Stadt Wissen Verbandsgemeinde Wissen

Bebauungsplan "In den Jungeichen"

Textfestsetzungen/Begründung/ Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Stand: Mai 2013

Bearbeitet im Auftrag der DALEX Grundstücksverwaltungsgesellschaft GbR

Stadt-Land-plus

Friedrich Hachenberg Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau und Umweltplanung

Am Heidepark 1a 56154 Boppard-Buchholz

T 06742 · 8780 · 0 F 06742 · 8780 · 88

zentrale@stadt-land-plus.de www.stadt-land-plus.de



Inhaltsverzeichnis

A)	TEX	TFESTSETZUNGEN	. 4
	1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
	2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
	3.	Landespflegerische Festsetzungen	9
B)	BEG	RÜNDUNG	. 9
	1.	Aufgabenstellung	11
	2.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde	14
		2.1 Raumordnung	
	3.	Planung/Konzeption	16
	4.	Planungsrechtliche Festsetzungen 4.1 Art der baulichen Nutzung 4.2 Maß der baulichen Nutzung 4.3 Bauweise 4.4 Private Grünflächen 4.5 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18 21 23 23
	5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen. 5.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)	24 24 24 24
	6.	Ver- und Entsorgung 6.1 Wasserversorgung 6.2 Abwasserbeseitigung 6.3 Energieversorgung 6.4 Telekom	26 26 27
	7.	Bodenordung und Realisierung	29
C.		ung auf erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens gem. Anlage	
	1.	Merkmale des Bebauungsplanes	31
		1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i. S. d. § 14b (3)	31
		1.2 das Ausmaß der Beeinflussung auf andere Pläne und Programme	31

Seite 3, Bebauungsplan "In den Jungeichen", Stadt Wissen, Textfestsetzungen, Begründung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB, Mai 2013



	1.3	zogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	21
	1.4	Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme	
	1.5	die Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer	
		Umweltvorschriften	.32
2.	Merl	kmale der möglichen Umweltauswirkungen und der voraussichtlich	
		offenen Gebiete, insbes. in Bezug auf	33
	2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der	
		Auswirkungen	.33
	2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.	.33
	2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	
		(zum Beispiel bei Unfällen)	.33
	2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	.33
	2.5	Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen	
		Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des	
		kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets	
		jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umwelt-	
		qualitätsnormen und Grenzwerten	.34
	2.6	Betroffenheit von Schutzgehieten	39

Anlagen:

 Gutachterliche Stellungnahme (Schalltechnisches Gutachten) vom Ingenieurbüro Pies in Boppard-Buchholz zum Bebauungsplan "In den Jungeichen" in der Stadt Wissen vom 05.08.2011



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I 2011, S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. I 1993, S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I 2011, S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBI. I 2009, S. 2542).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.05.2011 (BGBl. I 2011, S. 892).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBI. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBI. I 2010, S. 1163).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBI. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBI. 2011, S. 47).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBI. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBI. 2010, S. 280).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz **LNatSchG**) vom 28.09.2005 (GVBI. 2005, S. 387).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBI. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch § 52 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBI. 2011, S. 47).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBI. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBI. 2010, S. 301).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen,
 Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BlmSchG) vom 26.09.2002).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 20.02.2003 (BGBl. I, S. 286)
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBI. S. 273)



A) TEXTFESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Baugebiete festgesetzt:

• Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO - GE

Besondere Bestimmungen nach § 1 (4-9) BauNVO

Die gemäß §§ 8 (2) Nr. 3 und 4 zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist nicht zulässig.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Ordnungsbereich	L(EK),1 (tags)	L(EK),2 (nachts)
TF 1	59	44
TF 2	51	36

Je nach Lage der Immissionspunkte in den Sektoren A oder B können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente berücksichtigt werden:

Sektoren mit Zusatzkontingenten

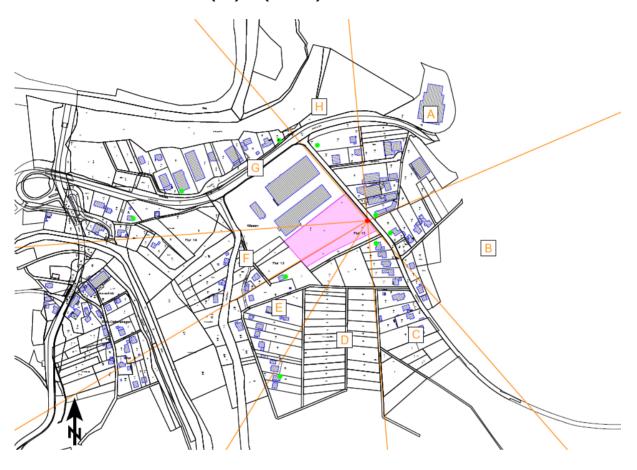
Sektor	Zusatzkontinger dB(A)	nte L _{EK,zus} . in
	tags	nachts
Α	7	7
В	1	1
С	0	0
D	10	10
E	1	1
F	4	4
G	17	17
Н	15	15

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Seite 6, Bebauungsplan "In den Jungeichen", Stadt Wissen, Textfestsetzungen, Begründung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB, Mai 2013



Für die in der Skizze dargestellten Richtungssektoren A und B liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L{EK} der einzelnen Teilflächen durch L{EK} + L{EK,zus}ersetzt werden.



Referenzpunkt

X	Υ	
3410045,00	5627295,00	

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
А	354,6	66,8	7	7
В	66,8	138,9	1	1
С	138,9	175,0	0	0
D	175,0	211,7	10	10
Е	211,7	239,3	1	1
F	239,3	265,7	4	4
G	265,7	319,4	17	17
Н	319,4	354,6	15	15

[Geräuschkontingentierung DIN 45691: Ausgabe 2006-12; Dokumentenart: Norm; Bezug: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin und siehe Anlage zur Textfestsetzung]



1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl

Im Plangebiet sind die maximale Grundflächenzahl (GRZ) mit **0,8** und eine Baumassenzahl (BMZ) von **10,0** als Höchstgrenze festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für Gebäude mit Wohnungen der Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie der Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (FH) von 10,0 m über Straßenniveau des Köttinger Wegs beschränkt.

Die zulässige Firsthöhe (FH) wird im Mittelpunkt der äußeren rechtwinkligen Umrandung des Hauptgebäudes gemessen. Nebenanlagen werden bei der Ermittlung des Mittelpunkts nicht berücksichtigt. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (außer Antennen, Schornsteine und Photovoltaik- oder Solaranlagen).

Das untere Bezugsniveau ist der Köttinger Weg, gemessen rechtwinklig zur Straße.

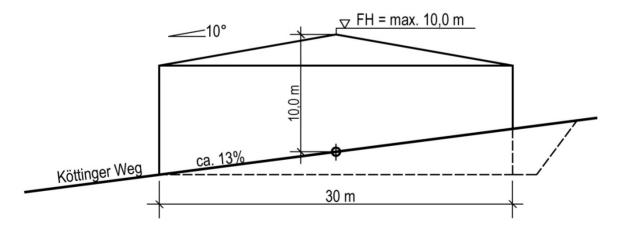


Abb.: Systemskizze zur Höhe baulicher Anlage

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50,0 m überschreiten.



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und großflächige spiegelnde Wandverkleidungen und Fassadenanstriche unzulässig.

2.2 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Dachneigung von 0° bis 30° zulässig.

Die Dacheindeckung bzw. -farbe ist nur in dunkelfarbigen Materialien zulässig. Die Farbpalette reicht von grau (zinkfarben) über anthrazit (schiefergrau) bis dunkelbraun.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarenergie, Fotovoltaik) und Dachbegrünungen sind zulässig bzw. ausdrücklich erwünscht.

2.3 Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.4 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke dürfen nur bis zu einer Höhe von 2,50 m über natürlicher Geländeoberfläche in transparenter Form (z.B. Metallgitterzäune) ausgeführt werden. Optisch geschlossene Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum als niedrige Mauern (maximal 50 cm Höhe), Hecken oder Zäune (maximal 1,50 m Höhe) zulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind zwischen Gebäuden und öffentlichem Straßenraum nicht als Lager- oder Abstellplätze zu nutzen. Private Stellplätze, Garagen und Ausstellungsflächen sind hier zulässig.

