
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

„Gartenstraße“,

Ortsgemeinde Pleizenhausen



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	1
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	3
3.1	Regionaler Raumordnungsplan (RROP)	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	4
4	Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung	5
5	Städtebauliche Konzeption	9
5.1	Erschließung	9
5.2	Grünflächen	9
5.3	Oberflächenwasser	9
5.4	Bauliche und sonstige Nutzung	9
5.5	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
6	Starkregen und Überflutung	13
7	Ver- und Entsorgung	13
7.1	Stromversorgung	13
7.2	Wasserversorgung / Abwasserentsorgung	13
8	Bodenordnung	13
9	Flächenbilanz	14
10	Umweltbericht	15
10.1	Allgemeines	15
10.2	Inhalt des Bebauungsplans	15
10.3	Vorgesehenes Nutzungskonzept	15
10.4	Umweltschutzzeile aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung	16
11	Auswirkungen auf die Umweltbelange	17
11.1	Baubedingte Auswirkungen	17
11.2	Anlagenbedingte Auswirkungen	17
11.3	Betriebsbedingte Auswirkungen	18
12	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter	18
12.1	Naturräumliche Gegebenheiten und heutige potenzielle natürliche Vegetation	18
12.2	Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit	18
12.3	Schutzgut Arten und Biotope	19

12.4	Schutzgut Boden	20
12.5	Schutzgut Wasser	21
12.6	Schutzgut Luft und Klima	22
12.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter	22
12.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	23
13	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands und Planungsalternativen	23
14	Methodik der Umweltprüfung	23
15	Monitoring	23
16	Zusammenfassung	24
17	Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung	25



1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Pleizenhausen plant die Ausweitung der gewerblichen Flächen am nördlichen Ortseingang. Südlich des Plangebiets befindet sich der Firmensitz eines örtlichen Busunternehmens, welches neben Reisefahrten vor allem Linienfahrten im Netz des Rhein-Hunsrück-Kreises durchführt. Wegen der gestiegenen Nachfrage, auch aufgrund des weiter ausgebauten Nahverkehrsnetzes im Kreis, soll dem Betrieb die Möglichkeit zur Erweiterung, insbesondere zum Bau eines Unterstands und Stellflächen für weitere Busse, gegeben werden.

Eine untergeordnete Fläche wird als Mischgebiet im direkt angrenzenden Bereich zum Bestand ausgewiesen.

Der Ortsgemeinderat Pleizenhausen am 26. Mai 2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ‚Gartenstraße‘ gefasst.

Als zukünftige Nutzung werden in dem Plangebiet Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 6 BauNVO (*Mischgebiete*) sowie des § 8 BauNVO (*Gewerbegebiete*) entsprechen.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1 : 1.000.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Pleizenhausen liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen, ca. 5 km nord-östlich der Kreisstadt Simmern.



Abb.1: Lage des Plangebietes (Auszug aus LANIS RLP - unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Eingang der Ortslage. Im Osten grenzt das Gebiet an die L 222 an, östlich der Landesstraße verläuft der Simmerbach. Südlich des



Geltungsbereichs findet sich vorhandene Bebauung (Wohn- und Mischgebietsflächen). Nördlich, westlich und östlich grenzen ackerbaulich genutzte Flächen an.

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich bereits eine Halle mit Unterstand und Zufahrtsflächen, die vom Ende der Gartenstraße aus erschlossen werden. Der größte Teil des Plangebiets ist Grünland, welches aktuell als Wiesenfläche genutzt wird. Vereinzelt findet sich Bewuchs in Form freistehender Bäume.

Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht.

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten hin ab. Der höchste Geländepunkt liegt mit ca. 376 m üNNH im Nordosten des Plangebietes, der tiefste mit ca. 360 m üNNH im Westen. Mittig im Gebiet verläuft ein starker Geländeversprung von ca. 6 m, bzw. bis zu 30% Gefälle.

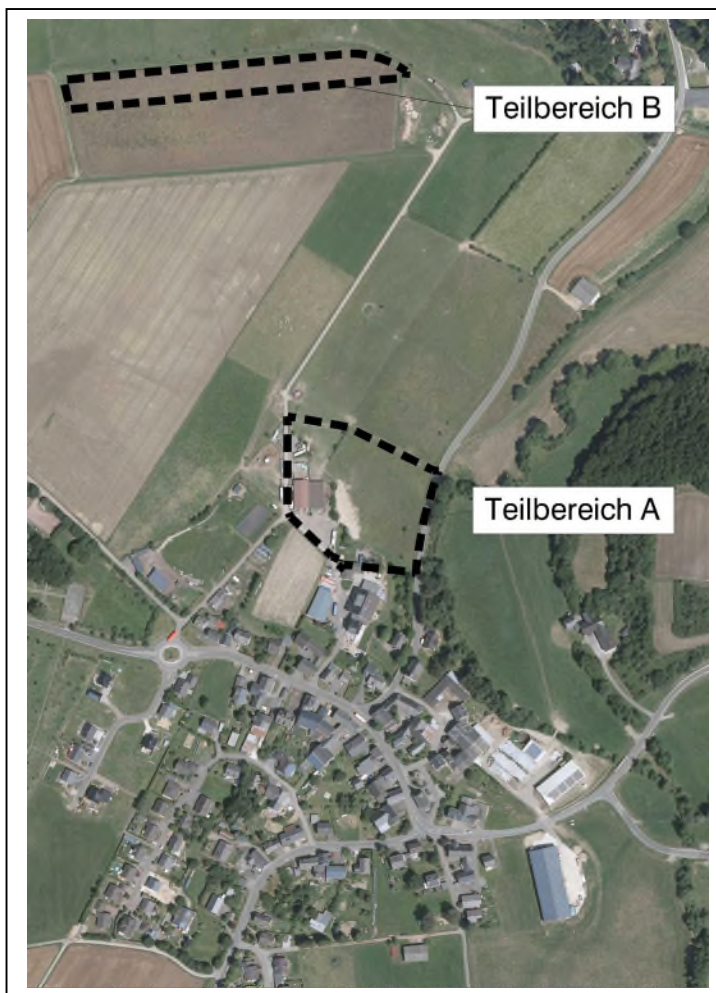


Abb.2: Nutzungsstruktur des Plangebietes (Auszug aus LANIS RLP - unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Teilbereich A: in Flur 6 die Flurstücke 29/3 und 29/4 sowie
in Flur 14 die Flurstücke 87/1 und 87/2

Teilbereich B: in Flur 14 Flurstück 77/1 teilweise

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.



3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

3.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Die Ortsgemeinde Pleizenhausen liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen. Der Regionale Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald ordnet diesen Bereich dem ländlichen Bereich zu.

Die Ortslage ist im Westen von Vorrangflächen für die Landwirtschaft, im Osten von einem Vorranggebiet regionaler Biotopverbund umgeben. Weitere Zielsetzungen für Pleizenhausen sind nicht formuliert.

Der PROP 2017 formuliert als grundsätzliches Ziel die Stärkung von örtlichen Handwerks- und Gewerbebetrieben durch Ausweisung bedarfsorientierter, dezentraler Gewerbeflächen.

