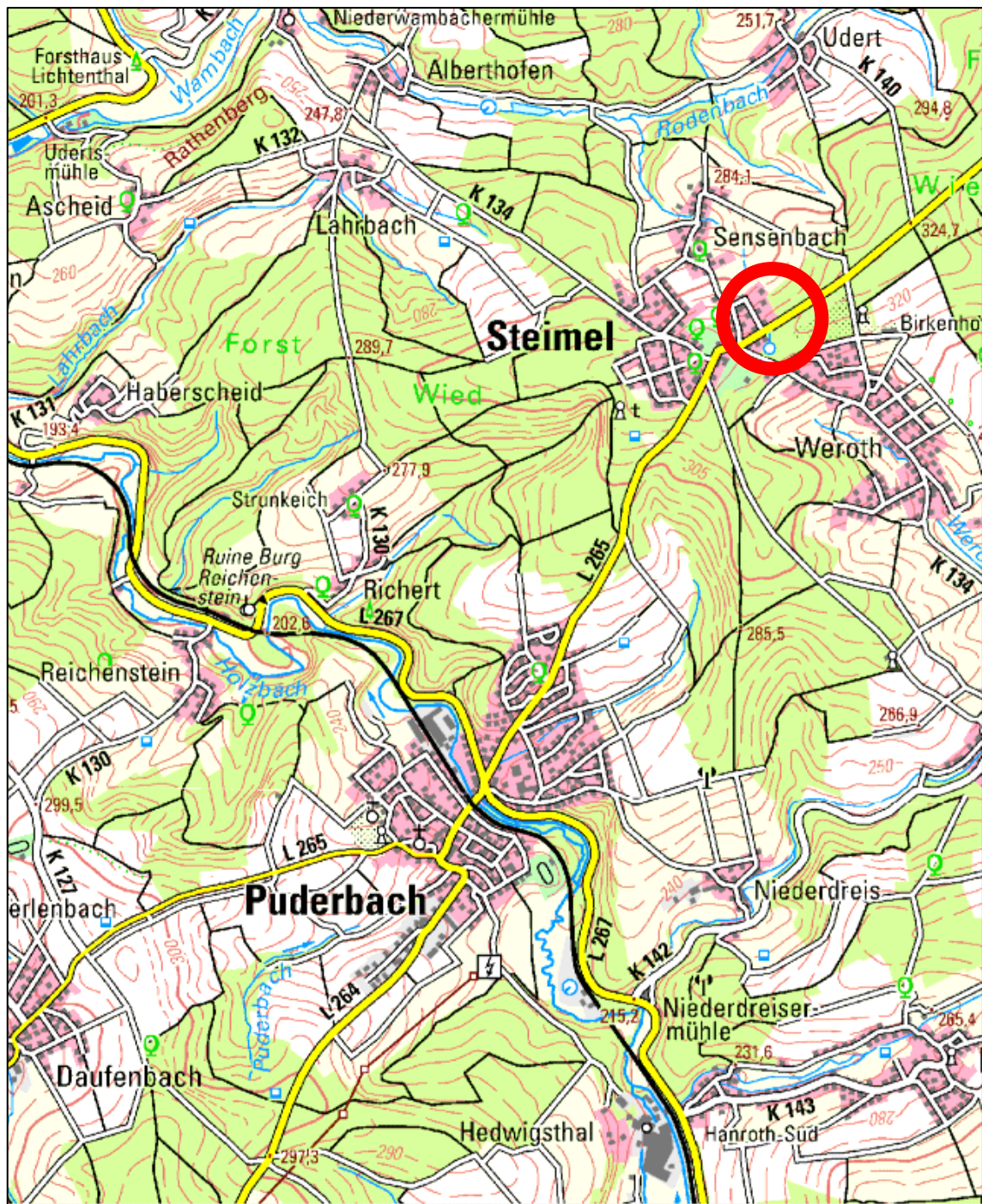


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)



Abb. 2: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

Inhaltsverzeichnis

I.	Textliche Festsetzungen und Hinweise	I-1
A.	Inhalte	I-2
1.	Bestandteile der Planung	I-2
2.	Verbindlichkeit.....	I-2
B.	Textliche Festsetzungen.....	I-3
1.	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-3
2.	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	I-3
3.	überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	I-3
4.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	I-4
5.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	I-4
6.	Aufnahme auf Landesrecht beruhender Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 86 LBauO)	I-4
7.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....	I-4
C.	Hinweise	I-5
1.	Wasserschutzzone III des Wasserschutzbereiches Puderbach (Brunnen Steimel 2).....	I-5
2.	§ 22 Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz.....	I-8
3.	Maßnahmen zum Artenschutz.....	I-9
4.	Hinweise zu möglichen Kampfmitteln	I-11
5.	Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung	I-11
6.	Hinweise für Begrünungsmaßnahmen.....	I-12
D.	Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	I-13
II.	Begründung	II-1
A.	Planungsanlass und Ziele der Planung	II-2
B.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	II-5
a)	Landesentwicklungsprogramm und Regionaler Raumordnungsplan	II-5
b)	Flächennutzungsplan	II-8
C.	Erläuterung der Planung	II-10
D.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	II-13

III. Umweltbericht	III-1
A. Einleitung	III-2
1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	III-2
2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan	III-2
a) Fachgesetze	III-3
b) Schutzgebiete	III-3
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	III-6
a) Bestandsaufnahme und Bewertung	III-6
b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet	III-11
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	III-14
5. Planungsalternativen	III-17
6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen	III-18
B. zusätzliche Angaben	III-18
1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	III-18
2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	III-18
3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	III-18
4. Quellen	III-19
C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	III-20

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
**„Holzbau & Lohnabbund
Lichtenthäler GmbH“**

Ortsgemeinde Steimel
Verbandsgemeinde Puderbach
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

A. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - Planurkunde
 - Textliche Festsetzungen
- Als Anlage beigefügt sind
 - Begründung
 - Umweltbericht nach § 2a BauGB
 - Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II,
Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert vom 18.10.2022

2. Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Baufläche wird als Zweckbestimmung ein Betrieb für „Holzbau und Lohnabbund“ festgesetzt.

Zulässig sind

- Anlagen zur Be- und Verarbeitung von Naturholz
- Fertigungs- und Lagerhallen
- Flächen und Anlagen zur Lagerung von Holz
- Flächen und Anlagen zum Bewegen und Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen
- Büros
- Stellplätze für Pkw von Mitarbeitern und Kunden

Diese Nutzungen sind jeweils innerhalb der in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze für Pkw können auch außerhalb der dafür festgesetzten Fläche zugelassen werden. Innerhalb der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Fläche dürfen Pkw-Stellplätze ausschließlich zur Tagzeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr genutzt werden.

Die Vorgaben der Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzbereiches in den Gemarkungen Alberthofen und Weroth, Kreis Neuwied zugunsten der Verbandsgemeinde Puderbach vom 05.08.2015 (siehe Hinweise) sind zu beachten.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl (für Gebäude) wird auf 0,5 festgesetzt. Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen sind bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.

Die Gebäudehöhe darf bis zu 12 m betragen, gemessen von der Höhe des fertigen Hallenbodens, maximal jedoch 330 m über NHN.

(Hinweis: Die Geländehöhe liegt etwa zwischen 314 und 318 m über NHN.)

3. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Geringfügige Überschreitungen können als Ausnahme zugelassen werden.

Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO können als Ausnahme auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

Innerhalb der Bauverbotszone entlang der Landesstraße L 265 sind die Vorgaben des § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) von Rheinland-Pfalz zu beachten (siehe Hinweise).

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

(Hinweis: Die Vorgaben der §§ 39 und 44 BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten. Das betrifft insbesondere zeitliche Vorgaben zur Beseitigung von Gehölzen und Vegetationsbeständen sowie sonstige Maßnahmen zum Artenschutz, die unter den Hinweisen aufgeführt sind.)

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

... (Ergänzung im weiteren Verfahren gemäß noch durchzuführenden gutachterlichen Untersuchungen und Empfehlungen)

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Die Fläche mit der Umgrenzung „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist flächendeckend mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (1 Gehölz je 3 qm) und dauerhaft zu unterhalten.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

7. Aufnahme auf Landesrecht beruhender Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 86 LBauO)

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

8. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden in der Planzeichnung durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

C. Hinweise

1. Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Puderbach (Brunnen Steimel 2)

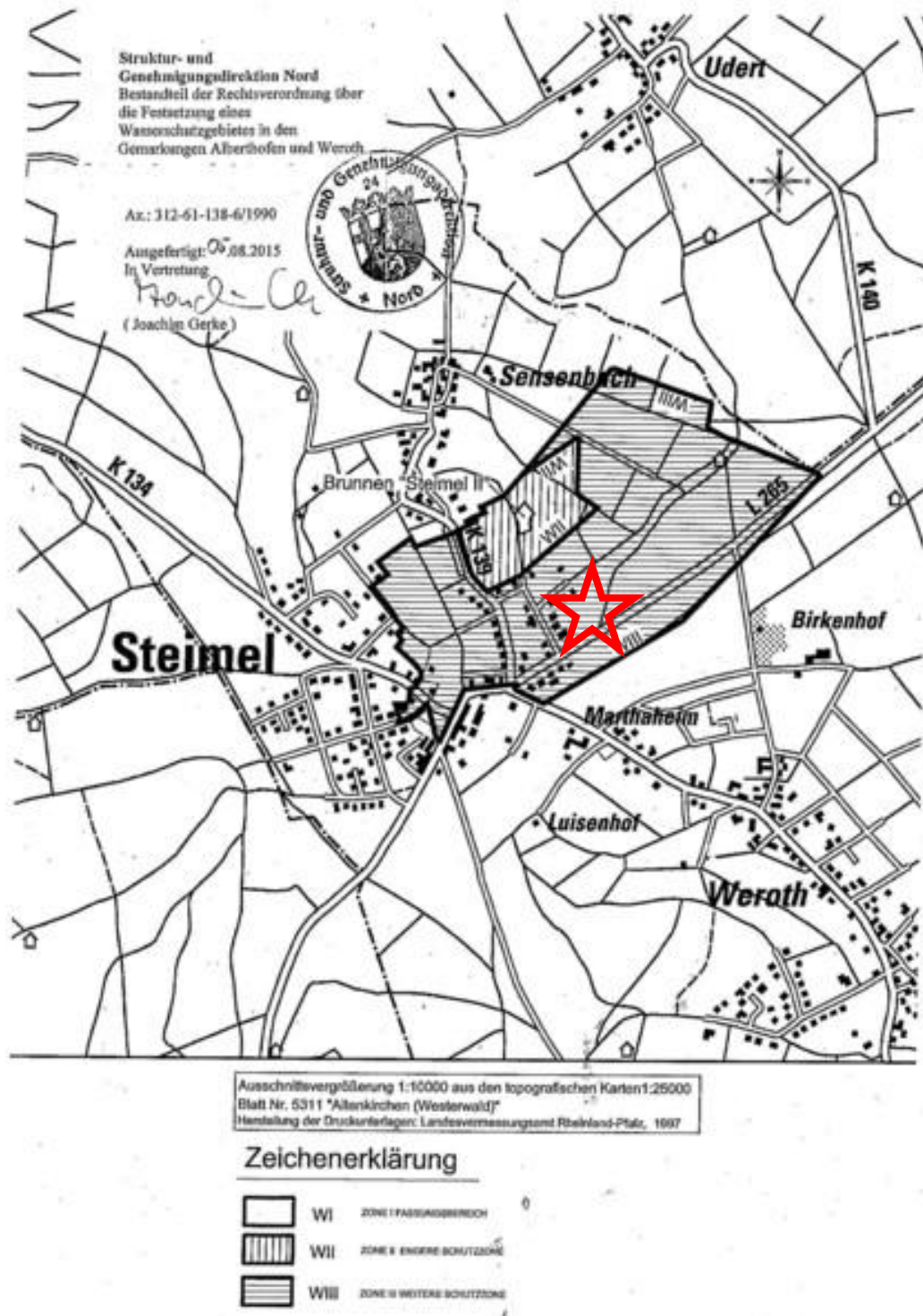


Abb. 3: Abgrenzung der Wasserschutzzone

Die Rechtsverordnung vom 05.08. 2015 enthält folgende für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Bestimmungen:

§ 3 Verbote und Beschränkungen

...