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen. Durch die Topographie bedingte Stützmauern sind zulässig. Sie sind mit Rankgewächsen (z.B. Efeu) in Abständen von je 10 m zu begrünen.



3. Landespflegerische Festsetzungen

3.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist das vorhandene Schutzgehölz durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen langfristig zu sichern. Abgängige Bäume sind unter Berücksichtigung der Artenliste zu ersetzen.

3.2 Artenliste zu der Textfestsetzung 3.1

Bäume 1. Größenordnung

Hainbuche - Carpinus betulus
Spitzahorn - Acer platanoides
Stieleiche - Quercus robur
Esche - Fraxinus excelsior

Bäume 2. Größenordnung

Salweide - Salix caprea
Birke - Betula pendula
Eberesche - Sorbus aucuparia
Feldahorn - Acer campestre

Sträucher

Zweigriffliger Weißdorn Crataegus laevigata Corylus avellana Hasel Himbeere Rubus idaeus Schlehe Prunus spinosa Hundsrose Rosa canina Hartriegel Cornus sanguinea Traubenholunder Sambucus racemosa Schwarzer Holunder Sambucus nigra

Gehölze mit einer Endwuchshöhe bis 3,0 m(Schutzstreifen der RWE)

Grüner Schlitz Ahorn - Acer palmatam "Dissectum"

Pfeil-Bambus - Arundinaria murielae

Schwarze Berberitze - Berberis gagnepainii var. L.

Hecken-Berberitze - Berberits thunbergii Rosmarin-Berberitze - Berberis x stenophylla

Blaugrüner Buchsbaum - Buxus sempervierens "Bullata" Schönfrucht - Callicarpa bodinieri "Profusion"

Echter Gewürzstrauch - Calycanthus floridus Chinesische Scheinquitte - Chaenomeles speciosa

Zwergige Muschelzypresse - Chamaecyparis obtusa "Nana Gr."

Alpen-Waldrebe - Clematis alpina
Scheineller - Clethra alnifolia
Blasenschote - Colutea arborescens

Weißer Hartriegel - Cornus alba

Ährige Scheinhasel - Corylopsis spicata

Seite 10, Bebauungsplan "In den Jungeichen", Stadt Wissen, Textfestsetzungen, Begründung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB, Mai 2013



Gemeine Zweigmistel - Cotoneaster integerrismus

Vielblütige Ölweide - Elaeagnus multiflora

Japanische Prachtglocke - Enkianthus campanulatus

Flügel-Spindelstrauch - Euonymus alatus Balkon-Forsythie - Forsythia europaea

Forsythie - Forsythia x intermedia "Lynwood"

Federbuschstrauch - Fothergilla major
Garten-Eibisch - Hibiscus syriacus
Gewöhnliche Heckenkirsche - Lonicera xylosteum

Strauchige Rot-Kiefer - Pinus densiflora "Pumila"

Hunds-Rose - Rosa canina Ohr-Weide - Salix aurita

Fliederspiere - Sorbaria sorbifolia
Japanische Strauch-Spiere - Spiraea nipponica
Sommer-Tamariske - Tamarix ramosissima
Winter-Durstschneeball - Viburnum farreri
Gefüllter Japan. Schneeball - Viburnum plicatum

Großblumiger Duftschneeball - Viburnum x carlcephalum

Liebliche Weigelie - Weigela florida



B) BEGRÜNDUNG

1. Aufgabenstellung

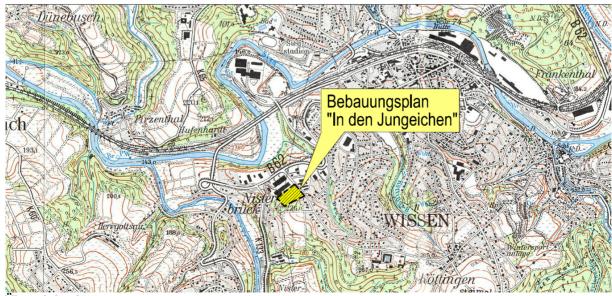
In der Stadt Wissen, Landkreis Altenkirchen (Westerwald), ist seit geraumer Zeit die Firma DALEX Schweißmaschinen GmbH & Co. KG angesiedelt. Auf den derzeitigen Grundstücken an der Koblenzer Straße sind aus Platzgründen die Grenzen des Wachstums des Betriebs erreicht. Um die weitere Entwicklung des Betriebs auf eine solide Basis zu stellen, beabsichtigt der Inhaber eine bauliche Erweiterung des bestehenden Betriebes in süd-östlicher Richtung.