Somit entspricht die Festsetzung eines Gewerbegebiets den Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien der Regional- und Landesplanung

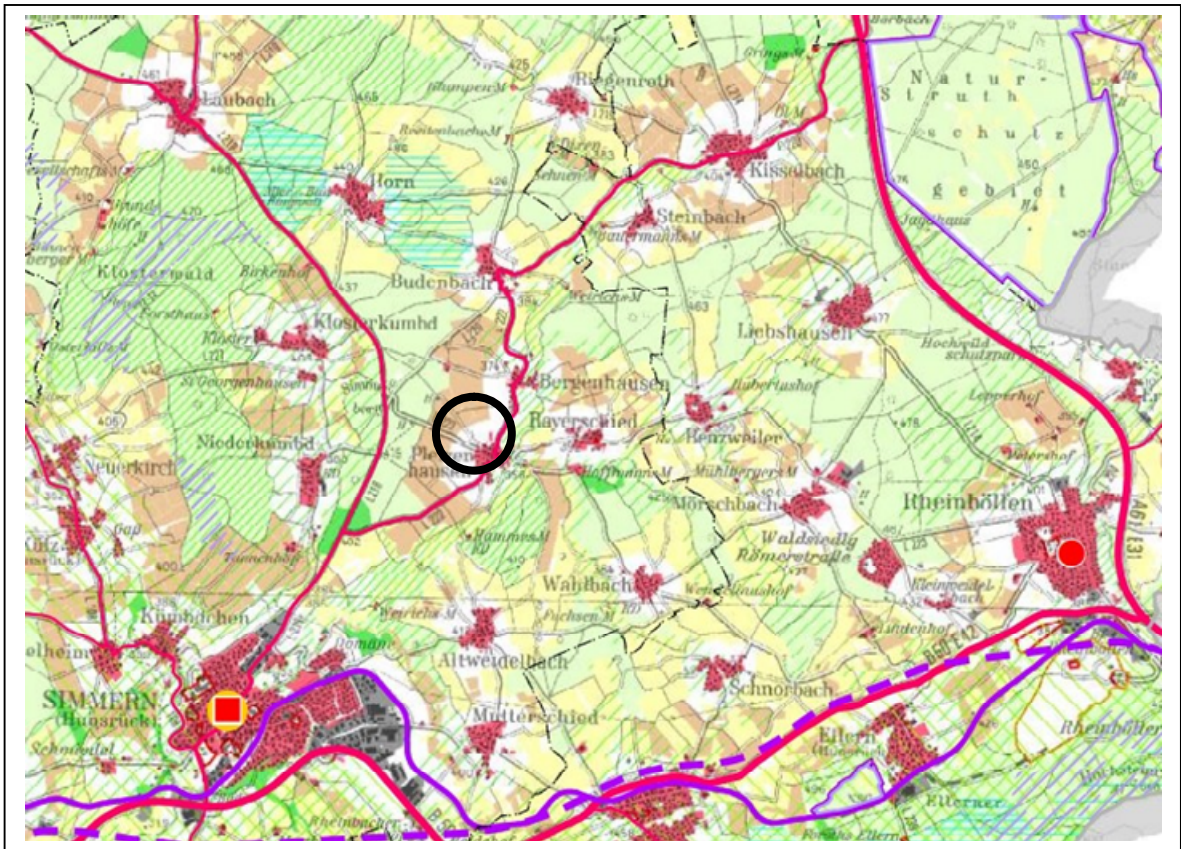


Abb.3: Auszug aus dem RROP - unmaßstäblich

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Simmern (seit 1.1.2020 zu Verbandsgemeinde Simmern – Rheinböllen fusioniert) weist den betreffenden Bereich als Außengebietsfläche aus. Südlich grenzt die vorhandene Mischnutzung an. Die angestrebte Ausweisung stimmt somit nicht mit den Vorgaben des FNP überein.



Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB aufgestellt. Nach dem Landesgesetz über den Zusammenschluss der Verbandsgemeinden Rheinböllen und Simmern/Hunsrück vom 10.10.2018 gilt der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Simmern fort. Mit der Planung soll dem in der Gartenstraße ansässigen Busunternehmen kurzfristig eine Expansionsmöglichkeit eröffnet werden.

Der Bebauungsplan unterliegt der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

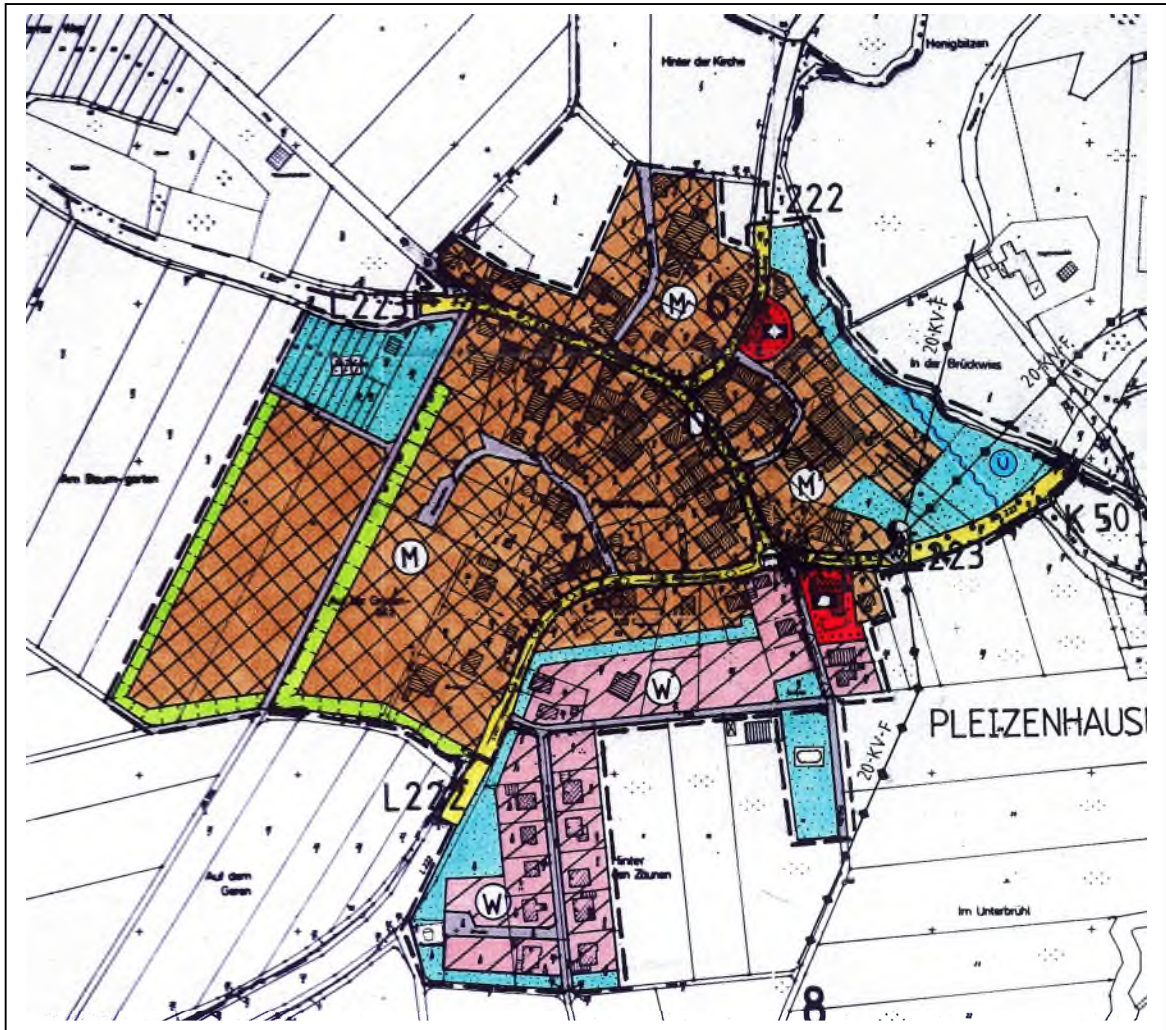


Abb.4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Simmern - unmaßstäblich

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Geltungsbereich und daran angrenzend sind keine Bebauungspläne ausgewiesen. Gültige Bebauungspläne betreffen Wohngebiete im Süden der Ortsgemeinde.