Zone III (Weitere Schutzzone)

Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten.

Deshalb sind alle damit nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, und zwar insbesondere:

- 3.1 Ausweisung und Erweiterung von Gebieten für Industrie und Gewerbe
- 3.2 Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Umgestaltung von Betrieben und Anlagen, in denen mit radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, wie z.B. Raffinerien, Metallhütten, chemische Fabriken, Chemikalienlager und kerntechnische Anlagen und Kraftwerke
- 3.3 Ausweisung und Erweiterung von Baugebieten
- 3.4 Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssole wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen. Der Nachweis ist nicht erforderlich für das Schließen einzelner Baulücken innerhalb bebauter Ortslagen.
- 3.5 Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Umgestaltung von Wärmekraftwerken, soweit nicht gasbetrieben
- ...
- 3.12 Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Umgestaltung von Tankstellen
- 3.13 Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Umgestaltung von Straßen, Bahnlinien und sonstigen Verkehrsanlagen, ausgenommen die Maßnahme erfolgt im Einvernehmen mit der oberen Wasserbehörde unter Beachtung der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) in der jeweils gültigen Fassung
- 3.14 Lagerung von Baustoffen, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen kann
- 3.15 Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Umgestaltung von Rohrleitungsanlagen zum Befördern von wassergefährdenden Stoffen
- 3.16 Errichtung und Erweiterung der Kanalisation einschließlich Mischwasserentlastungsanlagen (Regenüberlauf und Regenüberlaufbecken), ausgenommen Anlagen, die eine erhöhte Dichtheit gewährleisten und in „angemessenen Zeitabständen durch Inspektionen auf Schäden überprüft werden

- 3.17 Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Umgestaltung von Kläranlagen und geschlossenen Abwassersammelgruben
- 3.18 Einleitung von Abwasser in den Untergrund, einschließlich Abwasserversickerung, -verrieselung und -verregnung, ausgenommen die breitflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone
- 3.19 Einleitung von Abwasser in ein oberirdisches Gewässer, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser
- 3.20 Verwendung von Materialien beim Bau von Anlagen des Straßen-, Wasser-, Schienen- und Luftverkehrs und von Lärmschutzdämmen, die den wasserwirtschaftlichen Anforderungen an ihre Schadlosigkeit nicht genügen
- 3.21 Umgang (Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden) mit wassergefährdenden und radioaktiven Stoffen sowie deren Transport sowie die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Umgestaltung entsprechender Anlagen; ausgenommen sind
1. Kleinmengen für den Haushaltsbedarf
 2. Heizöl für den Hausgebrauch
 3. Dieselkraftstoff für land- und forstwirtschaftliche Betriebe
 4. biologisch schnell abbaubare Kettenschmierstoffe beim Einsatz von Motorsägen
 5. dersonstige Einsatz von Betriebsstoffen für forstwirtschaftliche Zwecke, der den Qualitätsstandards für die Durchführung von Forstbetriebsarbeiten im Staatswald des Landes Rheinland-Pfalz (Allgemeine Geschäftsbedingungen - AGB Forst - in der jeweils gültigen Fassung) entspricht
- ...
- 3.25 Verletzung der grundwasserüberdeckenden Schichten, ausgenommen die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen
- ...
- 3.28 Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe, durch die die Grundwasserüberdeckung so vermindert wird, dass die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle nicht mehr gewährleistet ist und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann
- 3.29 Gewinnung von Erdwärme
- ...
- 3.38 Holzlagerplätze (Nass- und Trockenlagerung), Nassholzkonservierung
- ...

- 3.40 Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf Freilandflächen einschließlich der Unterhaltung von Verkehrsflächen, sofern es nicht grundwasserschonend erfolgt.

§ 5 Befreiungen

(1) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord kann unter den Voraussetzungen des § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG auf Antrag von den Verboten des § 3 Befreiungen zulassen.

(2) Die Befreiung ist widerruflich; sie kann mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden und bedarf der Schriftform.

(3) Im Falle des Widerrufs kann die zuständige Behörde vom Grundstückseigentümer verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird, sofern das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere der Schutz der Wasserversorgung, dies erfordert.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 103 Abs. 1 Nr. 8 WHG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

a) einer Anordnung nach §§ 3 oder 4 zuwiderhandelt .

b) eine nach § 5 ausnahmsweise zugelassene Handlung vornimmt, ohne die mit der Befreiung verbundenen Bedingungen oder Auflagen zu befolgen.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann im Fall des § 3 Absatz 2 Ziffer 2.15 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro und in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden (§ 103 Abs. 2 WHG).

2. § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz

§ 22 Bauverbot an öffentlichen Straßen

(1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen

1. Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m und an Kreisstraßen in einer Entfernung bis 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden sollen, mit Ausnahme landwirtschaftlicher Aussiedlungen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Für die Berechnung der Entfernung bleiben Radwege und Parkplätze außer Betracht. Bei geplanten Straßen gilt das Verbot vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen.

(2) Absatz 1 gilt nicht, soweit ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 9 BauGB) entspricht, der zumindest die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast, bei Ortsdurchfahrten in der Baulast der Gemeinden der für die freie Strecke zuständigen Straßenbaubehörde, zustande gekommen ist. Satz 1 gilt entsprechend für Bauvorhaben auf Grundstücken, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch Satzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen sind, wenn die Satzung unter der in Satz 1 genannten Mitwirkung zustande gekommen ist.

(3) Hebt ein Verbot nach Absatz 1 die bauliche Nutzung eines Grundstückes, der keine sonstigen öffentlich-rechtlichen Beschränkungen entgegenstehen, ganz oder teilweise auf, so kann der Eigentümer insoweit eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, als seine Vorbereitungen zur baulichen Nutzung des Grundstückes in dem bisher zulässigen Umfange für ihn an Wert verlieren oder eine wesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Zur Entschädigung ist der Träger der Straßenbaulast verpflichtet. Kommt eine Einigung nicht zustande, so setzt die Enteignungsbehörde die Entschädigung fest. Im Übrigen gilt das Landesenteignungsgesetz.

(4) Im Falle des Absatzes 1 Satz 4 entsteht der Anspruch nach Absatz 3 erst, wenn der Plan rechtskräftig festgestellt oder genehmigt oder mit der Ausführung begonnen worden ist, spätestens jedoch nach Ablauf von vier Jahren, nachdem das Verbot in Kraft getreten ist.

(5) Die für die Genehmigung der baulichen Anlage zuständige Behörde kann mit Zustimmung der Straßenbaubehörde Ausnahmen von Absatz 1 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichung fordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

3. Maßnahmen zum Artenschutz

Es sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 39 u. 44 BNatSchG) zwingend zu beachten. Diese sehen insbesondere für Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (hierzu zählen alle europäischen Vogelarten aber auch Fledermausarten) weitgehende gesetzliche Verbote vor. So ist es z. B. generell verboten, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten aber auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenfalls verboten ist die erhebliche Störung von Tieren der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

M 1: Gehölzfällung zwischen Oktober und Februar

Grundsätzlich sind alle Gehölze und Gebüsche zwischen Oktober und Februar zu fällen. Hierdurch wird die Tötung oder Verletzung europäischer Brutvögel verhindert.

M 2: Minimierung von Vogelkollisionen an Glasscheiben

(nur bei überdurchschnittlich großen Glasflächen)

Jährlich kollidieren Millionen von Kleinvögeln mit Glasfronten, wobei die Tiere sterben oder erheblich verletzt werden können (u. a. WUA 2022, SCHMIDT et al. 2012). Eine Tötung oder Verletzung der sog. „Allerweltsvogelarten“ ist verboten und durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Spiegelungen oder Durchsicht können den Vögeln einen freien Durchflug suggerieren.

Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, das Risiko eines Vogelschlages an Glasscheiben zu minimieren. Insbesondere im Rahmen der Planung eines neuen Gebäudes kann die Problematik rechtzeitig und konstruktiv gelöst werden. Umfangreiche Maßnahmen werden u.a. bei SCHMIDT et al. (2012) geboten. Diese Literatur ist durch den Architekten zu berücksichtigen, entsprechend der nachfolgenden Übersicht:

- allgemeine Minimierung der notwendigen Glasfläche
- keine Übereck-Glasflächen
- keine stark spiegelnden Glasflächen (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %)
- Anbringung von engmaschigen Markierungen auf mind. 25% der Fläche (Raster, Punkte, Linie etc.) oder Verwendung von transluzentem Glas (z. B. Milchglas)
- Anbringung vorgehängter Jalousien, Lamellen etc. im Außen- oder Innenbereich
- Verwendung eines speziellen „Orniglasses“ mit eingearbeiteten Markierungen im UV-Bereich (für Menschen unsichtbar; z. B. „Ornilux“ der Firma Arnoldglas)

Handelsübliche schwarze Greifvogelsilhouetten sind unwirksam!

M 3: Allgemeine Minderung lichtbedingter Wirkungen bei der Außenbeleuchtung

Bau- und anlagenbedingte unnötige Lichtemissionen bei der Außenbeleuchtung sind zu vermeiden, d. h. auf ein notwendiges Maß zu beschränken, um Beeinträchtigungen von Insekten und Störungen brütender, ruhender oder schlafender Tierarten und jagender Fledermausarten in der Umgebung zu vermeiden beziehungsweise zu minimieren. Ist eine Beleuchtung zwingend notwendig, so hat sie in zielgerichteter Form und dem Bedarf angepasster Beleuchtungsstärke zu erfolgen, d. h. die Lichtkegel sind so einzustellen, dass die Beleuchtung von oben herab stattfindet und nur „so viel wie nötig, so wenig wie möglich“ beleuchtet wird. Dabei ist eine möglichst punktgenaue, weniger diffuse Beleuchtung zu verwenden und auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (z. B. LED Leuchten mit warmem Licht mit K 3000 Lichtfarbe beziehungsweise der Wellenlänge im Spektralbereich 560nm). Ein Abstrahlen z. B. in den Himmel oder Anstrahlen der nördlichen, östlichen u. südlichen Gehölze (insbesondere der Kronen und Stämme) ist zu unterlassen (u. a. SCHROER et al 2019).

4. Hinweise zu möglichen Kampfmitteln

Funde von Kampfmitteln können nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sollen daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist daher sofort die örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen. Eine präventive Absuche kann auf Kosten des Bauherrn durch eine Fachfirma erfolgen. Eine Liste der in Frage kommenden Firmen ist erhältlich beim Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz-Rübenach, Tel. 02606/961114.

5. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

Gemäß § 5 (2) WHG ist jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserefolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere hinsichtlich der Gefahren durch Starkregenereignisse.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone versickern zu lassen. Sofern Außengebietswasser anfällt, ist dieses ebenfalls schadlos für die Nachbarbebauung abzuleiten. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen und vorzulegen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB zu beachten.

Treten bei Bauarbeiten Indizien für Bergbau auf, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.

Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser im Gebäude sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie § 17 VI TrinkwV zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt.

Es liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die fachgerecht untersucht werden müssen, bevor sie ggf. bei den weiteren Bauarbeiten beeinträchtigt/zerstört werden. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen sind bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 – 21 DSchG RLP gebunden.

Hinweis zu Kleindenkmälern und Grenzzeichen: Im Planungsgebiet können sich gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen. Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern. Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde - Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE - von diesen und ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

6. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

Auswahl heimischer Gehölzarten

Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuchen	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weissdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa

Es sollen grundsätzlich nur standortgerechte, möglichst einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.

D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:

Ortsgemeinde Steimel

.....

Ortsbürgermeister

.....

Steimel,

Ausgefertigt:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung
und diesen textlichen Festsetzungen,
wird hiermit ausgefertigt:

Ortsgemeinde Steimel

.....

Ortsbürgermeister

.....