Um hierzu die bauleitplanerischen Bedingungen zu schaffen, soll der Bebauungsplan "In den Jungeichen" aufgestellt werden. Dabei werden Hallen für mechanische Bearbeitung bzw. für die Montage entsprechend der Größenordnung der bisher bestehenden Hallen vorgesehen.

Wesentliche städtebauliche Kriterien für die Ausweisung des Baugebiets sind mit der Lage neben dem vorhandenen Betriebsgelände die Geländeverfügbarkeit, die geordnete Abwasserbeseitigung und die günstige Erschließbarkeit durch Anschluss an das bestehende Ortsstraßennetz über den Köttinger Weg.

Gebietsabgrenzung und Nachbarnutzungen

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Wissen, zwischen der Bundesstraße B 62, der Nistertalstraße K 166 und der Straße "Köttinger Weg". Das für eine Bebauung vorgesehene Gewerbegebiet hat zusammen mit den privaten Grünflächen eine Größe von 1,75 ha. Es umfasst die Flurstücke 4/1 und 13/2 der Flur 13, Gemarkung Wissen und erstreckt sich auf eine mittlere Länge von ca. 160 m in Südwest-Nordost-Richtung. Es weist eine Breite von ca. 90 m auf.



Übersichtskarte



Im Nordwesten verläuft die Koblenzer Straße (B 62), im Südwesten die Nistertalstraße. Auf der gegenüber liegenden Seite der Koblenzer Straße schließen ebenfalls gewerblich genutzte Flächen an. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt östlich bzw. südöstlich am Köttinger Weg bzw. der Straße Herrenhain. Weitere Wohnbebauung befindet sich südlich an der Straße "In den Jungeichen" sowie westlich an der Straße "Nisterbrück". Die beschriebenen Flächen steigen von Südwesten und Nordwesten nach Osten hin gleichmäßig an. Die räumliche Abgrenzung für den Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit Aussagen aus dem digitalen 20-m Höhenraster.



Abgrenzung Geltungsbereich, unmaßstäblich (vgl. Planzeichnung)





Impressionen aus dem Gebiet (Stand: 2011)



Verfahren

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da die dort festgeschriebenen Voraussetzungen für die Innenentwicklung der Stadt Wissen erfüllt sind. Die Grundfläche des Plangebiets und damit die Neuversiegelung ist kleiner als 20.000 m². Von daher ist für den Bebauungsplan der § 13a (1) Nr. 1 BauGB anzuwenden. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Im Rahmen des sogenannten beschleunigten Verfahrens sind die Verfahrensschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB entbehrlich. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, der Flächennutzungsplan kann nachträglich berichtigt werden und ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird insbesondere das Ziel verfolgt, die städtebauliche Ordnung wieder herzustellen und eine sinnvolle Wiedernutzbarmachung dieser innerörtlichen Flächen im Sinne einer Innenentwicklung anzustreben. Dazu gehören auch – wie im vorliegenden Fall - der Erhalt, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und die Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben.

Die hier vorliegende Fassung wurde für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angefertigt. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und für die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB wurden den Beschlüssen des Stadtrates entsprechend in die Unterlagen eingearbeitet.



2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde

2.1 Raumordnung

Die Stadt Wissen gehört zur Verbandsgemeinde Wissen im Kreis Altenkirchen. Für die Stadt Wissen werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

Landesentwicklungsprogramm IV

- **Zentrenstruktur**: kooperierendes Mittelzentrum (freiwillig) Betzdorf/

Kirchen/Wissen

- Raumstrukturgliederung: verdichteter Bereich mit disperser

Siedlungsstruktur

- **Landschaftstypen:** Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im

Mittelgebirge

Erholungs- und Erlebnisraum: keine besondere Aussage
 historische Kulturlandschaften: keine besondere Aussage
 Biotopverbund: keine besondere Aussage

Leitbilder für den Ressourcenschutz:

- Freiraumschutz: keine besondere Aussage
- **Grundwasserschutz**: keine besondere Aussage
- Hochwasserschutz: grenzt an einen landesweit bedeutsamen Bereich (Sieg) an.
- Klima: keine besondere Aussage
- Landwirtschaft: keine besondere Aussage
- **Forstwirtschaft**: keine besondere Aussage
- Rohstoffsicherung: keine besondere Aussage
- **Erholung und Tourismus:** liegt in einem landesweit bedeutsamen Bereich (Mittelsiegbergland)
- Wissen liegt an einer überregionalen Straßen- und Schienenverbindung (B 62)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006

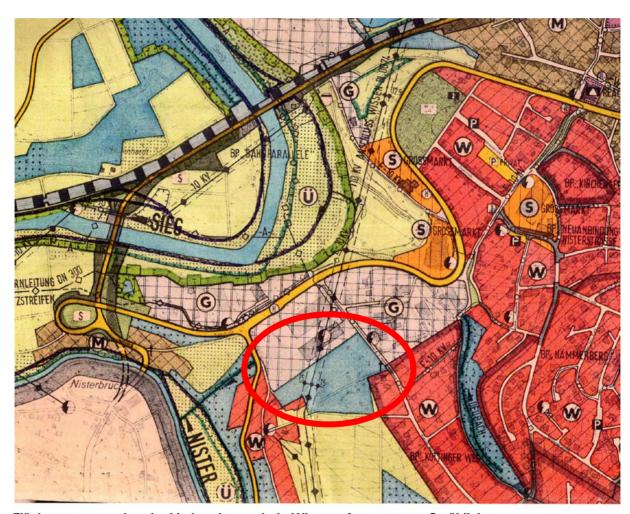
- Wissen ist Mittelzentrum im Grundnetz (Entwurf 2011: kooperierendes Mittelzentrum (freiwillig) Betzdorf/Kirchen/Wissen)
- Lage im dünn besiedelten Raum (Entwurf 2011: im verdichteten Raum mit disperser Siedlungsstruktur)
- Lage im Regionalen Grünzug (Siegtal), Regionalpark-Projekt
- besonders planungsbedürftiger Planungsraum (Siegerland/Altenkirchen)
- klimatisch sensible Tallage
- Schwerpunktraum, vorwiegend ökologischer Sanierungsraum
- Besondere Funktionen: Gewerbe, Erholung sowie Gemeinde im Erholungsraum.

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sowie die Karte Fachbeiträge treffen für das Plangebiet selbst keine besonderen Aussagen. Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.



2.2 Bauleitplanung

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist gegebenenfalls im Wege der Berichtigung anzupassen.



Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen, Auszug unmaßstäblich

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für die Flächen des Plangebiets noch Waldflächen dar. An das Plangebiet grenzen Gewerbe- und Wohnbauflächen an. Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen und die entsprechenden Flächen als gewerbliche Bauflächen darzustellen.

Eine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung besteht durch die Planung nicht. Die Fläche wird einer geeigneten städtebaulichen Nachnutzung zugeführt. Alternativ hierzu ist die Integration der aktuellen Planung in einem folgenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans möglich.



3. Planung/Konzeption

Ziel der Bauleitplanung ist die bauplanungsrechtliche Sicherung und Ausweisung einer Gewerbefläche zur Erweiterung eines bestehenden, ortsansässigen Gewerbebetriebs im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, sowohl unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Bebauung und Nutzung, als auch einer harmonischen Eingliederung in den Landschaftsraum.

3.1 Nutzungsstruktur

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals von Fichtenwald bewachsene Fläche. Nach Windwurf und Käferbefall wurde mit Erlaubnis des Forstamtes Altenkirchen der Nadelwald vollständig entfernt. Der am Südrand stehende Laubmischwald soll weiter bestehen bleiben. Aus den Schlagfluren hat sich punktuell ein Vorwald entwickelt.

In Abstimmung mit dem Forstsamt und der Verbandsgemeindeverwaltung wurden mit den Eigentümern der benachbarten Waldgrundstücken (Flur 13, Flurstücke 112, 113/1 und 1/1) privatrechtliche Regelungen und Haftungsausschluss getroffen.