4 Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Gesetzgeber vor, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in den Bebauungsplänen festzusetzen. Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen (vgl. § 2 Abs.4 BauGB).

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein gesonderter Fachbeitrag Naturschutz mit einem Plan der Biotoptypen und Nutzungen sowie die Konzeption der landespflegerischen Zielvorstellungen und ein Umweltbericht erstellt.

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden nach Überprüfung der realisierbaren Vermeidungsmaßnahmen untersucht und festgesetzt.

Die entsprechenden Ergebnisse werden nachfolgend kurz dargestellt, nähere Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung werden voraussichtlich der Großteil der Vegetationsstrukturen im Bereich des zukünftigen eingeschränkten Gewerbegebiets, der Verkehrsflächen und der Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung beansprucht. Erhalten werden kann voraussichtlich nur einzelner alter Baumbestand. Die Ausprägung wurde durch eine Vegetationsaufnahme eingeordnet.

Der Hauptteil der eingriffsrelevanten Flächen in Teilbereich A sind Fettweide (ca. 75%) und Nutzrasen (ca. 15%). Hinzu kommen Strauch- und Baumreihen, 7 Einzelbäume mittlerer Ausprägung und eine vegetationsarme Aufschüttungsfläche.

Die Fettweide wird aktuell als Weidefläche für Ziegen genutzt. Aufgrund der Nutzungsdichte ist von einem geringen bis mittleren Habitatpotential für Insektenarten, sowie Vögel und Niederwild auszugehen. Ein weiteres erhöhtes Störpotential stellt der angrenzende Siedlungsrand sowie die auf dem Gelände bereits vorhandenen und für den Betrieb genutzten Gebäude dar.

Es ist vorgesehen, die vorkommenden Laubbäume entweder umzupflanzen oder zu ersetzen. Die wegfallenden Baumreihen im nördlichen und westlichen Gelände sind durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

Durch die spätere Eingrünung und Pflanzungen von Bäumen und Gehölzen wird eine Teilwiederherstellung von Biotopen und Habitatstrukturen sichergestellt. Damit werden die Eingriffe in die ökologische Funktion der Fläche reduziert.



Boden

Durch die zu erwartenden Bauarbeiten kommt es zu Beeinträchtigungen des Bodengefüges, der Horizontabfolge sowie der natürlichen Ertragsfunktion der vorkommenden Böden aufgrund von Flächenbeanspruchung und Bodenverdichtung. Insbesondere im Bereich der Bebauung, Zufahrten und Errichtung des Regenrückhaltebeckens sind Bodenbewegungen durchzuführen. Durch die aktuelle Nutzung als Weidefläche und für das ansässige Busunternehmen ist die Bodenfunktion bereits anthropogen überprägt. Im Rahmen der Kompensationsplanung werden geeignete Maßnahmen und Flächen aufgezeigt.

Wasserhaushalt

Durch die Erweiterung der Bebauung kommt es zu (Teil-)Versiegelungen von Flächen. Dadurch gehen Flächen, die bisher als Weidegrünland und Nutzrasen genutzt wurden verloren. Die Versiegelung der Bodenfläche sorgt dafür, dass der Austausch mit dem Grundwasser hier nicht mehr gegeben ist. Das von den (teil-)versiegelten Flächen abfließende Oberflächenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt über ein bestehendes Bauwerk im Bereich der Straße an den Simmerbach abgegeben. Durch die Rückhaltung und Drosselung des anfallenden Oberflächenwassers wird der Einfluss auf den Simmerbach auf ein Mindestmaß reduziert.

Klima

Es sind neue Hochbauten im Geltungsbereich des B-Plans vorgesehen, sodass sich hier eine lokale Beeinflussung der klimatischen Bedingungen ergeben kann. Die durch das Bauvorhaben entstehende Überbauung und Befestigung führt zu einer Reduzierung der frischluftproduzierenden Fläche. Zudem werden weitere Flächen versiegelt, die sich im Vergleich zu Grünflächen schneller aufheizen. Durch die vorgesehene Eingrünung der umgebenden Flächen mit regionalem Saatgut oder Gehölzen wird ein klimatischer Ausgleich erreicht, sodass hier keine nachteiligen klimatischen Einflüsse für die umgebenden Flächen zu erwarten sind.

Landschaftsbild

Die Erweiterung erfolgt angrenzend an die bereits bestehende Bebauung, der Landschaftsverbrauch liegt im mittleren Erheblichkeitsbereich. Zersiedelnde Effekte entstehen nicht, da die Bebauung an die Ortslage anschließt und Teile des Planungsraumes bereits durch das Reiseunternehmen genutzt werden.

Die Erholungsfunktion für die Bevölkerung ist in diesem Bereich bereits aktuell durch die landwirtschaftliche Nutzung als Weidefläche mit Umzäunung und der angrenzenden Verkehrsstraße nur mit untergeordneter Bedeutung gegeben. Die Einbindung der Erweiterungsfläche mit den neuen Hochbauten in die bestehende Landschaft erfolgt durch die (soweit mögliche) Erhaltung der Laubbäume bzw. Ersatzpflanzungen und der Anlegung einer Gehölzstruktur in nördlicher und östlicher Richtung. Durch die vorgesehene Eingrünung werden die Sichtbeziehungen auf die Hochbauten reduziert.

Faunistische Untersuchung Fledermäuse, Vögel und sonstige europarechtlich geschützte Arten



Vorgenommen wurde eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung nach vorhandener Datengrundlage mit Auswahl der potentiell vorkommenden Tierarten mit Hilfe der naturschutzfachlichen Informationsportale des Landes Rheinland-Pfalz

In den naturschutzfachlichen Datenportalen ist der Europäische Biber als nach der FFH-Richtlinie geschütztes Säugetier aufgeführt. Sein Lebensraum liegt aber schwerpunktmäßig am Simmerbach südlich von Pleizenhausen. Somit ist eine Auswirkung auf den Erhaltungszustand durch die Baumaßnahme und Betrieb der Anlage nicht darzustellen.

Das Plangebiet stellt nur als untergeordnetes Jagdhabitat für Fledermäuse einen potenziellen Lebensraum dar. Durch die intensive Weidenutzung der Grünflächen ist der Blütenreichtum nicht sehr ausgeprägt und das Insektenvorkommen somit reduziert.

Mit der umliegenden Fläche steht ein mindestens gleichwertiges Flächenpotential zum Ausweichen zur Verfügung. Die auf der Planungsfläche stehenden Bäume (Kastanien und Stieleiche) weisen keine für Fledermäuse geeignete Baumhöhlen oder Rindenspalten auf, die während der Begehung ersichtlich waren. Aktuell ist somit die Nutzung als Sommerquartier nicht zu erwarten.

Weitere nach FFH-Richtlinie geschützte Säugetiere, wie die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), Feldhamster (*Cricetus cricetus*) oder die Birkenmaus (*Sicista betulina*) sind aufgrund ihrer Habitatansprüche nicht im direkten Planungsraum zu erwarten.