Steimel,

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
**„Holzbau & Lohnabbund
Lichtenthäler GmbH“**

Ortsgemeinde Steimel
Verbandsgemeinde Puderbach
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

II. Begründung

in der Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

A. Planungsanlass und Ziele der Planung

Die auf dem Flurstück Nr. 2, Flur 16, Gemarkung Alberthofen am östlichen Ortsrand von Steimel an der Landesstraße L 265 seit Jahrzehnten ansässige Fa. Holzbau & Lohnabbund Lichtenthäler GmbH möchte für eine dringend benötigte zukunftsfähige Betriebsentwicklung und dauerhafte Standortsicherung das bestehende Betriebsgelände in östlicher Richtung erweitern. Dafür möchte das Unternehmen angrenzende Waldflächen erwerben und hat die Ortsgemeinde Steimel als Träger der Planungshoheit darum gebeten, mit der Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung zu schaffen.

Entsprechende Verhandlungen mit dem Eigentümer des Waldes haben bereits erfolgreich stattgefunden, den für die Betriebserweiterung und den gestuften Waldrand erforderlichen Flächen erwerben zu können. Die rechtsverbindlichen Vereinbarungen dazu, die die Verfügbarkeit im Sinne eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sicherstellen und Voraussetzung für den Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Fa. Holzbau & Lohnabbund Lichtenthäler GmbH als Vorhabenträger und der Ortsgemeinde Steimel als Träger der bauleitplanerischen Planungshoheit sind, werden im weiteren Verfahren, spätestens vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.



Abb. 4: derzeitiges Betriebsgelände, Luftbild (Quelle LANIS RLP)

Die Planungen für die Betriebserweiterungen wurden bereits 2022 begonnen. Dabei war zunächst vorgesehen, nur für die Erweiterung des Betriebsgeländes neues Baurecht zu

schaffen und den (Angebots)Bebauungsplan „In der Sang“ aufzustellen. Dieser sah zunächst eine deutlich umfangreichere Erweiterung des Betriebsgeländes und ein neues Wohnhaus für den Betriebsinhaber vor, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.

Bebauungsplan Gewerbegebiet "In der Sang" - Ortsgemeinde Steimel

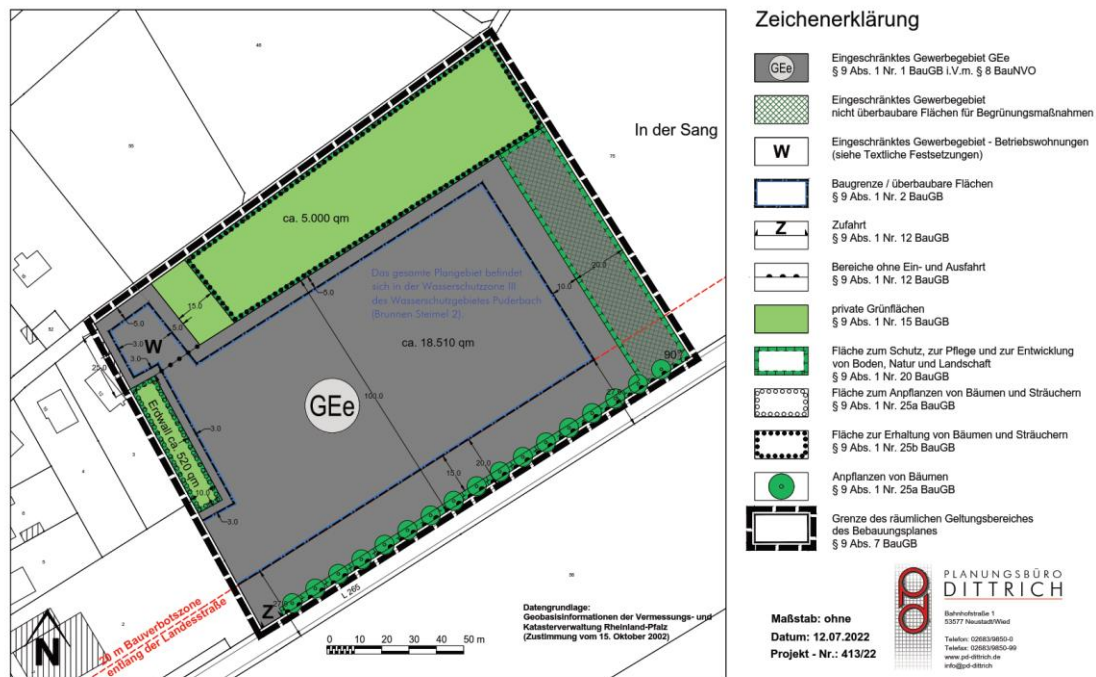


Abb. 5: Planung vom 12.07.2022

Für diese Planung wurde seitens der Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach 2022 eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen haben sich insbesondere spezielle Anforderungen zu den Planungsbelangen Umwandlung von Wald sowie Trinkwasser- und Schallschutz ergeben.

Bei der Umwandlung von Wald gilt es nicht nur, dafür einen angemessenen Ausgleich zu schaffen, sondern auch möglichst die Fläche so zu begrenzen, dass keine gesonderten Umweltverträglichkeitsprüfungen dafür erforderlich sind. Es wurde seitens der Fachbehörde angeraten, die von einer Umwandlung betroffene Fläche aus unter 1 ha zu reduzieren.

Bezogen auf den Trinkwasserschutz und die Lage in der Trinkwasserschutzzone III erfolgten im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden weitere Abstimmungsgespräche. Im Ergebnis ist eine Betriebserweiterung innerhalb der Trinkwasserschutzzone III möglich, wenn sich daraus keine nachteiligen Auswirkungen auf die Trinkwasserqualität ergeben. Entweder kann dazu ein gutachterlicher Nachweis erfolgen, dass bei Angrabungen die mittlere Schutzfunktion der Grundwasser überdeckenden Schichten gewahrt bleibt, oder eine Einebnung des Betriebsgeländes ist nur in Form von Aufschüttungen mit dafür geeignetem und zulässigem Material

zulässig. Zum Trinkwasserschutz zählt auch ein ordnungs- und vorschriftgemäßer Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser.

Schmutzwasser fällt nur in geringem Umfang an und kann dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt werden. Für den Umgang mit Niederschlagswasser ist im Rahmen der weiteren Planung eine Fachplanung erforderlich. Diese ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Montabaur sowie den Verbandsgemeindewerken Puderbach einvernehmlich abzustimmen. Zu beachten ist dabei insbesondere, dass als belastet einzustufendes Niederschlagswasser u.a. von allen befahrbaren Flächen nicht unbehandelt versickern darf und es für die Einleitung in das öffentliche Kanalsystem keine nennenswerten freien Kapazitäten gibt. Es werden daher umfangreiche Rückhaltemaßnahmen auf dem Betriebsgelände erforderlich sein.

Im Hinblick auf den Schallschutz und die unmittelbare Nachbarschaft zu Wohnhäusern wurde seitens der Kreisverwaltung Neuwied angeraten, den zunächst vorgesehenen Angebotsbebauungsplan durch einen betriebsspezifischen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ersetzen und das bestehende Betriebsgelände in die Planung mit aufzunehmen. Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan bietet die Möglichkeit, eine ganz spezifische Nutzung zu bestimmen und auf die Festsetzung einer Gebietsart nach den §§ 2 bis 11 BauNVO zu verzichten. Damit wird vermieden, dass ein „normales“ wenn auch eingeschränktes Gewerbegebiet unmittelbar neben einer Wohnbebauung festgesetzt wird, zumal es den Betrieb an dieser Stelle bereits seit Jahrzehnten gibt und die Bauleitplanung keine Probleme bereiten oder hervorrufen soll, die sich bisher nicht gezeigt und nicht ergeben haben.

Auf Grund diese vielfältigen Anforderungen hat das Unternehmen seine betriebsspezifischen Planung sorgfältig überprüft und auf das Maß beschränkt, das in absehbarer Zukunft erforderlich ist, um den Standort zu sichern und wirtschaftlich tragfähig zu halten. Gegenüber der Planung von 2022 soll die Betriebserweiterung nunmehr nicht etwa 18.510 qm, sondern „nur“ noch etwa 4.400 qm umfassen und somit auf etwa ¼ der Planungen von 2022 reduziert werden.

Ungeachtet dessen gilt es jedoch weiterhin, die Planungsbelange Wald/Forst, Trinkwasser- und Schallschutz, Abwasserbeseitigung sowie Arten- und Naturschutz zu beachten. Dieses erfolgt auf Basis noch zu erstellender Gutachten und Fachplanungen sowie den Anregungen aus der neu durchzuführenden frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

B. Übergeordnete Planungsvorgaben

a) Landesentwicklungsprogramm und Regionaler Raumordnungsplan

Das Landesentwicklungsprogramm LEP IV trifft zum Thema Gewerbe folgende Aussagen:

3.2.2 Arbeiten und Gewerbe

Ziele und Grundsätze

G 52

Das bestehende Angebot an Gewerbe und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.

G 53

Die bestehenden Messestandorte sollen durch Kooperationen gesichert und in Netzwerke eingebunden werden.

G 54

Touristisch geprägte Gemeinden (zum Beispiel ausgewiesene Heilbäder und Kurorte) sollen so entwickelt werden, dass ihre wirtschaftliche Funktion in diesem Bereich erhalten und gestärkt wird. Ihre Standortpotenziale sind zum Beispiel auf Anknüpfungspunkte für Entwicklungen im Bereich Gesundheitsökonomie zu prüfen.

G 55

Freizeiteinrichtungen mit starkem Besucherverkehr sollen an öffentliche Verkehrsmittel angebunden und durch ortsdurchfahrtsfreie Straßen erschlossen werden.

Begründung/Erläuterung

zu G 52 bis G55

Rheinland-Pfalz verfügt über ein umfassendes Angebot an bauleitplanerisch gesicherten Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie eine Vielzahl von Flächen der industriellen und militärischen Konversion in allen Landesteilen. Vor diesem Hintergrund ist ein effizienter Umgang mit den bereits verfügbaren Flächen erforderlich. Die gewerblich-industrielle Entwicklung ist auf die planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbegebiete sowie Brachflächen zu konzentrieren. Bei entsprechenden Planungen sind Flächenreserven von Nachbargemeinden zu berücksichtigen und interkommunal abgestimmte Entwicklungskonzepte zugrunde zu legen. Die Ausweisung von neuen Industrie- und Gewerbegebieten, die über den Eigenbedarf hinausgeht, bedarf einer besonderen Begründung, dass die vorhandenen Flächen von Art, Qualität und Lage nicht ausreichen. Interkommunale Vermarktungsstrategien und Regionalmarketing unterstützen diesen Prozess. Die verfügbaren Flächen sind der obersten Landesplanungsbehörde für eine dort geführte Gewerbeflächendatei zu melden. Günstige Rahmenbedingungen für betriebliche Neugründungen, Ansiedlungen und betriebliche Umstrukturierungen werden in allen Landesteilen durch die Bereitstellung, Weiterentwicklung und Profilierung von Aus- und Weiterbildungszentren, Forschungseinrichtungen, Technologietransferstellen und Gründerzentren geschaffen. Dazu gehören auch Maßnahmen, die geeignet sind, eine familien- und chancenbewusste Unternehmenskultur zu bewirken, wie zum Beispiel das

AUDIT »Beruf & Familie«. In ländlichen Räumen kann zum Beispiel durch den verstärkten Einsatz von Informations- und Kommunikationstechnologien (IuK) die Teleheimarbeit gefördert werden, um den Menschen das Vereinbaren von Familie und Beruf zu erleichtern oder auch ältere, räumlich immobile Personen nach Qualifizierung in das Arbeitsleben zu integrieren und zudem das Verkehrsaufkommen zu reduzieren. Die regionale Wirtschaftsstruktur muss sich im Zuge der demografischen Veränderungen an die Verschiebungen der Bedarfe und Nachfragen anpassen. Ein Wandel in der Branchenstruktur, beispielsweise im Bereich der Wachstumsbranche Gesundheitsökonomie ist auf Potenziale in Rheinland-Pfalz wie zum Beispiel heilbäder zu prüfen. Landesweit sind Veränderungen hin zu haushaltsorientierten Pflege- und Gesundheitsdienstleistungen zu berücksichtigen.

Verbindliche Ziele der Landesplanung werden nicht betroffen, das insbesondere Einzelhandel ausgeschlossen wird.