Im südlichen Planungsraum ist eine Ansammlung von Natursteinen zur Böschungssicherung aufgeschüttet. Potentiell stellt das Gebiet einen Teillebensraum für die wärmeliebende Arten wie der Mauer- oder Zauneidechse dar. Durch die hohe Störungsintensität des Gebiets und das Fehlen weiterer essenzieller Habitate ist ein Vorkommen der Arten jedoch als nicht wahrscheinlich einzustufen. Während der Begehung wurden keine Spuren, die das Vorkommen einer der Arten für diesen Bereich belegt, aufgefunden. Im Rahmen der Bauarbeiten sind die Strukturen vorsorglich gesondert zu schützen

Käfer-, Amphibien- und Libellenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie sowie Schmetterlinge sind für das Gebiet in den naturschutzfachlichen Datenportalen nicht hinterlegt. Im Zuge der Vorort-Begehung wurden zudem keine geeigneten Habitatstrukturen, die auf das Vorkommen einer der geschützten Tiergruppen schließen lässt im direkten Planungsbereich angetroffen.

Das Vorkommen einer Reihe von unterschiedlichen Vogelarten ist für das Gebiet wahrscheinlich. Durch das Rodungsverbot außerhalb der gesetzlich erlaubten Zeit vom Oktober bis einschließlich Februar wird das Verbot der Tötung (flugunfähige Jungtiere), das Störungsverbot der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit sowie das Verbot Fortpflanzungsstätten zu beschädigen oder zu zerstören berücksichtigt.

Bodenbrüter, wie die Feldlerche (*Alauda arvensis*), sind für die Fläche nicht anzunehmen, da die umgebenden Siedlungsflächen eine zu geringe Fluchtdistanz für die Tiere aufweisen. Die Fläche stellt für Greifvögel, wie dem Rotmilan (*Milvus milvus*), eine untergeordnete Rolle als Jagdrevier da, da es im Randbereich des Siedlungsgebietes liegt und im Vergleich zu ihrem Jagdrevier relativ kleinräumig ist.

Es gehen kleinräumig Gehölzstrukturen verloren für die Errichtung der Gebäude. Jedoch stehen durch geeignete Ersatzpflanzungen auf der Fläche Gehölzstrukturen für die Vögel in Zukunft ebenfalls zur Verfügung.



Die Bebauung wird nicht zu einer erheblichen Biotopzerschneidung führen, da sie im Anschluss an bereits bebaute Bereiche liegt. Es sind keine erheblichen Störungen erkennbar, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer Art führen können.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Verschlechterungen des Erhaltungszustandes der lokalen Population der geschützten Arten zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Geschützte und schützenswerte Flächen und Objekte

Die Fläche ist nicht Bestandteil eines nach nationalem oder internationalem Recht ausgewiesenen Schutzgebiets.

Als nächstes nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop liegt der Simmerbach und seine Auenstruktur östlich von Pleizenhausen sowie dessen Planungsraumes. Innerhalb des Planungsraumes sind keine pauschal geschützten Biotoptypen vorhanden.

Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Diese erfolgt gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“. Der Umweltbericht (Fachbeitrag Naturschutz Punkt 5.2) weist Kompensationsmaßnahmen aus:

- Anpflanzung Gehölzstruktur mit 3-5 m Breite im nördlichen Gebiet von Teilbereich A
- Entwicklung einer Streuobstwiese auf ca. 6.000 m² in Teilbereich B des Geltungsbereichs

Die Eingriffe durch die Flächenversiegelung und Biotopminderung werden durch die Wahl der Maßnahme kompensiert.



5 Städtebauliche Konzeption

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen am Ortsrand von Pleizenhausen weitere geordnete Gewerbe- und Mischnutzungen zu ermöglichen.

Nachfolgende Begründung zur Konzeption betrifft, sofern nicht anders gekennzeichnet, Teilbereich A des Geltungsbereichs. Teilbereich B wird als Ausgleichsmaßnahme zu einer Streuobstwiese entwickelt.

5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird, wie bisher, am Ende der Gartenstraße über private Erschließung auf der Parzelle erschlossen. am Ende der Aufgrund des starken Gefälles von bis zu 30% innerhalb des Plangebiets ist keine direkte Verbindung von der Landesstraße möglich.

Die Bauflächen befinden sich außerhalb der Bauverbotszone der L 222 (20 m).

5.2 Grünflächen

Im Plangebiet werden private Grünflächen festgesetzt. Im Osten (entlang der Landesstraße) und im Norden wird der Teilbereich A mit Bäumen und Gehölzstrukturen eingegrünt, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

Teilbereich B wird gänzlich als private Grünfläche mit Pflanzgeboten festgesetzt. Hier ist eine Streuobstwiese zu entwickeln.

5.3 Oberflächenwasser

Entlang der Landesstraße, nördlich der Anbindung, werden Flächen für die Entwässerung festgesetzt. Diese dienen der Aufnahme, Rückhaltung und Ableitung von anfallendem Oberflächen-/Außengebietswasser. Das Becken wird auf ein 20-jährliches Ereignis dimensioniert. Die Niederschlagswasserbehandlung gemäß DWA-A 102 erfolgt vor der Einleitung. Im Norden des Plangebiets wird anfallendes Außengebietswasser bei Starkregenereignissen zum Becken geleitet.

Bestehende Gräben entlang der Landesstraße werden nicht tangiert.

Becken und Gräben werden soweit möglich begrünt und naturnah gestaltet. Der Überlauf wird unter der Landesstraße in Richtung Simmerbach (Gewässer III. Ordnung) geleitet.

5.4 Bauliche und sonstige Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe):

In dem in der Planurkunde gekennzeichneten Bereich ist ein „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 8 Abs.1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.



Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz sowie Betriebe, die belästigende Luftverunreinigungen hervorbringen können sind ausgeschlossen. Unzulässig sind auch gewerbliche Anlagen und Betriebe, die sich städtebaulich und aufgrund der mit ihnen verbundenen Beeinträchtigungen aus Immissionen nicht in die vorhandene Bebauung integrieren lassen.

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind (vgl. §§ 8 Abs.3 BauNVO). Sie werden bewusst ausgeschlossen, da dieser Standort den Anforderungen derartiger Nutzungen nicht gerecht wird. Hinzu kommt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale sowie gesundheitliche Zwecke in gewerblich genutzten Gebieten städtebaulich nur schwer zu integrieren sind und sich nicht in das Umfeld einordnen.

Weiterhin sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle oder bordellartige Betriebe unzulässig. Diese Nutzungen sind mit der Absicht der Erweiterung der gewerblichen Flächen nicht vereinbar und sind an diesem Standort nicht geeignet.

Im Rahmen der Ausweisung gewerblicher Flächen sind als gewerbegebietstypische Nutzungen auch Flächen für Lager oder Lagerhäuser zu sehen.

Mischgebiet – MI:

In dem in der Planurkunde dargestellten Bereich ist ein ‚Mischgebiet‘ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. In diesem untergeordneten Bereich (ca. 720 qm) soll der Bau eines kleinteiligen Gebäudes oder die Erweiterung der vorhandenen Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs ermöglicht werden. Daher sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Die ebenfalls als Gewerbe einzustufenden Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle oder bordellartige Betriebe werden jedoch ausgeschlossen.

Weiterhin werden Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, da auch diese Nutzungen ungeeignet für den Standort und die vorgesehene, begrenzte Fläche sind.

5.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Städtebauliches Ziel des vorliegenden Plans ist die Bebauung des Gebiets mit gewerblichen Anlagen in einer den landschaftlichen Gegebenheiten und den Erfordernissen der Nutzer angemessenen Weise. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund erfüllt werden.

Bauweise

Im Geltungsbereich wird gemäß § 22 Abs.4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es kann zwischen der offenen und der geschlossenen Bauweise gewählt werden, demnach kann mit oder ohne seitlichem Grenzabstand gebaut werden. Die entsprechenden Abstandsflächen zu benachbarten Gebäuden müssen hingegen eingehalten werden und ggf. als Baulast eingetragen werden.

Durch diese Bestimmung wird ein Anbau an bestehende Gebäude ermöglicht und somit die kann eine effiziente Nutzung des privaten Grundstücks erfolgen..



Für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) wird zusätzlich eine Gebäudelänge von mehr als 50 m ermöglicht. Somit sind gebietstypische große Hallen und Unterstände zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Baugrenze darf durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden (§ 23 Abs.3 BauNVO), so dass durch die Umgrenzung einer Fläche mit Baugrenzen ein sogenanntes Baufenster entsteht.

Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen ermöglicht einerseits einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken, andererseits wird dafür gesorgt, dass Mindestabstände zum Straßenraum eingehalten werden und Raum für eine randliche Eingrünung bedacht wird.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden eine Reihe von Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen. So wird die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen auf maximal 382,00 m üNN festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Baukörper in Grenzen zu halten. Im Gewerbegebiet dürfen technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (Antennen, Lüftungsanlagen usw.), die aus betrieblichen Gründen erforderlich sind, diese Höhe um einen Meter überschreiten.

Es ist davon auszugehen, dass im Gewerbegebiet größere Geländeaufschüttungen stattfinden werden um mit großen Fahrzeugen gut befahrbare, möglichst ebene Flächen zu erhalten. Daher wird in diesem Zusammenhang die Höhenlage der Gebäude durch die Festsetzung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe geregelt. Die maximal zulässige Höhe OK FFB EG beträgt für Parzelle 87/1 (GEE) max. 376,00 m üNN, auf Parzelle 87/2 für den Bereich des GEE max. 374,00 m üNN und für das MI max. 372,00 m üNN. Diese Staffelung orientiert sich am Höhenverlauf der Gartenstraße und der sich daran anschließenden privaten Flächen.

Eine enge Verbindung besteht zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen in den Bebauungsplan - wie oben beschrieben - aufgenommen wurden und der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ).

Die GRZ gibt an, wieviel m² Gebäudegrundfläche - einschließlich der Grundflächen aller in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen - je m² Baugrundstücksfläche zulässig sind.

Die GFZ gibt die Zahl der m² Geschossfläche an, die je m² Grundstücksfläche maximal zulässig sind, wobei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, untergeordnete von Gebäuden sowie weitere bauliche Anlagen, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt bleiben (siehe § 20 Abs.4 BauNVO).

Die Baumassenzahl gibt an, wieviel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 Abs.4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) wird die GRZ auf ein Maximum von 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige BMZ beträgt 6,0.



Im Mischgebiet (MI) wird die GRZ auf ein Maximum von 0,4 festgesetzt. Die maximal zulässige GFZ beträgt 1,2.

Die Begrenzung unterschreitet somit den Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für die GRZ in Mischgebieten, so dass hier nur eine kleinteilige Bebauung, die sich höhen-technisch dem Gelände anpassen kann, möglich sein wird.

Die maximal zulässige Bebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet entspricht dem Orientierungswert der BauNVO, da zum einen eine flexible und wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche gewünscht ist, zum anderen der Bereich aufgrund der naturschutzfachlichen Festsetzungen entsprechend eingegrünt wird. Die BMZ begrenzt in Verbindung mit der Höhenbeschränkung die Höhenentwicklung der Gebäude im gewerblichen Planbereich.

Gestalterische Festsetzungen

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 6,0 qm zulässig. Hierbei sind jedoch neonfarbene (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 sowie ähnliche grelle Farben) und blinkende Werbeanlagen (Lichtwechsel) nicht gewünscht und werden als nicht zulässig festgesetzt.

Werbeanlagen dürfen zudem die Oberkante des zugehörigen Gebäudes nicht übersteigen, Fremdwerbung ist ebenfalls nicht zulässig. Durch diese Festsetzungen soll Werbung auf ein verträgliches Maß reduziert werden und visuelle Störungen für Mensch und Tier verhindert werden.

6 Starkregen und Überflutung

Wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, ergeben sich bedingt durch die vorhandene Topografie potenziell überflutungsgefährdete Bereiche.

Die Abflusskonzentration, die hier mit gering bis mäßig angegeben wird, bezieht sich auf ein Gebiet nördlich von Teilbereich A. Anfallendes Oberflächenwasser fließt in Richtung Landstraße. Ein vorhandener Graben nördlich des Geltungsbereichs leitet anfallendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen in Richtung Simmerbach ab.

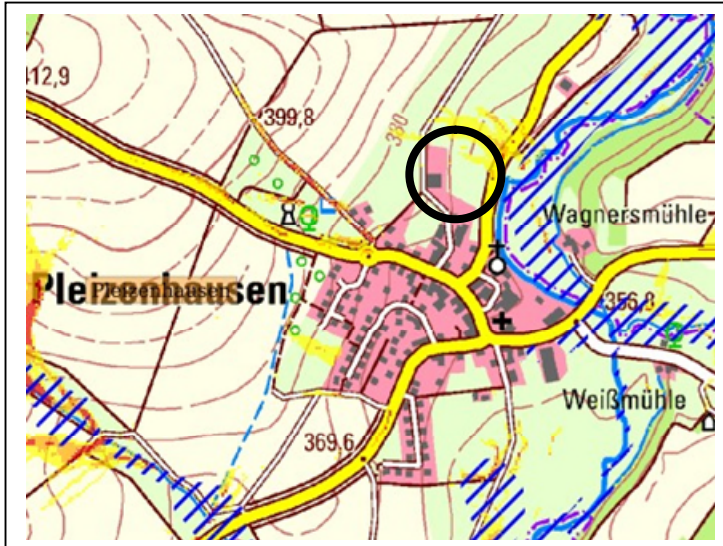


Abb.6: Auszug Starkregenkarte RLP-Umwelt – unmaßstäblich

7 Ver- und Entsorgung

Erforderliche Neuverlegungen und Änderungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem jeweiligen Versorger abzustimmen (Mind. 6 Wochen).

7.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an das Leitungsnetz der Ortsgemeinde Pleizenhausen der Westnetz GmbH.

7.2 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Grundstück ist bereits in der Gartenstraße an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser ist gewährleistet. Die vorhandenen Kanäle sind im Trennsystem ausgebaut und ausreichend dimensioniert.

8 Bodenordnung

Die Flächen des Plangebiets befinden sich überwiegend in Privatbesitz, eine Umlegung ist nicht vorgesehen.



9 Flächenbilanz

TEILBEREICH A

Nettobauland

- | | | |
|---------------------------------|-----|----------------------|
| - Eingeschränktes Gewerbegebiet | ca. | 9.460 m ² |
| - Mischgebiet | ca. | 720 m ² |

Private Grünfläche

- | | | |
|--|-----|----------------------|
| - Pflanzflächen | ca. | 1.210 m ² |
| - Flächen für die Oberflächenwasserspeicherung | ca. | 1.030 m ² |

TEILBEREICH B

- | | | |
|--------------------|-----|----------------------|
| Private Grünfläche | ca. | 6.000 m ² |
|--------------------|-----|----------------------|

Plangebiet (gesamt)	ca.	18.420 m ²
---------------------	-----	-----------------------

Pleizenhausen, den.....

.....
(Thomas Keller, Ortsbürgermeister)

10 Umweltbericht

10.1 Allgemeines

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. In der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind i.V. m. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Abwägungsgrundlagen sind der Grünordnungsplan und der Umweltbericht.

Der nachfolgende Umweltbericht ermittelt, beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens nach § 2 Nr. 4 BauGB. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden entsprechend dargelegt. Der Umweltbericht wird nach § 2a BauGB als gesonderter Teil zur Begründung zum Bauleitplanentwurf hinzuzufügt.