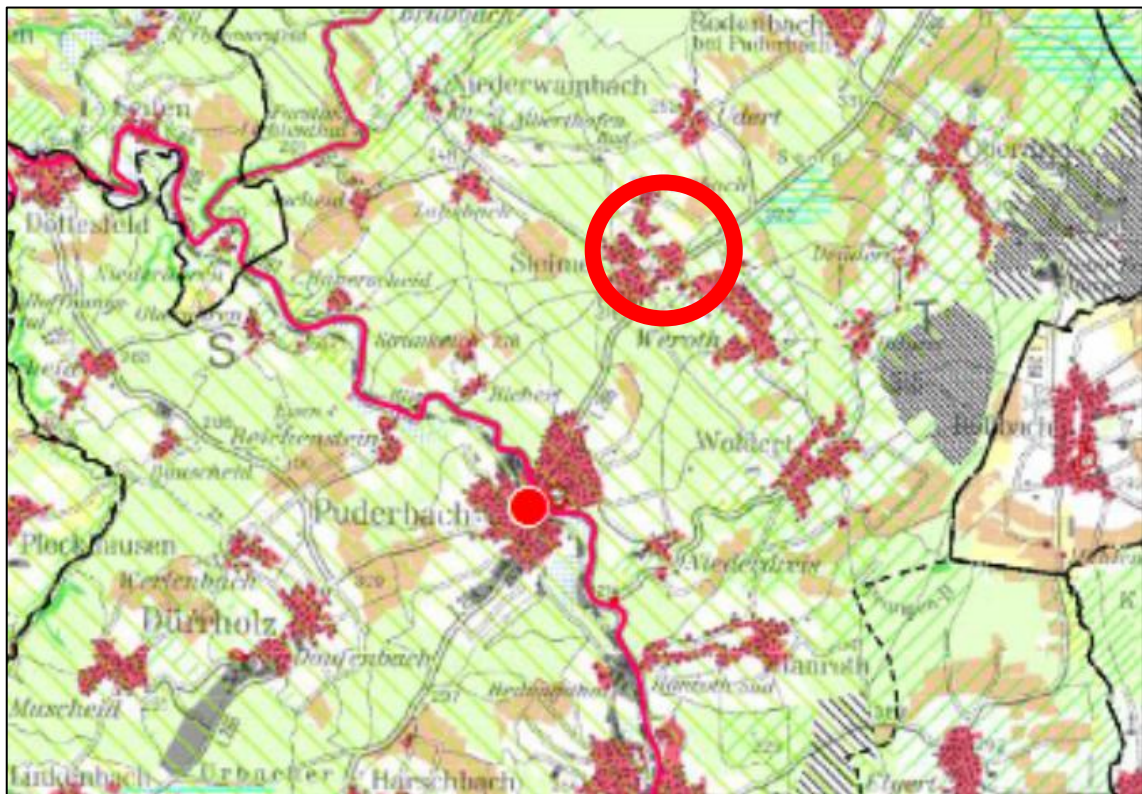


Abb. 6: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald

Im Regionalen Raumordnungsplan ist die Ortslage von Steimel als „Siedlungsfläche Wohnen“ und die Landschaft um Steimel als „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ ausgewiesen. Eine Ausweisung von „Siedlungsflächen Industrie und Gewerbe“ gibt es in der Ortsgemeinde Steimel nicht.

Zum Thema Gewerbe trifft der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald folgende Aussagen:

1.3.3 Industrie- und Gewerbeentwicklung

G 34 Zentrale Orte sind auch Gewerbestandorte.

G 35 Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhäfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt.

Begründung/Erläuterung zu G 34 und G 35:

In der Region Mittelrhein-Westerwald ist ein umfangreiches Gewerbeflächenpotenzial vorhanden, wie im Regionalen Raumordnungsbericht 2012 unter Bezug auf die Daten des Projekts „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ dargelegt ist. Die Beibehaltung der G-Funktion, die als letztabgewogenes Ziel zu formulieren wäre, ist vor dem Hintergrund der nachhaltigen Siedlungsentwicklung, mit der Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme und der Stärkung des zentralörtlichen Prinzips in Verbindung mit dem hohen Gewerbeflächenbesatz und G 52 LEP IV, wonach das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden soll, nicht gerechtfertigt. Die wirksamen Bauleitpläne bisheriger G-Gemeinden -auch ohne zentralörtliche Funktion- nach dem RROP 2006 betreffend die Ausweisung gewerblicher Bauflächen bleiben unberührt. Eine Abkopplung von etwaigen Förderinstrumenten in Bezug zum formalen Wegfall der besonderen Gemeindefunktion ist damit nicht intendiert. Die weitere gewerbliche Entwicklung soll räumlich in den Gemeinden konzentriert werden, die bereits einen bedeutenden Gewerbebesatz aufweisen und in denen die erforderlichen Infrastrukturausstattungen weitgehend vorhanden sind. Hierzu gehören in der Regel die zentralen Orte, soweit sie nicht auf Grund topographischer Bedingungen oder aus anderen Gründen wie der Freiraumsicherung davon ausgenommen sind. Als Gewerbestandorte oder für die gewerbliche Entwicklung eignen sich auch weitere größere Gemeinden, die bereits heute einen überdurchschnittlichen Gewerbebestand aufweisen, gut und leistungsfähig in die Verkehrsnetze eingebunden sind und räumlich den zentralen Orten zugeordnet werden können. Diese Gemeinden sollen über Flächenpotentiale verfügen, die für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen geeignet sind. Die gewerbliche Entwicklung soll ebenso durch die Förderung unternehmensnaher Dienstleistungen gefördert werden. Die enge wirtschaftliche Verzahnung von produzierender Wirtschaft und Dienstleistungsgewerbe erfordert räumliche Nachbarschaft und dementsprechende Flächenausweisung. Bevorzugte Standorte für große Gewerbe- und Industriegebiete sind Schnittpunkte von übergeordneten Verkehrswegen und die Verknüpfungspunkte des Güterverkehrs (Güterverkehrszentrum Koblenz, Flughafen Frankfurt-Hahn, Regionallughafen Siegerland, Frachtzentren). Am Güterverkehrszentrum Koblenz entsteht ein großes interkommunales Industriegebiet, ebenso am Luftfrachtzentrum Flughafen Frankfurt-Hahn. In Verbindung mit dem Regionallughafen Siegerland in Nordrhein-Westfalen entsteht ein Entwicklungsschwerpunkt mit dem länderübergreifenden Gewerbegebiet Liebenscheid. Am Nürburgring hat sich ein interkommunales, die Landkreise Ahrweiler, Mayen-Koblenz und Vulkaneifel übergreifendes Gewerbegebiet entwickelt. Bei der konkreten Bedarfsabschätzung für gewerbliche Bauflächen soll berücksichtigt werden, dass die Belegungsdichte in den

hochverdichteten Räumen und in den zentralen Orten grundsätzlich höher anzunehmen ist als in den Gemeinden in den ländlichen Räumen. Die Belegungsdichte für das Dienstleistungsgewerbe kann generell deutlich höher angenommen werden als die Belegungsdichte für Industrie und produzierendes Gewerbe.

G 36 Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.

Begründung/Erläuterung:

In den ländlichen Räumen kann es erforderlich sein, eine bedarfsgerechte Expansionsmöglichkeit für Handwerksbetriebe zur Verfügung zu stellen, damit innerörtliche Gemengelagen mit vorhandenen Handwerksbetrieben entflochten werden. Für diese Betriebe sollen in angemessener Dimensionierung kleinflächige Gewerbeflächenpotentiale vorgehalten werden.

Den Vorgaben des G 36 wird die vorliegende Planung gerecht, indem die Ortsgemeinde Steimel bewusst nur Gewerbeflächen in einem Ausmaß ausweist, das für die Entwicklung des ansässigen Unternehmens erforderlich ist.

b) Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach ist das bestehende Betriebsgelände teilweise als gemischte Baufläche, teilweise als Wohnbaufläche und die geplante Betriebserweiterung nicht als Baufläche, sondern der derzeitigen Nutzung entsprechend als Wald dargestellt. Der Geltungsbereich befindet sich somit teilweise im Außenbereich. Der Bebauungsplan ist daher nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu werten.

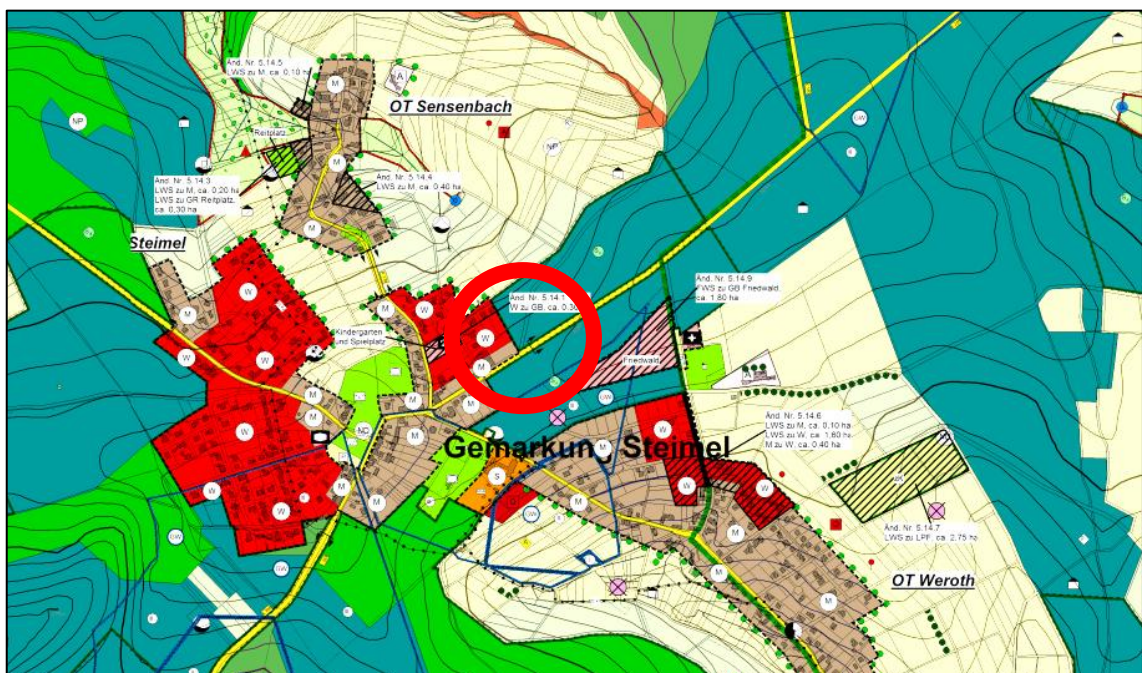


Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach

Die Verbandsgemeinde Puderbach befindet sich aktuell in der Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sammeländerung). Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Verbandsgemeinderates der Verbandsgemeinde Puderbach am 13.08.2019 gefasst. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des zunächst 2022 für die Betriebserweiterung vorgesehenen Bebauungsplanes „In der Sang“ wurde im Verbandsgemeinderat am 23.03.2023 beschlossen, die sich durch diesen Bebauungsplan ergebenden Änderungen für den Flächennutzungsplan in die 8. Änderung aufzunehmen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwar nunmehr kein spezifisches Baugebiet festgesetzt. Da es sich jedoch weiterhin um eine gewerbliche Nutzung handelt, ist, das nicht relevant.

Am 23.06.2026 soll im Verbandsgemeinderat der frühzeitige Beteiligungsbeschluss für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst werden. Der Entwurf für den betroffenen Bereich sieht dabei folgendes vor.

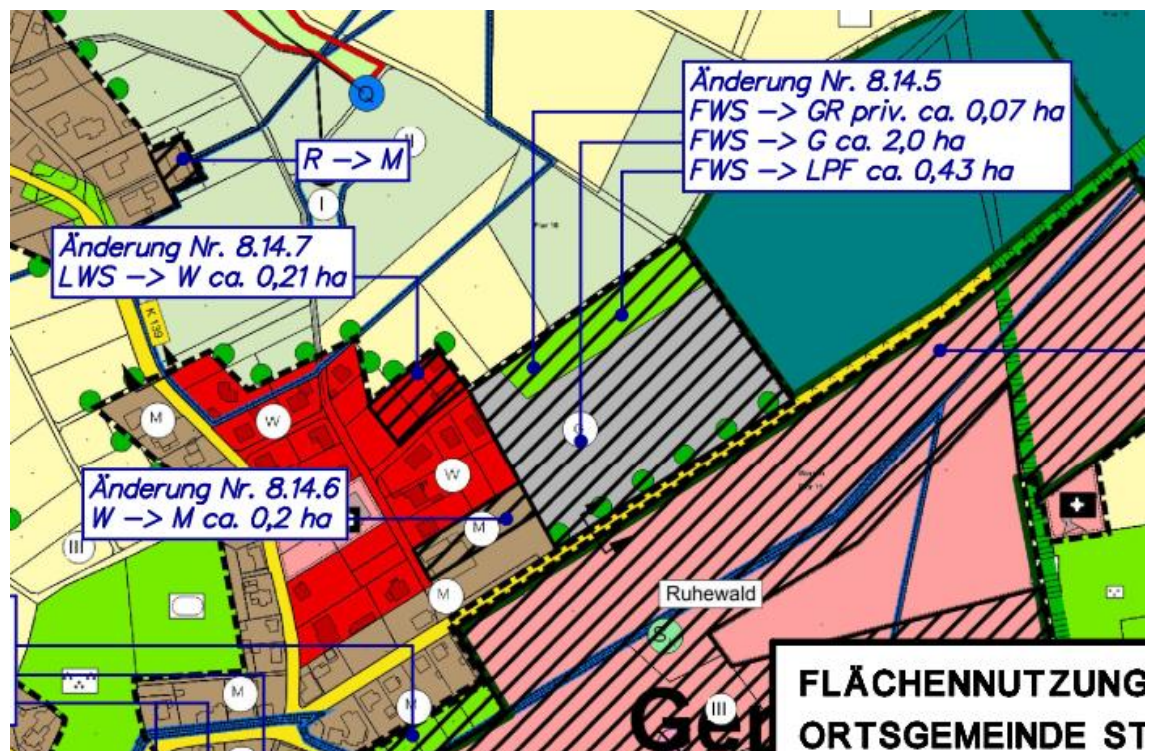


Abb. 8: geplante 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Diese Änderung basiert auf dem Planstand (Vorentwurf) der Ortsgemeinde Steimel von 2022 und sieht noch die Betriebserweiterung einschließlich Grünflächen nach diesem vormaligen Planstand vor. Sollte der Vorhabenbezogene Bebauungsplan vor dem weiteren Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes fortgeführt und abgeschlossen werden, ist es ggf. geboten, die Darstellungen im Flächennutzungsplan anzupassen oder die derzeit geplanten Darstellungen als Option beizubehalten, das Betriebsgelände künftig nochmals gemäß der vormaligen Planung von 2022 erweitern zu können. Diese Entscheidung bleibt dem Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbehalten.

Ungeachtet dessen soll die Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nunmehr zügig fortgeführt werden, so dass zu erwarten und davon auszugehen ist, dass der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vor Abschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen wird. Wird das der Fall sein, ist für den Bebauungsplan eine Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 4 BauGB erforderlich.

C. Erläuterung der Planung

Abgrenzung des Geltungsbereichs, Planzeichnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das bestehende Betriebsgelände (Flurstück Nr. 2, Flur 16, Gemarkung Alberthofen) einschließlich der geplanten Erweiterung (Teilfläche des Flurstücks Nr. 75, Flur 16, Gemarkung Alberthofen). Von dem 54.924 qm umfassenden Flurstück Nr. 75 werden etwa 4.400 qm als Betriebserweiterung in die Planung einbezogen. Etwa 5.900 qm dieses Flurstücks werden außerhalb als gestufter Waldrand weiterhin forstlich genutzt. Mit einem gestuften Waldrand können insbesondere Risiken durch umstürzende Bäume für das gesamte Betriebsgelände vermieden werden. Um eine solche Waldrandnutzung umsetzen zu können, wird das Unternehmen die davon betroffenen Flächen erwerben.

In der Planzeichnung sind Baugrenzen festgesetzt, die sich an den bestehenden Gebäuden orientieren und die Platzierung der neuen Anlagen bestimmen. Im Sinne eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der gleichzeitig auch Vorhaben- und Erschließungsplan sein soll, lassen die Baugrenzen keinen größeren Spielraum.

Zusätzlich zu den Baugrenzen sind Flächen bestimmt, auf den Pkw-Stellplätze insbesondere für die Mitarbeiter geplant sind.

Darüber hinaus enthält die Planzeichnung Festsetzungen zu Baumpflanzungen entlang der Landesstraße sowie für Strauchpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen.

Schließlich ist bestimmt, dass zur Landesstraße nur die bereits bestehende Ein- und Ausfahrt genutzt werden darf und keine zusätzlichen Anbindungen zulässig sind.

Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 8.850 qm
davon innerhalb der Baugrenzen:	ca. 2.615 qm (30 %)
davon für Begrünungsmaßnahmen:	ca. 500 qm (6 %)

Textliche Festsetzungen

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

Erschließung

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die gemeindliche Feldstraße sowie von der Landesstraße über die bestehende Betriebszufahrt und bleibt unverändert. Eine neue Zufahrt ist weder geplant noch zulässig.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an den Kanal der Verbandsgemeindewerke Puderbach.

Niederschlagswasser soll unter Beachtung der Auflagen der Wasserschutzzone innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und sofern möglich und zulässig versickert werden. Dazu ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen muss.

Schall- und Immissionsschutz

Die Prüfung der Anforderungen an den Schallschutz erfolgt im weiteren Verfahren. Grundsätzlich ist vorgesehen, vorhandene und geplante Gebäude oder sonstigen bauliche Anlagen als Abschirmung für Schallquellen auf den zur Landesstraße hin gelegenen Freiflächen zu nutzen. Die Mitarbeiterstellplätze, die unmittelbar an die Nachbarbebauung angrenzen, sollen nur zur Tagzeit genutzt werden.

Artenschutz

Grundsätzlich gilt es, die Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Im Rahmen der weiteren Planung werden die artenschutzrechtlichen Belange gutachterlich erfasst und bewertet. Um erforderliche Erfassungszeiträume für artenschutzrechtlich relevante Tierarten einhalten zu können, wurde seitens des Unternehmens bereits im März 2022 ein Gutachter beauftragt. Nach dessen Erkenntnissen werden unter Einhaltung der in den Hinweisen aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG eintreten.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Brunnens Steimel 2 (siehe Umweltbericht). Nach den erfolgten Abstimmungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Grundwasser / Wasserversorgung, ist die geplante Betriebserweiterung (Errichtung der Halle und des Kragarmregallagers) nicht ausgeschlossen und eine Befreiung nach § 5 möglich, wenn die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssole gewahrt bleibt und die betriebliche Notwendigkeit für die geplante Erweiterung erläutert wird.

Forstliche Belange

Die Erweiterungsfläche ist derzeit Wald und kann nur nach entsprechender Genehmigung nach § 14 Landeswaldgesetz in eine andere Nutzung umgewandelt werden. Einen entsprechenden Antrag wird das Unternehmen stellen. Die Genehmigung muss bis zu Satzungsbeschluss vorliegen, sofern das Forstamt im weiteren Verfahren keine Umwandlungserklärung erteilt.

Nach demzeitigem Planungsstand ist vorgesehen, die Verpflichtung zur Ersatzaufforstung durch Zahlung eines Ersatzgeldes abzugelten.

Etwa 5.900 qm dieses Flurstücks 75 werden außerhalb des Geltungsbereiches als gestufter Waldrand weiterhin forstlich genutzt. Mit einem gestuften Waldrand können insbesondere Risiken durch umstürzende Bäume für das gesamte Betriebsgelände vermieden werden. Um eine solche Waldrandnutzung umsetzen zu können, wird das Unternehmen die davon betroffenen Flächen erwerben.

Für den Wald südlich der Landesstraße besteht zum Schutz des Verkehrs auf dieser Straße ohnehin eine besondere Verkehrssicherungspflicht. Der 30 m Abstand wird nur wenig unterschritten.

D. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0
Telefax: 02683/9850-99

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de



Anerkannt:

Ortsgemeinde Steimel
Wolfgang Theis
Ortsbürgermeister

.....
Steimel,

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
**„Holzbau & Lohnabbund
Lichtenthäler GmbH“**

Ortsgemeinde Steimel
Verbandsgemeinde Puderbach
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

III. Umweltbericht
gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

in der Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die auf dem Flurstück Nr. 2, Flur 16, Gemarkung Alberthofen am östlichen Ortsrand von Steimel an der Landesstraße L 265 seit Jahrzehnten ansässige Fa. Holzbau & Lohnabbund Lichtenthäler GmbH möchte für eine dringend benötigte zukunftsfähige Betriebsentwicklung und dauerhafte Standortsicherung das bestehende Betriebsgelände in östlicher Richtung erweitern. Dafür möchte das Unternehmen angrenzende Waldflächen erwerben und hat die Ortsgemeinde Steimel als Träger der Planungshoheit darum gebeten, mit der Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung zu schaffen.

Die Planungen für die Betriebserweiterungen wurden bereits 2022 begonnen. Dabei war zunächst vorgesehen, nur für die Erweiterung des Betriebsgeländes neues Baurecht zu schaffen und den (Angebots)Bebauungsplan „In der Sang“ aufzustellen. Dieser sah zunächst eine deutlich umfangreichere Erweiterung des Betriebsgeländes und ein neues Wohnhaus für den Betriebsinhaber vor, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.

Für diese Planung wurde seitens der Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach 2022 eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen haben sich insbesondere spezielle Anforderungen zu den Planungsbelangen Umwandlung von Wald sowie Trinkwasser- und Schallschutz ergeben.

Auf Grund diese vielfältigen Anforderungen hat das Unternehmen seine betriebsspezifischen Planung sorgfältig überprüft und auf das Maß beschränkt, das in absehbarer Zukunft erforderlich ist, um den Standort zu sichern und wirtschaftlich tragfähig zu halten. Gegenüber der Planung von 2022 soll die Betriebserweiterung nunmehr nicht etwa 18.510 qm, sondern „nur“ noch etwa 4.400 qm umfassen und somit auf etwa 1/4 der Planungen von 2022 reduziert werden.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 8.850 qm
-------------------------------------	--------------

davon innerhalb der Baugrenzen:	ca. 2.615 qm (30 %)
---------------------------------	---------------------

davon für Begrünungsmaßnahmen:	ca. 500 qm (6 %)
--------------------------------	------------------

2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

a) Fachgesetze

u.a.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Denkmalschutzgesetz

Der Bebauungsplan wird auf Basis der geltenden Gesetze erstellt. Insbesondere die Belange des Arten- und Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt.

b) Schutzgebiete

FFH-Gebiete, Naturschutz-Gebiete

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich etwa 7 km östlich bei Herschbach. Eine funktionale Verbindung ist auf Grund der großen Distanz nicht zu erwarten.

Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Rhein-Westerwald. Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des weitgehend von Bebauung und Eingriffen in die Landschaft unberührten Vorderen Westerwaldes sowie der rechtsseitigen Rheinhänge zwischen Neuwied und der nördlichen Landesgrenze.

Durch die Lage am Ortsrand und an der Landesstraße sowie den umgebenden Wald hat die Planung keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf den Schutzzweck des Naturparks.