10.2 Inhalt des Bebauungsplans

Der Ortsgemeinderat Pleizenhausen plant die Ausweitung der gewerblichen Flächen am nördlichen Ortseingang. Südlich des Plangebiets befindet sich der Firmensitz eines örtlichen Busunternehmens, mit der vorliegenden Planung soll dem Betrieb die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben werden.

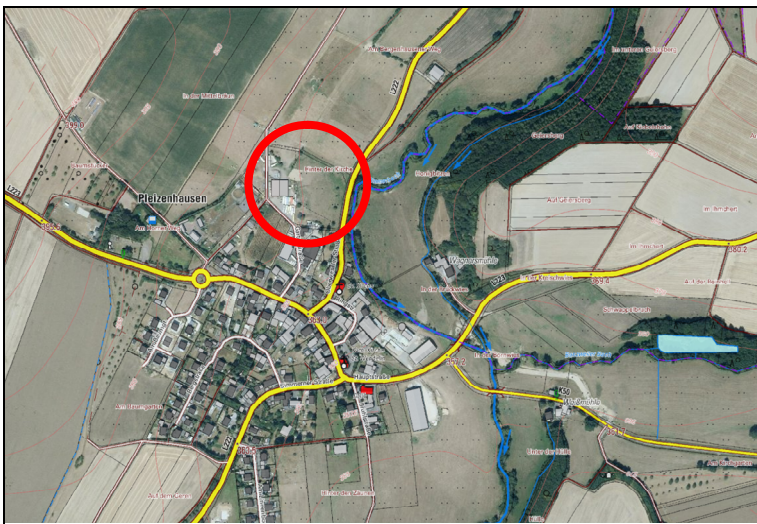


Abb. 7: Übersichtskarte mit Planungsraum nördlich von Pleizenhausen (Datengrundlage LANIS)

10.3 Vorgesehenes Nutzungskonzept

Bauart:

- Art der baulichen Nutzung: (GEe)	Eingeschränktes	Gewerbegebiet
- Grundflächenzahl	0,8	
- Zahl der Vollgeschosse	I	
- Gebäudehöhe	max. 12,0 m (+382,0 m üNHN)	
- Baumassenzahl	6,0	



Bauart:

- Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet (MI)
- Grundflächenzahl	0,4
- Zahl der Vollgeschosse	II
- Gebäudehöhe	max. 8,0 m (+382,0 m üNNH)
- Baumassenzahl	6,0

Bedarf an Grund und Boden:

Teilbereich A:

Gesamtfläche:	18.420 m ²
Überbaute Fläche:	10.180 m ²
Private Grünfläche:	2.240 m ²

Teilbereich B:

Private Grünfläche:	6.000 m ²
---------------------	----------------------

10.4 Umweltschutzzeile aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung

Regionaler Raumordnungsplan:

Die Ortsgemeinde Pleizenhausen liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen. Der Regionale Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald ordnet diesen Bereich dem ländlichen Bereich zu.

Die Ortslage ist im Westen von Vorrangflächen für die Landwirtschaft, im Osten von einem Vorranggebiet regionaler Biotopverbund umgeben. Weitere Zielsetzungen für Pleizenhausen sind nicht formuliert.

Der PROP 2017 formuliert als grundsätzliches Ziel die Stärkung von örtlichen Handwerks- und Gewerbebetrieben durch Ausweisung bedarfsorientierter, dezentraler Gewerbeflächen.

Somit entspricht die Festsetzung eines Gewerbegebiets den Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien der Regional- und Landesplanung.

Flächennutzungsplan:

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Simmern (seit 1.1.2020 zu Verbandsgemeinde Simmern – Rheinböllen fusioniert) weist den betreffenden Bereich als Außengebietsfläche aus. Südlich grenzt die vorhandene Mischnutzung an. Die angestrebte Ausweisung stimmt somit nicht mit den Vorgaben des FNP überein.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB aufgestellt. Nach dem Landesgesetz über den Zusammenschluss der Verbandsgemeinden Rheinböllen und Simmern/Hunsrück vom 10.10.2018 gilt der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Simmern fort. Mit der Planung soll dem in der Gartenstraße ansässigen Busunternehmen kurzfristig eine Expansionsmöglichkeit eröffnet werden. Der Bebauungsplan unterliegt der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB.



Geschützte und schützenswerte Flächen und Objekte:

Pauschal geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG sind in LANIS nicht verzeichnet.

Es befinden sich keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile im Bereich der Planungsfläche. Zudem sind keine FFH-Schutzgebiete oder Vogelschutzgebiete im Planungsbereich vorhanden.

Wasserschutz:

Der Bebauungsplan befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Es bestehen keine Konflikte mit Anlagen zur Trinkwasserförderung.

Denkmalschutz:

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Kulturdenkmäler

11 Auswirkungen auf die Umweltbelange

Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Gesetzgeber vor, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in den Bebauungsplänen festzusetzen. Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen (vgl. § 2 Abs.4 BauGB).

11.1 Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhabens, welche nach Bauende wiedergestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraums kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen auch außerhalb des Planungsbereiches zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Vorübergehende Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb
- Bodenverdichtung durch Lagerung von Baumaterialien
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen
- Störungen durch Bewegungen von Arbeitern während der Bauarbeiten
- Geringe Veränderungen im Bereich des Reliefs durch die Baugruben

11.2 Anlagenbedingte Auswirkungen

Die dauerhafte Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränkt sich auf das unmittelbare Projektgebiet:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelungen/Überbauung
- Durch erhöhten Oberflächenabfluss und weiter verringerte Grundwasserneubildung
- Verlust der potenziell vorhandenen Lebensräume für Fledermäuse und Brutvögel



- Veränderung des Landschaftsbildes

11.3 Betriebsbedingte Auswirkungen

Dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Nutzung der Fläche:

- Emissionen durch das Verkehrsaufkommen durch den Betrieb und Nutzung der Fläche

12 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

12.1 Naturräumliche Gegebenheiten und heutige potenzielle natürliche Vegetation

Der Planungsraum liegt im Naturraum der „Oberen Simmerner Mulde“ und umfasst eine weiträumige Hochfläche, die sich durch den Simmer- und Guldenbach profiliert. Der geplante Bebauungsplan schließt an die bestehende Siedlungsstruktur von Pleizenhausen an und erweitert sie in nördliche Richtung. Das Landschaftsbild ist hier geprägt durch die offenen Weideflächen mit gelegentlichen Baum- und Gehölzstrukturen. Östlich liegt die Landesstraße (L222) und trennt den Planungsraum von den Auen des hier naturnah verlaufenden Simmerbachs.

Der Endzustand der Vegetation, den man ohne anthropogene Einflüsse im jeweiligen Gebiet erwarten würde, wird als heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV) bezeichnet. Danach würde auf der Fläche u. a. ein Hainsimsen-Buchenwald (BAb) in einer basenarmen Hochlagen- und Hügellandausprägung anstehen.

12.2 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Bestandsbeschreibung:

Das Gelände ist durch den Menschen stark geprägt und weist deutliche Veränderungen der bestehenden Struktur auf. Diese visuelle Vorbelastung wird zusätzlich durch das ortsnahes Wegesystem geprägt und bildet somit einen naturfernen Landschaftsraum aus. Pleizenhausen weist durch dessen gesamtheitliches Landschaftsbild einen tendenziell geringen Erholungs- und Erlebniswert für die dortige Bevölkerung auf. Lediglich der naturnahe Bachbereich ist ein potenzieller Erholungsaspekt, dieser ist hingegen durch die angrenzende Landstraße separiert.

Bewertung:

Durch die Randlage und die aktuelle Nutzung besitzt das Gebiet nur eine untergeordnete Bedeutung als Erholungsfunktion.