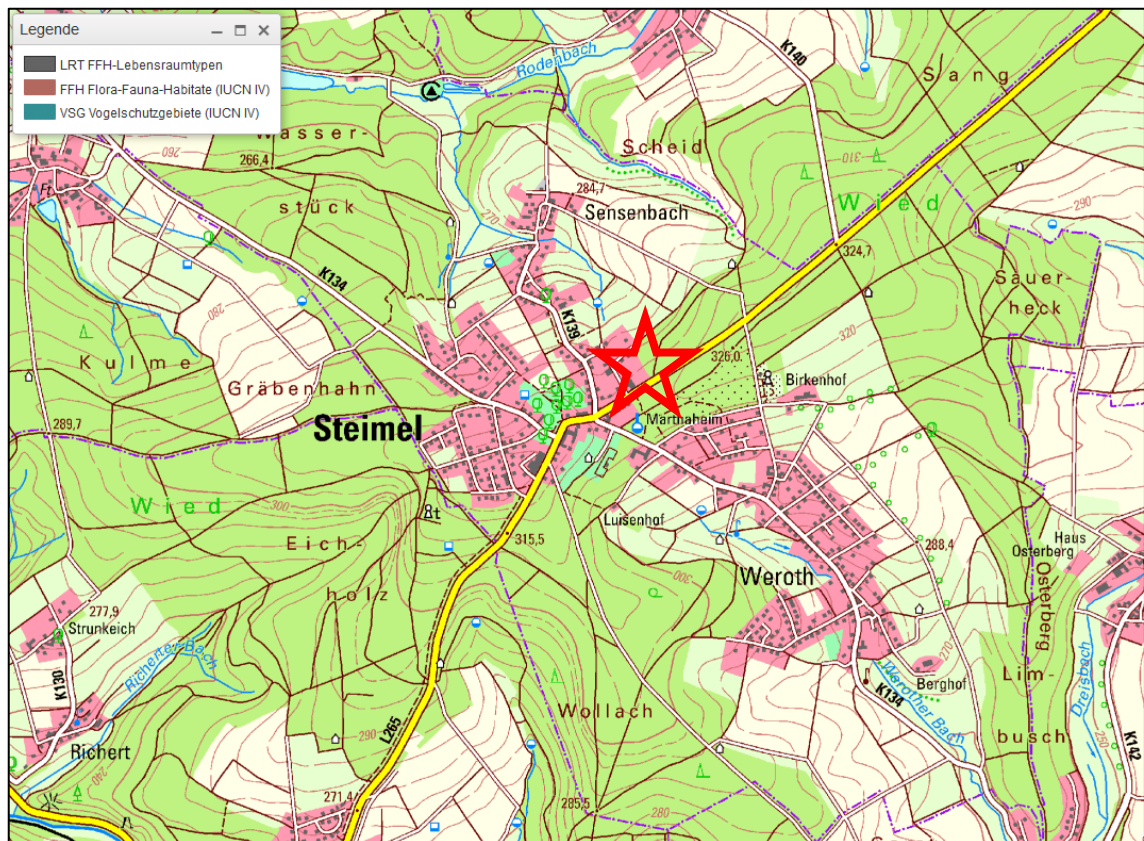


Abb. 9: Natura 2000 Gebiete (Quelle LANIS RLP)

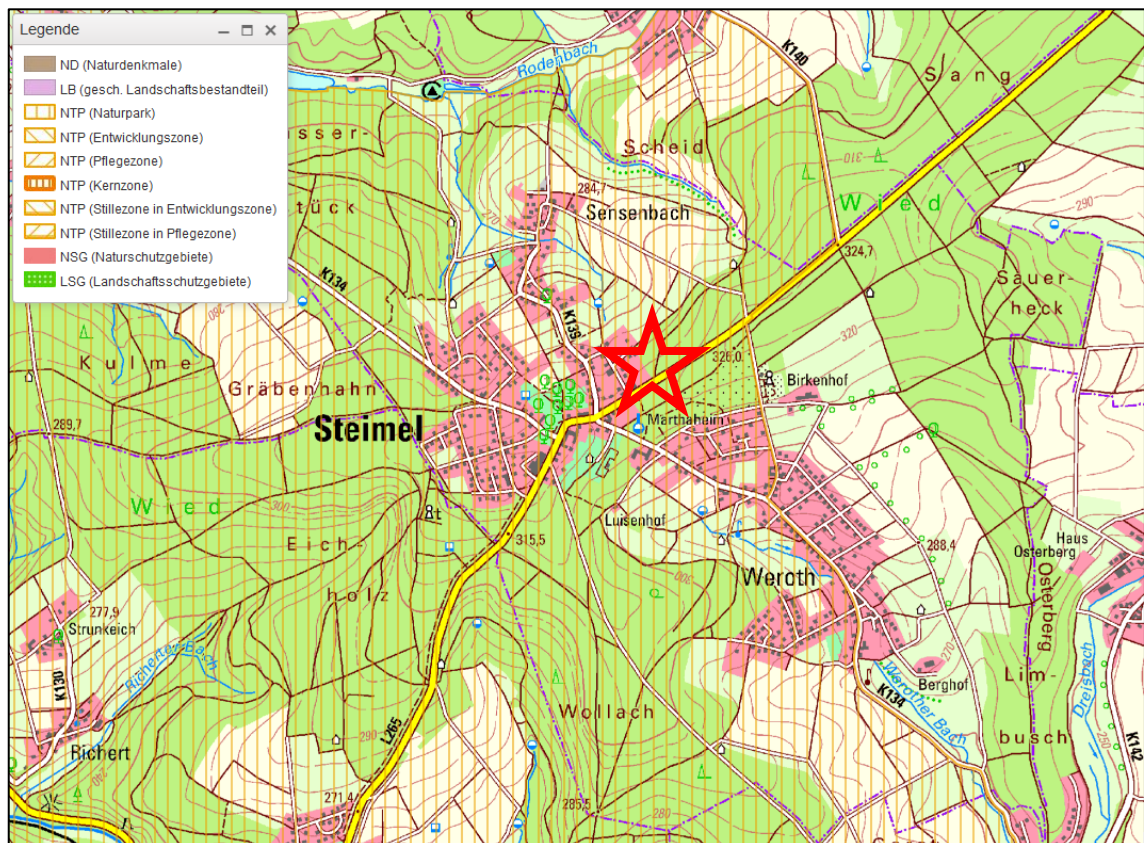


Abb. 10: nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

Geschützte oder kartierte Biotope

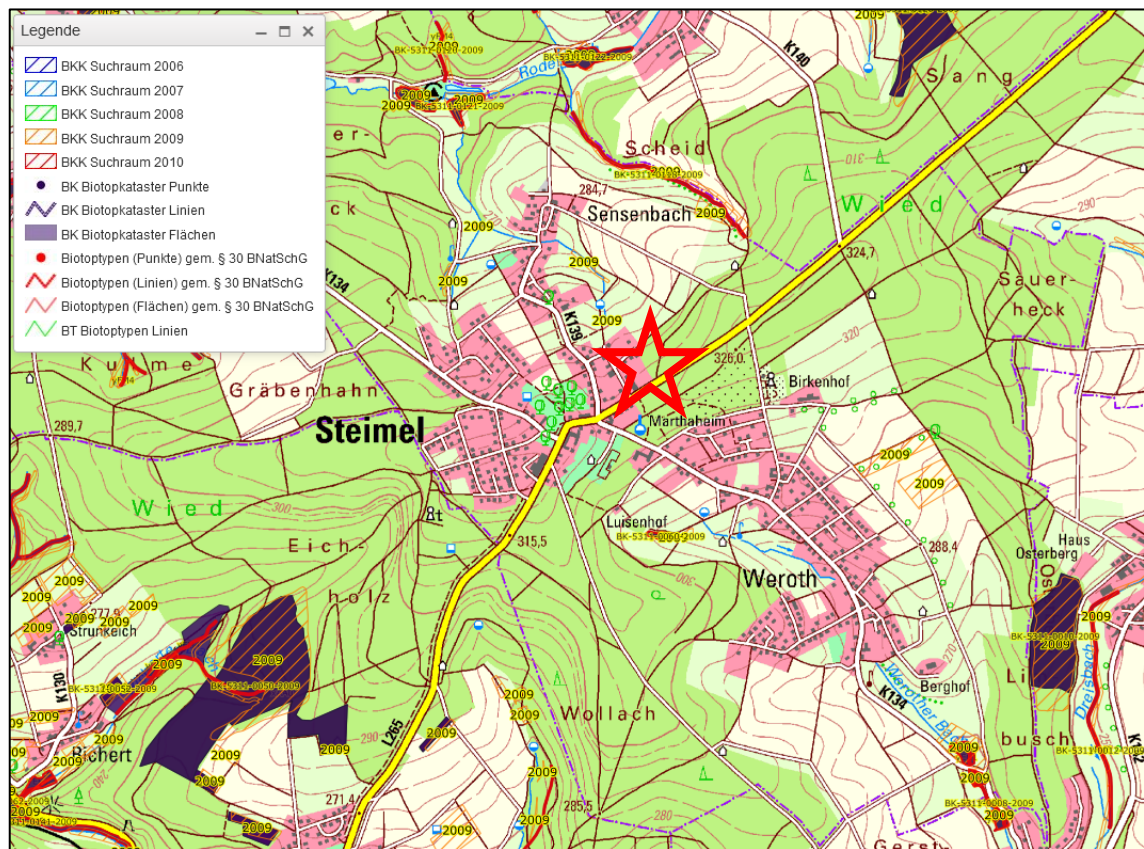


Abb. 11: Biotopkataster (Quelle LANIS RLP)

Kartierte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Es gilt jedoch, Auswirkungen auf die nördlich gelegenen Quellbäche auszuschließen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Puderbach (Brunnen Steimel 2). Die für den Bebauungsplan relevanten Bestimmungen sind in den Hinweisen aufgeführt.

Nach Abstimmungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Grundwasser / Wasserversorgung, ist die geplante Betriebserweiterung (Errichtung der Halle und des Kragarmregallagers) nicht ausgeschlossen und eine Befreiung nach § 5 möglich, wenn die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle gewahrt bleibt und die betriebliche Notwendigkeit für die geplante Erweiterung erläutert wird.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann



Abb. 12: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet dient derzeit teilweise bereits als Betriebsgelände und teilweise (noch) als Wald einer forstlichen Nutzung zur Bau- oder Brennholzgewinnung. Die auf großen Teilen vormals vorhandenen Fichten waren abgängig und wurden entfernt. Von der forstlichen Nutzung gehen keine relevanten Auswirkungen oder Beeinträchtigungen für den Menschen aus. Der Wald im Plangebiet hat zudem keine besondere Bedeutung für Freizeit und Erholung.

Das bestehende Betriebsgelände ist an diesem Standort seit Jahrzehnten etabliert. Ungeachtet dessen lassen sich Konflikte bei unmittelbarer Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe nicht vollkommen verhindern und ausschließen. Gegenseitige Rücksichtnahme ist jedoch hilfreich, Konflikte zu lösen, zu mindern oder zumindest nicht eskalieren zu lassen. Aus den bisherigen Erfahrungen ist dieses möglich.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes werden sich die Flächen, auf denen vormals Fichten standen, wieder zu einem geschlossenen Wald entwickeln. Das bestehende Betriebsgelände wird weitgehend unverändert bleiben.

Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um Wald, in dem zum großen Teil vormals Fichten standen, die abgängig waren und entnommen wurden.

Das Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert, dass sich auf die Planungen von 2022 bezieht, enthält folgende Ergebnisse:

Brutvögel

Im Zuge der Kartierungen konnten keine planungsrelevanten Brutvogelarten festgestellt werden (keine streng geschützten Arten oder Spezies der Roten Listen von Deutschland bzw. Rheinland-Pfalz). Das Plangebiet und die nähere Umgebung werden ausschließlich von ubiquitären „Allerweltsvogelarten“ besiedelt (u. a. Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Buchfink, Buntspecht).

Die Reviere einer Turteltaube sowie einer Feldlerche konnten ca. 250 Meter östlich bzw. 200 Meter nördlich des PG festgestellt werden. Aufgrund der Entfernungen und dem Fehlen von Wirkpfaden werden diese Arten im Folgenden nicht weiter betrachtet. Greifvogelhorste und größere Höhlen sind im PG nicht vorhanden.

Fledermäuse

Bei allen Begehungen wurde die Zwergfledermaus erwartungsgemäß am häufigsten nachgewiesen (insgesamt 259 Kontakte). Sie nutzt die Straßen, Wege und Schneisen als Jagd- und Transferhabitat. Da es sich bei der Zwergfledermaus um eine ubiquitäre Spezies mit einer breiten Lebensraumamplitude handelt, sind die Habitat nicht als essenziell i. S. des Gesetzes zu werten. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Bereiche um und in dem Ort Steimel von der Art besiedelt werden (Gebäudequartiere in der Ortschaft). Neben der Zwergfledermaus konnte bei der 2. Kartierung Ende Juni eine Mausohrfledermaus, vermutlich Wasserfledermaus, östlich des PG bestimmt werden.

Bei der 5. Begehung fiel eine Rufaufnahme nahe dem Holzverarbeitenden Betrieb auf, die von einer Mückenfledermaus stammen könnte. Die Aufnahme fällt allerdings unter die Nachweisschwelle, weshalb sie in der Tabelle als „Pipistrelloid“ angegeben wird.

*Ähnlich verhält es sich mit der Detektion einer Mausohrfledermaus auf dem Waldweg östlich des PG, die von einer Bartfledermaus stammen könnte. Diese wird als „Mausohrfledermaus“ (*Myotis spec.*) in der Kontakttablette geführt. In der Feldstraße wurde der Sozialruf einer Zwergfledermaus detektiert, welcher auf ein nahe gelegenes Gebäude-Quartier hindeutet (definitiv außerhalb des PG).*

Zusammenfassend konnten im Plangebiet und Wirkraum des Vorhabens keine Fledermausquartiere festgestellt werden. Dieses Untersuchungsergebnis besitzt unter

Berücksichtigung der geringen Strukturvielfalt der im PG vorhandenen Biotope (kein Altholz mit Baumhöhlen; überwiegend junge bis mittelalte, forstlich genutzte Lärchenbestände) die erwartete Kausalität. Die Einzelkontakte von unbestimmbaren Myotis-Arten sind im Sinne des Artenschutzrechts zu vernachlässigen, da sie keine essenziellen Habitate anzeigen (dann höhere Abundanzen). Auch wenn die Nachweisbarkeit dieser Arten grundsätzlich schwierig ist, deuten die Ergebnisse nicht darauf hin, dass sich im oder in der Nähe des PG, Baumhöhlenquartiere der Myotis-Arten befinden, die durch die Planung zerstört oder in essentieller Form beeinträchtigt werden könnten. Es handelt sich um Einzelnachweise transferfliegender Tiere.

Haselmaus

Die Art konnte nicht nachgewiesen werden.

...

Artenschutzrechtliche Auswertung

„Allerweltsvogelarten“

Eine Tötung oder Verletzung von Brutvögeln wird durch die Maßnahmen M 1: Gehölzfällung zwischen Oktober und Februar sowie M 2: Minimierung von Vogelkollisionen an Glasscheiben (nur bei überdurchschnittlich großen Glasflächen) verhindert (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG).

Die ökologische Funktionalität der Habitate kann durch das Umland aufrechterhalten werden (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG). Bei den pot. betroffenen Arten handelt es sich um ubiquitäre Spezies mit einer breiten Lebensraumamplitude, die eine Vielzahl von Habitaten als Lebensstätte nutzen können.

Da es nicht zu Tötungs- und Verletzungsereignissen kommen wird und die ökologische Funktion der Lebensstätten gewahrt bleibt, sind erhebliche Störungen der lokalen Population der Arten nicht erkennbar (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG).

Zwergfledermaus

Eine Tötung oder Verletzung von Zwergfledermäusen ist auszuschließen, da im PG keine Quartiere festgestellt werden konnten. Die Art besiedelt überwiegend Gebäude (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG).

Die ökologische Funktionalität der Transfer- und Jagdhabitate im und um das PG kann zum einen durch das Umland, zum anderen durch die Maßnahme M 4: Erhalt des nördlichen Laubholzbestandes und Anpflanzung von Bäumen entlang der L 265 aufrechterhalten werden (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG). Bei der Art handelt es sich um eine ubiquitäre Spezies mit einer breiten Lebensraumamplitude, die eine Vielzahl von Habitaten als Lebensstätte nutzen kann.

Da es nicht zu Tötungs- und Verletzungsereignissen kommen wird und die ökologische Funktion der Lebensstätten gewahrt bleibt, sind erhebliche Störungen der lokalen Population der Art nicht erkennbar (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG).

Amphibien

Eine Tötung oder Verletzung von Amphibien wird durch die Maßnahmen M 1A: ökologische Baubegleitung / Amphibienschutzkonzept verhindert (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG).

Die ökologische Funktionalität der Teil-Habitate kann durch das Umland aufrecht-erhalten werden (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG). Bei den pot. betroffenen Arten handelt es sich nicht um streng geschützte Arten!

Da es nicht zu Tötungs- und Verletzungsereignissen kommen wird und die ökologische Funktion der Lebensstätten gewahrt bleibt, sind erhebliche Störungen der lokalen Po-pulation der Arten nicht erkennbar (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG).

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden durch die Umsetzung des Vorhabens KEINE artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG eintreten.

Zusammenfassung

... Das Plangebiet wird derzeit von einer Schlagflur, Lärchen sowie Laubwald dominiert. Im Zuge der Umsetzung des B-Planes ist der Lärchenbestand zu roden, wobei der ca. 5.000 qm große Laubwald im Nordosten erhalten wird. Geplant ist die Entwicklung von holzverarbeitendem Gewerbe.

Somit gelten die folgenden Arten im Weiteren als planungsrelevant:

„Allerweltsvogelarten“, Zwergfledermaus

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG sind die folgenden Maßnahmen obligat:

M 1: Gehölzfällung zwischen Oktober und Februar

M1A: ökologische Baubegleitung / Amphibienschutzkonzept

M 2: Minimierung von Vogelkollisionen an Glasscheiben (nur bei überdurchschnitt-lich großen Glasflächen)

M 3: Allgemeine Minderung lichtbedingter Wirkungen bei der Außenbeleuchtung

M 4: Erhalt des nördlichen Laubholzbestandes und Anpflanzung von Bäumen ent-lang der L 265

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden durch die Umsetzung des Vorhabens KEINE artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S. des § 44 (1) BNatSchG eintreten.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes gilt wiederum, dass sich die Erweiterungs-flächen, auf denen vormals Fichten standen, wieder zu einem geschlossenen Wald mit den entsprechenden Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere entwickeln werden.

Schutzgut Boden

Der Zustand des Bodens auf der Erweiterungsfläche wird derzeit von der Vegetation als Waldboden bestimmt. Relevante Veränderungen des natürlichen Bodengefüges haben dabei nicht stattgefunden. Durch die forstliche Nutzung kann es allenfalls punk-tuelle zu Bodenverdichtung beim Befahren mit Forstfahrzeugen kommen.

Im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes ist der Boden vollkommen überprägt und weitgehend bebaut oder befestigt.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine relevanten Veränderungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Wie beim Boden ist auch der Wasserkreislauf auf der Erweiterungsfläche noch weitgehend natürlich. Niederschlagswasser kann versickern und zur Neubildung von Grundwasser beitragen, das über den Brunnen Steimel 2 als Trinkwasser genutzt wird.

Im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes ist der Wasserhaushalt ebenfalls vollkommen überprägt und verändert. Ein großer Teil der Fläche ist versiegelt.

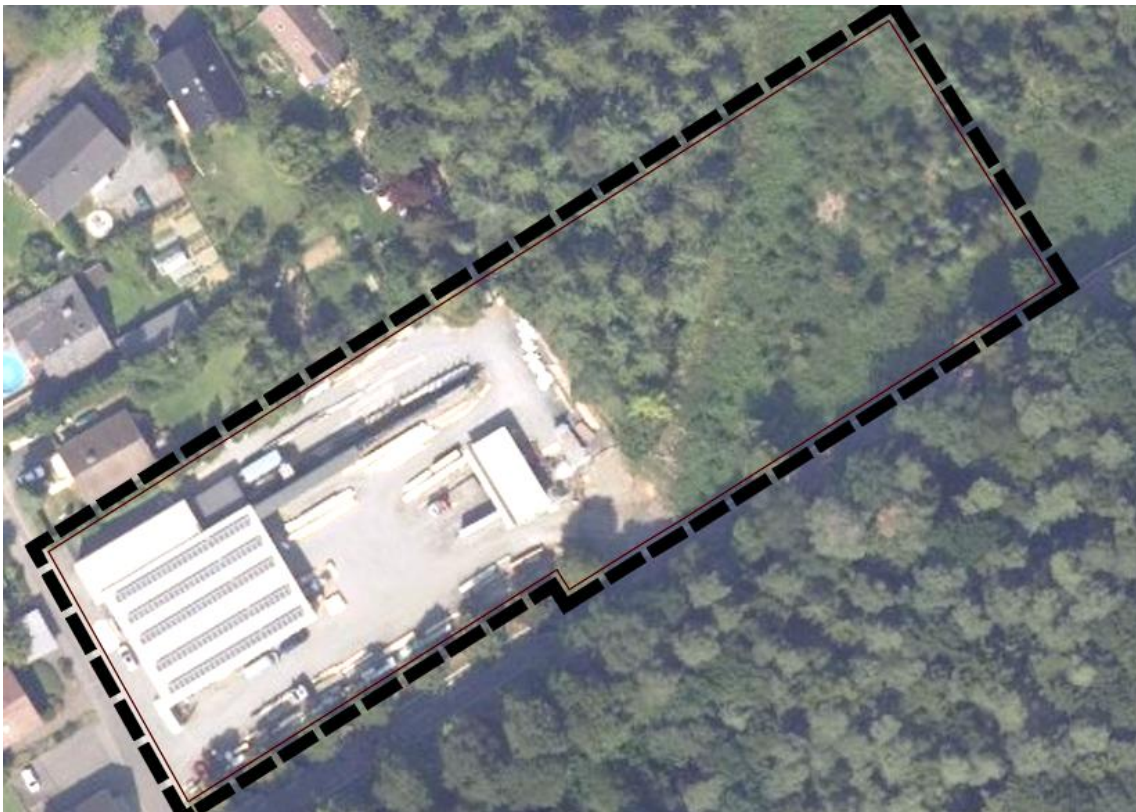


Abb. 13: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine relevanten Veränderungen oder neue Risiken für die Trinkwassergewinnung zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Der Wald der Erweiterungsfläche hat eine ausgleichende Funktion für das lokale Klima, reduziert die Lufttemperatur, erhöht die Luftfeuchte und bindet CO² und Schadstoffe aus der Luft.

Der bestehende Betrieb erzeugt keine relevanten Emissionen.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine relevanten Veränderungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Die Erweiterungsfläche ist Teil eines großen zusammenhängenden Waldes, der sich in nordöstlicher Richtung erstreckt. Die im Wald vormals teils großflächig vorhandenen Fichten wurden entnommen. Dort haben sich Schlagflure entwickelt.

Das bestehende Betriebsgelände ist etablierter Bestandteil der Ortslage von Steimel. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine relevanten Veränderungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Informationen zu Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Beschreibung – soweit möglich – insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Belange § 1 Abs. 6, Nr. 7 L a) bis i) BauGB und Nichtdurchführung der Planung

Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die bestehenden baulichen Anlagen sollen überwiegend erhalten bleiben. Relevante Abrissarbeiten sind nicht geplant. Das Betriebsgelände soll erweitert werden. Teile der bestehenden Anlagen sollen jedoch einen anderen Standort erhalten und anders platziert werden.

Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Fläche / Boden

Durch die Planung werden etwa 4.400 qm neue Betriebsflächen ausgewiesen. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 können bis zu etwa 3.520 qm zusätzlich baulich genutzt und versiegelt werden. Die restlichen 20 % sind zwar zu begrünen, dabei wird in der Regel der Boden jedoch im Rahmen von Geländearbeiten ebenfalls vollkommen verändert.

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Wasser

Die bis zu etwa 3.520 qm zusätzlich baulich nutzbare und versiegelbare Fläche geht potenziell als Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung verloren. Das ist besonders relevant durch die Lage des

Plangebietes in der Wasserschutzzone III der Trinkwassergewinnung des Brunnens „Steimel 2“. Hier gilt es, die Auswirkungen zu minimieren und unbelastetes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Pflanzen und Tiere

Von den etwa 4.400 qm neuer Betriebsfläche sind gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung etwa 500 qm standortgerecht zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Damit bleiben dort entsprechende Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere gewahrt, auch wenn diese zunächst im Rahmen von Bauarbeiten in Anspruch genommen und verändert werden können. Die zusätzlich baulich nutzbare neue Betriebsfläche bis zu 3.520 qm geht dauerhaft als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend verloren. Dafür gilt es, im Rahmen der weiteren Planung einen entsprechenden Ausgleich zu bestimmen.