Auswirkungen durch das Vorhaben:

Zersiedelungseffekte entstehen nicht, da die Bebauung an die bestehende Siedlungsstruktur anschließt.

Während der Bauarbeiten sind mit Einflüssen auf das Schutzgut Mensch durch die visuellen Beeinträchtigungen durch Fahrzeuge, Lagerflächen und Vegetationsentfernung zu rechnen. Diese sind zumindest zeitweise als erhebliche optische Eingriffe zu bewerten.



Es werden erhebliche Reliefänderungen für das Projekt vorgenommen. Blickbeziehungen sind hauptsächlich aus nördlicher und östlicher Richtung zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:

Es werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im nördlichen und östlichen Geltungsbereich getroffen, um so eine Eingrünung zu erreichen und die Blickbeziehung zu minimieren.

12.3 Schutzgut Arten und Biotope

Bestandsbeschreibung:

Im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung werden voraussichtlich der Großteil der Vegetationsstrukturen im Bereich des zukünftigen eingeschränkten Gewerbegebiets, der Verkehrsflächen und der Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung beansprucht. Erhalten werden kann voraussichtlich nur einzelner alter Baumbestand. Die Ausprägung wurde durch eine Vegetationsaufnahme eingeordnet.

Der Hauptteil der eingriffsrelevanten Flächen in Teilbereich A sind Fettweide (ca. 75%) und Nutzrasen (ca. 15%). Hinzu kommen Strauch- und Baumreihen, 7 Einzelbäume mittlerer Ausprägung und eine vegetationsarme Aufschüttungsfläche.

Bewertung:

Die Fettweide wird aktuell als Weidefläche für Ziegen genutzt. Aufgrund der Nutzungsintensität ist von einem geringen bis mittleren Habitatpotential für Insektenarten, sowie Vögel und Niederwild auszugehen. Ein weiteres erhöhtes Störpotential stellt der angrenzende Siedlungsrand sowie die auf dem Gelände bereits vorhandenen und für den Betrieb genutzten Gebäude dar.

Auswirkungen durch das Vorhaben:

Vor allem während der Bauarbeiten und der späteren Nutzung sind Störungen für die vorkommenden Tierarten zu erwarten. Diese Störungen beziehen sich auf Lärm, optische Reize, Licht und Erschütterungen. Durch die bestehende Nutzung der Fläche sind bereits jetzt störungsangepasste Arten hier eher zu finden. Sie werden sich nach Beendigung der Bauphase hier wieder ansiedeln.

Prinzipiell kommt es durch die weitere Bebauung der Fläche zu einem Verlust von einer nutzungsintensiven, artenarmen Weidefläche, aber auch Gehölzstrukturen werden hier größtenteils verloren gehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:

Durch die spätere Eingrünung und Pflanzungen von Bäumen und Gehölzen wird eine Teilwiederherstellung von Biotopen und Habitatstrukturen sichergestellt. Damit werden die Eingriffe in die ökologische Funktion der Fläche reduziert.

Rodungen und Rückschnitte der Gehölze sind in den gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.



12.4 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung:

Der Hunsrück ist ein Höhenzug im Süden des linksrheinischen Schiefergebirges und besteht überwiegend aus Tonschiefern, Sandsteinen und Quarziten des Unterdevons. Feinmaterialreiche Bodenarten der stark lehmigen Sande bis zum Lehmboden haben sich in diesem Bereich entwickelt, die eine mittlere bis hohe nutzbare Feldkapazität aufweisen.

Böden von kulturhistorischer Bedeutung sind im Planungsraum nicht vorhanden.

Bewertung:

Durch die aktuelle Nutzung als Weidefläche und für das ansässige Busunternehmen ist die Bodenfunktion bereits anthropogen überprägt.

Auswirkungen durch das Vorhaben:

Durch die zu erwartenden Bauarbeiten kommt es zu Beeinträchtigungen des Bodengefüges, der Horizontabfolge sowie der natürlichen Ertragsfunktion der vorkommenden Böden aufgrund von Flächenbeanspruchungen und Bodenverdichtungen. Insbesondere im Bereich der Bebauung, Zufahrten und Errichtung des Regenrückhaltebeckens sind Bodenbewegungen durchzuführen.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zur Versiegelung von Böden (Neuversiegelung von rd. 6.400 m²). Die Versiegelung von Bodenflächen führt zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktion und einem Verlust an Vegetationsfläche. Der vertikale Stoffaustausch wird durch die (Teil-)Versiegelung unterbunden und somit die Funktion der Infiltration und der Speicherung von Niederschlagswasser, Wärmeeinstrahlung und -transport im Boden und in den bodennahen Atmosphären unterbunden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:

- **V2: Sorgsamer Umgang mit den vorkommenden Böden**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen bzw. einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitestgehend zu vermeiden.

Verdichtete Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahme, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufzulockern.

Schutz der vorkommenden Böden

- **M1: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Zufahrten, Wege, Stellplätze und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Geeignet sind hier bspw. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundene Decken.



Teilerhaltung der Bodenfunktion und Versickerungsanteil, Reduktion Oberflächenabfluss, Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizungen.

- **M2: Gestaltung von Freiflächen**

Die nicht für die Bebauung benötigten Flächen sind standortgerecht einzugrünen. Hierbei ist die Verwendung von standortgerechten und einheimischen Pflanzen zu beachten. Ebenfalls gilt es folglich eine Verbesserung der ökologischen Funktion zu erzielen.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind.

12.5 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

Hydrogeologisch gehört das Gebiet zur Mittelgebirgsregion, die sich vorwiegend aus stark dia-genetisch veränderten und kristallinen Gesteinen (Tonschiefer) zusammensetzt. Die mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate im Planungsraum liegt zwischen 75 und 100 mm. Ausgehend von der vorliegenden Datengrundlage ist von einer mittleren Bedeutung der Planungsfläche für die Bildung von Grundwasser und damit auch dem nutzbaren Grundwasserdargebot auszugehen.

Als nächstes Oberflächengewässer liegt der Simmerbach östlich des Planungsraums. Er gilt in seiner Strukturgüte als mäßig bis deutlich verändert in diesem Bereich. Getrennt wird er vom Planungsraum durch die L222.

Das Grundstück ist bereits in der Gartenstraße an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser ist gewährleistet. Die vorhandenen Kanäle sind im Trennsystem ausgebaut und ausreichend dimensioniert.

Auswirkungen durch das Vorhaben:

Durch die Erweiterung der Bebauung kommt es zu (Teil-)Versiegelungen von Flächen. Dadurch gehen Flächen, die bisher als Weidegrünland und Nutzrasen genutzt wurden verloren. Die Versiegelung der Bodenfläche sorgt dafür, dass der Austausch mit dem Grundwasser hier nicht mehr gegeben ist. Das von den (teil-)versiegelten Flächen abfließende Oberflächenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt über ein bestehendes Bauwerk im Bereich der Straße an den Simmerbach abgegeben. Durch die Rückhaltung und Drosselung des anfallenden Oberflächenwassers wird der Einfluss auf den Simmerbach auf ein Mindestmaß reduziert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:

- **V1: Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall**

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der



Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Schutz des Grundwasservorkommens

- **M1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Zufahrten, Wege, Stellplätze und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Geeignet sind hier bspw. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundene Decken.

Teilerhaltung der Bodenfunktion und Versickerungsanteil, Reduktion Oberflächenabfluss, Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizungen.

12.6 Schutzgut Luft und Klima

Bestandsbeschreibung:

Das Klima in diesem Bereich zeichnet sich durch eine mittlere jährliche Niederschlagssumme von 650 – 700 mm aus. Das Mikroklima wird vorwiegend durch die vorkommenden Offenland- und einzelnen Gehölzstrukturen bestimmt. Besonders die offenen Grünflächen stellen ein Gebiet zur Kalt- und Frischluftproduktion dar. Die befestigten Wege und Flächen der umgebenden Siedlungsflächen heizen sich im Vergleich relativ schnell zur unbebauten Vegetationsfläche auf und es entsteht ein mikroklimatischer Austausch.

Durch die Kleinräumigkeit des Gebiets im Vergleich zu den umgebenden Grünflächen wird der vorgesehenen Fläche eine geringere Bedeutung für die Frischluftentstehung und den klimatischen Ausgleich zugeordnet.

Auswirkungen durch das Vorhaben:

Es sind neue Hochbauten im Geltungsbereich des B-Plans vorgesehen, sodass sich hier eine lokale Beeinflussung der klimatischen Bedingungen ergeben kann. Die durch das Bauvorhaben entstehende Überbauung und Befestigung führt zu einer Reduzierung der frischluftproduzierenden Fläche. Zudem werden weitere Flächen versiegelt, die sich im Vergleich zu Grünflächen schneller aufheizen. Durch die vorgesehene Eingrünung der umgebenden Flächen mit regionalem Saatgut oder Gehölzen wird ein klimatischer Ausgleich erreicht, sodass hier keine nachteiligen klimatischen Einflüsse für die umgebenden Flächen zu erwarten sind.

12.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Kulturdenkmäler. Allgemein wird auf die einschlägigen denkmalpflegerischen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§ 20 DSchG).

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungsrisiken für Kulturgüter und sonstigen Sachgütern zu erwarten. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.



Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen, um so Bodendenkmale gem. § 20 DSchG zu sichern.

12.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In den vorangegangenen Kapiteln wurden vorhandene Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen dargestellt.

Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder kumulative Wirkungen über das dargestellte Maß sind nicht zu erwarten.

13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands und Planungsalternativen

Sofern das Planungsvorhaben nicht umgesetzt wird, würde die derzeitige Grünlandnutzung zunächst vermutlich weiter betrieben werden.

Gravierende Änderungen der beschriebenen abiotischen Schutzgüter wären nicht zu erwarten, sowohl hinsichtlich von Wertsteigerungen als auch von Minderungen der Funktionen.

Eine Veränderung des Plankonzeptes ist nicht sinnvoll, da dies bereits die optimierte Planung darstellt.

Die Baufläche ist alternativlos, da nur hier die Anbindung an den vorhandenen Betrieb des Busunternehmers möglich ist.

14 Methodik der Umweltprüfung

Im vorliegenden Umweltbericht werden neben der Beschreibung der untersuchungsrelevanten Schutzgüter, die zu erwartenden Ein- und Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter durch das Vorhaben dargestellt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beschrieben. Soweit relevant, werden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt. Der Umweltbericht beschreibt des Weiteren wie sich der Umweltzustand entwickelt, wenn das Planungsvorhaben nicht umgesetzt wird.

Zur Ermittlung der Biotopausstattung wurde das Untersuchungsgebiet im August 2021 und September 2022 in der Örtlichkeit betrachtet.

Die Bewertung der Schutzgüter und der Eingriffserheblichkeiten erfolgt verbalargumentativ sowie zur Ermittlung des Kompensationsbedarf nach dem Kompensationsleitfaden Rheinland-Pfalz.

15 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.



Die Städte und Gemeinden haben die Möglichkeit, Art, Umfang und Zeitpunkt der Überwachung selbst und eigenverantwortlich aufgrund der jeweiligen Gegebenheiten vor Ort festzulegen. § 4c BauGB enthält keine Angaben darüber, ob es sich bei der Überwachung um eine einmalige Maßnahme oder um einen Prozess handelt. Es besteht auch die Möglichkeit, mehrere Bebauungsplangebiete zusammen zu fassen oder eventuell sogar für das gesamte Gemeindegebiet ein einheitliches Monitoring-Konzept zu entwickeln.

Es ist vorgesehen, das Monitoring nach § 4 c BauGB wie folgt durchzuführen:

Art der Maßnahme:	Begehung, visuelle Kontrolle
Ziel:	kontinuierliche Überwachung i. S. des § 4 c BauGB
Verantwortung / Teilnehmer:	Gemeinderat Pleizenhausen
Zeitpunkt der Durchführung:	Erstkontrolle 1 Jahr nach Inkrafttreten des B-Planes Folgekontrolle nach 4 Jahren sowie nach weiteren 5 Jahren

Die genannten Teilnehmer sind als Mindestvorschlag zu verstehen, der Teilnehmerkreis ist je nach Erfordernis zu erweitern.

16 Zusammenfassung

Vorgesehen ist seitens der Ortsgemeinde Pleizenhausen die Ausweisung eines Baugebietes am nördlichen Rand der Ortslage. Der Bereich ist bereits teilweise bebaut und durch den angrenzenden gewerblichen Betrieb geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ wird die Möglichkeit zur gewerblichen Erweiterung gegeben. Die Fläche befindet sich größtenteils in privatem Eigentum.

Für die einzelnen Schutzgüter werden im vorliegenden Umweltbericht die derzeitige Leistungsfähigkeit und die prognostizierten Beeinträchtigungen aufgeführt. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der nachteiligen Umweltauswirkungen werden aufgezeigt.

Die entstehende Landschaftsbildbeeinträchtigung ist aufgrund der Vorbelastung und der fehlenden Fernwirkung gering.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen vor allem durch die Versiegelung aufgrund der Flächenbefestigungen. Die Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren. Die negativen Auswirkungen sind im unteren bis mittleren Erheblichkeitsbereich durch die anthropogene Vorbelastung anzusiedeln.

Das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch Verschmutzung ist nur gering, zumal die Verkehrsflächen versiegelt werden. Durch die Versiegelung wird jedoch die Grundwasserneubildungsrate für die Fläche reduziert.

Die kleinklimatischen Veränderungen sind gering und entstehen vor allem durch die Erweiterung der gewerblichen Nutzung und Versiegelung von Grünflächen. Durch die spätere



Eingrünung von Teilbereichen und der vorgesehenen Aufstellung einer PV-Anlage wird dem entgegengewirkt.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere liegt im mittleren Bereich. Dies resultiert aus dem durchschnittlich mittleren Biotopwert in Verbindung mit dem Flächenumfang der Plangebietsgröße. Ein Ausgleich für die wegfallenden Grünstrukturen wird durch spätere Anpflanzungen um die Bebauung und auf der externen Kompensationsfläche erreicht.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Das Planungsvorhaben ist somit insgesamt von mittlerer Eingriffserheblichkeit und landespflegerisch kompensierbar.

17 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Zur Kompensation der Eingriffe ist die Durchführung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Umweltbericht und Fachbeitrag Naturschutz aufgelistet.

Die Bewertung und Bilanzierung der erforderlichen Kompensationen richtet sich nach dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“.

Folgende Kompensationsmaßnahmen wurden im Fachbeitrag Naturschutz ermittelt:

- Anpflanzung Gehölzstruktur mit 3-5 m Breite im nördlichen Gebiet von Teilbereich A
- Entwicklung einer Streuobstwiese auf ca. 6.000 m² in Teilbereich B des Geltungsbereichs

Die Maßnahmen sind in ihrer Ausführung und Qualität im Fachbeitrag Naturschutz detaillierter beschrieben.

Die Eingriffe durch die Flächenversiegelung und Biotopminderung werden durch die Wahl der Maßnahme kompensiert.

Pleizenhausen, den.....

.....
(Thomas Keller, Ortsbürgermeister)