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Biologische Vielfalt

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

Durch die geplante zusätzliche bauliche Nutzung gehen Flächen dauerhaft für andere Nutzungen verloren. Wichtig bei der Planung ist der Aspekt des Trinkwasserschutzes. Diesen gilt es durch spezielle Auflagen und Vorkehrungen so zu berücksichtigen, dass Menge und Qualität des gewonnenen Trinkwassers nicht gefährdet werden.

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Art und Menge an Emissionen

Schadstoffe

Durch die spezifizierte und auf den bestehenden Betrieb ausgelegte Nutzung wird grundsätzlich das Schadstoffpotenzial minimiert. Bei der vorgesehenen Nutzung als Erweiterung eines holzverarbeitenden Betriebes sind keine erhöhten oder besonderen Schadstoffbelastungen zu erwarten, die über den für einen solchen Betrieb üblichen Rahmen (Staub) hinaus gehen. Neben Abgasen von Fahrzeugen und Heizungsanlagen kann im Wesentlichen Staub bei der Holzbearbeitung entstehen, der soweit möglich über technische Anlagen minimiert wird.

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Lärm

Lärm entsteht im Wesentlichen durch Verkehr auf dem Betriebsgelände sowie bei der Bearbeitung bzw. dem Zuschnitt des Holzes. Durch entsprechenden Einsatz von geräuscharmen Maschinen und Fahrzeugen, schalltechnisch zweckmäßige Anordnung von Schallquellen auf dem Gelände sowie die Abschirmwirkungen von Gebäuden lässt sich auf die benachbarte Wohnbebauung einwirkender Lärm deutlich minimieren. Entsprechende Verträglichkeitsnachweise sind abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Erschütterungen

Relevante Erschütterungen sind nicht zu erwarten. Beim Verladen gilt es jedoch, Stämme, Balken und andere Hölzer behutsam zu befördern und abzusetzen, um unnötige Erschütterungen zu vermeiden.

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Licht

Außer der notwendigen Ausleuchtung des Betriebsgeländes während der Arbeitszeiten bei Dunkelheit, insbesondere im Herbst und Winter, sind keine relevanten Lichtemissionen zu erwarten. Da ein Teil der Tätigkeiten im Freien stattfindet, lassen sich Auswirkungen der Beleuchtung auf die Umgebung durch gezielte Ausrichtung minimieren, aber nicht vollkommen vermeiden.

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Wärme

Wärme kann durch Fahrzeuge, Heizungsanlagen oder ggf. sonstige technische Einrichtungen entstehen. Darüber hinaus sind keine relevanten Wärmequellen oder -emissionen zu erwarten.

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Strahlung

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

Verursachung von Belästigungen

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Durch die Errichtung der neuen Gebäude und Lagerflächen fallen die dabei üblichen Abfälle an. Bauabfälle sind von den verursachenden Firmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Abfälle aus dem Betrieb werden von den für die Abfallbeseitigung beauftragten Unternehmen ordnungsgemäß entsorgt.

Risiken

für die menschliche Gesundheit

Planungsrelevante Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

für das kulturelle Erbe

Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Planungsrelevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Relevante Umweltauswirkungen sind auch unter Berücksichtigung des Umfeldes nicht zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Relevante Auswirkungen auf Klima sind insbesondere im Hinblick auf die geringe Größe nicht zu erwarten.

eingesetzte Techniken und Stoffe

Es kommen die üblichen Bauverfahren, Bauabläufe und Baustoffe zu Einsatz. Besondere Auswirkungen auf Umweltbelange sind dabei nicht zu erwarten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Da die geplante Nutzung bereits weitgehend vorbestimmt ist, wird der Nutzungsrahmen als Vorhabenbezogener Bebauungsplan deutlich eingeschränkt. Verkehrs- und publikumsintensive Nutzungen sind ausgeschlossen. Da es sich um einen einzelnen Betrieb handelt, der bereits ansässig ist, gilt es auch für eine künftige Erweiterung des Betriebsgeländes im Baugenehmigungsverfahren die schalltechnische Verträglichkeit mit der westlichen angrenzenden Wohnbebauung abschließend nachzuweisen. Durch entsprechenden Einsatz von geräuscharmen Maschinen und Fahrzeugen, schalltechnisch zweckmäßige Anordnung von Schallquellen auf dem Gelände sowie die Abschirmwirkungen von Gebäuden und Geländemodellierungen lässt sich Lärm deutlich minimieren.

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert enthält dazu folgende Empfehlungen:

Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG sind die folgenden Maßnahmen obligat:

M 1: Gehölzfällung zwischen Oktober und Februar

Grundsätzlich sind alle Gehölze und Gebüsche zwischen Oktober und Februar zu fällen. Hierdurch wird die Tötung oder Verletzung europäischer Brutvögel verhindert.

M1A: ökologische Baubegleitung / Amphibienschutzkonzept

Für das PG sind lediglich zeitlich begrenzte Vorkommen besonders geschützter Amphibienarten nicht gänzlich auszuschließen. Im Sinne der Vorsorge sollte der Bauzeitenplan daher mit einem Vorlauf von min. 6 Monaten zunächst mit einer ökologischen Baubegleitung abgestimmt werden. Aufgabe der ö.B. ist die Erarbeitung eines Schutzkonzepts, welches auch die Tötung der hier betroffenen Arten (auf die rechtliche Einordnung gem. Kap. 5.2 wird nochmals verwiesen) verhindert. Das erarbeitete Konzept ist mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen und vor Baubeginn umzusetzen.

M 2: Minimierung von Vogelkollisionen an Glasscheiben (nur bei überdurchschnittlich großen Glasflächen)

Jährlich kollidieren Millionen von Kleinvögeln mit Glasfronten, wobei die Tiere sterben oder erheblich verletzt werden können (u. a. WUA 2022, SCHMIDT et al. 2012). Eine Tötung oder Verletzung der sog. „Allenweltsvogelarten“ ist verboten und durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Spiegelungen oder Durchsicht können den Vögeln einen freien Durchflug suggerieren. Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, das Risiko eines Vogelschlages an Glasscheiben zu minimieren. Insb. im Rahmen der Planung eines neuen Gebäudes kann die Problematik rechtzeitig und konstruktiv gelöst werden. Umfangreiche Maßnahmen werden u.a. bei SCHMIDT et al. (2012) geboten. Diese Literatur ist durch den Architekten zu berücksichtigen. Anbei folgt eine kurze Übersicht:

- Allgemeine Minimierung der notwendigen Glasfläche*
- Keine Übereck-Glasflächen*
- Keine stark spiegelnden Glasflächen (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %)*
- Anbringung von engmaschigen Markierungen auf mind. 25% der Fläche (Raster, Punkte, Linie etc.) oder Verwendung von transluzentem Glas (z. B. Milchglas)*
- Anbringung vorgehängter Jalousien, Lamellen etc. im Außen- oder Innenbereich*
- Verwendung eines speziellen „Glas“ mit eingearbeiteten Markierungen; z. B. „Seen AG“)*
- Handelsübliche schwarze Greifvogelsilhouetten sind unwirksam!*

M 3: Allgemeine Minderung lichtbedingter Wirkungen bei der Außenbeleuchtung

Bau- und anlagenbedingte unnötige Lichtemissionen bei der Außenbeleuchtung sind zu vermeiden, d. h. auf ein notwendiges Maß zu beschränken, um Beeinträchtigungen von Insekten und Störungen brütender, ruhender oder schlafender Tierarten und jagender Fledermausarten in der Umgebung zu vermeiden beziehungsweise zu

minimieren. Ist eine Beleuchtung zwingend notwendig, so hat sie in zielgerichteter Form und dem Bedarf angepasster Beleuchtungsstärke zu erfolgen, d. h. die Lichtkegel sind so einzustellen, dass die Beleuchtung von oben herab stattfindet und nur „so viel wie nötig, so wenig wie möglich“ beleuchtet wird. Dabei ist eine möglichst punktgenaue, weniger diffuse Beleuchtung zu verwenden und auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (z. B. LED Leuchten mit warmem Licht mit K 3000 Lichtfarbe beziehungsweise der Wellenlänge im Spektralbereich 560nm).

M 4: Erhalt des nördlichen Laubholzbestandes und Anpflanzung von Bäumen entlang der L 265

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

Schutzgüter Boden, Wasser

Für Boden und Wasser ist sowohl der Versiegelungsgrad als auch die Belastung aus der künftigen Nutzung relevant, insbesondere im Hinblick auf die Lage in der Trinkwasserschutzzone III. Entsprechende Auflagen und Vorkehrungen werden im weiteren Verfahren bestimmt.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

Schutzgüter Klima/Luft

Auf Grund der Größe des Plangebietes und die Lage in einem von Wald und Offenland geprägten Umfeld sind keine relevanten Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten. Es gilt jedoch die Folgen des Klimawandels zu beachten und u.a. Abstände zu sicherheitsrelevanten und ggf. bei Sturm umsturzgefährdeten Gehölzbeständen bzw. Bäumen zu wahren sowie einen unkontrollierten Abfluss von Niederschlagswasser bei Starkregen zu vermeiden.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

Schutzgut Landschaft

Durch die Erhaltung der Gehölzbestände im Umfeld sind keine relevante landschaftliche (Fern-)Wirkung zu erwarten.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Relevante Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt im weiteren Verfahren.

Überwachungsmaßnahmen

Die Festlegung von ggf. erforderlichen Überwachungsmaßnahmen, insbesondere zum Trinkwasserschutz, erfolgt im weiteren Verfahren.

5. Planungsalternativen

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffenen Wahl

Bei der Planung geht es grundsätzlich darum, das Betriebsgelände eines bestehenden Gewerbebetriebes zu erweitern, um diesem an seinem traditionellen Standort eine gute und sichere Zukunftsperspektive sichern zu können. Kann eine Erweiterung des Betriebsgeländes nicht erfolgen, ist der Standort für das Unternehmen mittel- bis langfristig für künftige betriebliche Anforderungen voraussichtlich nicht mehr geeignet und müsste aufgegeben werden. Für welche Folgenutzung sich das heutige Betriebsgelände eignet, ist offen. Grundsätzlich wäre neben einer weiteren gewerblichen Nutzung auch eine wohnbauliche Nutzung denkbar. Aus Sicht der Ortsgemeinde gilt es jedoch, im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Möglichkeiten die Voraussetzungen für einen Fortbestand des fest mit Steimel verbundenen Betriebes an diesem Standort zu prüfen und soweit umsetzbar zu gewährleisten. Dem Unternehmen ist es in entsprechenden Verhandlungen mit dem derzeitigen Eigentümer des Waldes gelungen, Einvernehmen darüber zu erzielen, die nördlich an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden Waldflächen zu erwerben. Die rechtverbindlichen Vereinbarungen dazu werden bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein. Die in der Planung enthaltenen Flächen stellen die einzig zweckmäßige Option für eine Betriebserweiterung dar.

Entgegen den Planungen von 2022 ist die geplante Betriebserweiterung von über 1,85 ha nunmehr auf 0,44 ha reduziert. Auf ein neues Wohnhaus des Betriebsinhabers wird vollkommen verzichtet. Zudem wird die Nutzung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan betriebsspezifisch bestimmt und festgesetzt.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die geplante Nutzung hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Vorhaben liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

B. zusätzliche Angaben

1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die Bewertung der Umweltbelange basiert neben allgemeinen Erkenntnissen über generelle Auswirkungen von Bauvorhaben im Wesentlichen auf Informationen aus dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS-RLP), sowie dem vorliegenden Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II von 2022 und den bisherigen Stellungnahmen und Abstimmungen in Rahmen der Planung seit dem Jahre 2022.

2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Maßnahmen erfolgt durch die Verwaltung der Orts- und Verbandsgemeinde sowie durch die zuständigen Genehmigungs-/ Fachbehörden des Kreises Neuwied.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

4. Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach
- Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet Brunnen Steimel 2
- Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II,
Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert vom 18.10.2022
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung von 2022

C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0
Telefax: 02683/9850-99

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de



Anerkannt:

Ortsgemeinde Steimel
Wolfgang Theis
Ortsbürgermeister

.....
Steimel,