Die Rodung der Fläche fand in enger Abstimmung (mündliche Absprache) mit dem Forstamt/Förster statt. Ferner wurde das Gelände neu eingezäunt, um das Wild abzuhalten. Weiterhin ist der Großteil der Fläche im Bereich der Trasse der Hochspannungsleitung von Bäumen freizuhalten. Das formelle Nachreichen eines Rodungsantrags kann durch den Eigentümer durchgeführt werden. In Abstimmung mit dem Forstamt stimmt der Eigentümer einer Wiederanpflanzung auf geeigneten Flächen zu.

Angrenzend an den Geltungsbereich sind mehrere Nutzungen vorhanden. Im Norden des Geltungsbereichs liegt an der Koblenzer Straße der bestehende Gewerbebetrieb.

Auf der gegenüber liegenden Seite der Koblenzer Straße und des Köttinger Wegs schließen weitere gewerbliche Flächen an. Die nächste Wohnbebauung liegt östlich/südöstlich entlang des Köttinger Wegs und der Straße "Herrenhain". Im Westen grenzt die Wohnbebauung der Straßen "In den Jungeichen" und "Nisterbrück" an.

Auf den frei gewordenen Flächen soll eine Gewerbefläche mit Hallen für die mechanische Bearbeitung bzw. für die Montage entsprechend der Größenordnung der bisher bestehenden Hallen entstehen. Zusätzlich sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltung" und ein Schutzgehölz zu den benachbarten Wohnund Waldflächen vorgesehen.

Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet (gesamt):	1,75 ha	
Gewerbeflächen:	1,30 ha	
Private Grünflächen (Regenwasserrückhaltung):	0,30 ha	
Private Grünflächen (Schutzgehölz):	0,15 ha	

Seite 17, Bebauungsplan "In den Jungeichen", Stadt Wissen, Textfestsetzungen, Begründung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB, Mai 2013



3.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die öffentliche Straße "Köttinger Weg" an und ist erschlossen. Es ist keine weitere verkehrliche Planung erforderlich und keine weitere Zufahrt ins Plangebiet vorgesehen.



4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Umsetzung des Städtebaulichen Konzepts mit den geplanten Nutzungen werden ein Gewerbegebiet, private Grünflächen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielvorstellung, im Plangebiet eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung des bestehenden Betriebes zu ermöglichen, und unter Rücksichtnahme der benachbarten Nutzungen stellen sich die zulässigen Nutzungsarten dar.

Zur Wahrung und Stärkung der bestehenden gewerblichen Strukturen in der Region kommt es darauf an, nicht in Konkurrenz zu bestehenden Gewerbegebieten zu treten, sondern vielmehr vorhandene Defizite (mangelnde Flächenverfügbarkeit) zu kompensieren.

Gewerbegebiet (GE)

Die gemäß §§ 8 (2) Nr. 3 und 4 zulässigen Nutzungsarten (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist nicht zulässig.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden hier gemäß § 1 (5) BauNVO Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die in § 6 (3) BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Gründe hierfür sind, dass das Baugebiet aufgrund der Flächengröße - in Verbindung mit dem benachbarten Gebäudebestand - für eine solche Nutzung nicht geeignet ist. Weiterhin widersprechen diese Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter als Erweiterungsfläche für Gewerbebetriebe, erzeugen erheblichen Publikumsverkehr und sind aufgrund ihres Konfliktpotenzials mit den angrenzenden Nutzungen nicht vereinbar.

Aus gleichen Gründen sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten widersprichen den allgemeinen Zielen zur Entwicklung des Gewerbegebiets. Diese Betriebe sind dazu geeignet, den Bodenwert im Gewerbegebiet zu verringern. Das Vorhandensein solcher Betriebe kann dazu führen, dass sich andere Betriebe in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft nicht ansiedeln wollen bzw. ihren Sitz wieder verlegen (Trading-Down-Effekt).

Betreiberwohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Im Rahmen eines Bauantrags wird die schalltechnische Zulässigkeit über eine Einzelfallprüfung geprüft.

Gewerbelärm

Die bestehende Gemengelage zwischen produzierendem Gewerbe, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnhäusern im südlichen Bereich des Plangebietes wurde durch ein Immissionsschutzgutachten des Schalltechnischen Ingenieurbüro Paul



Pies vom 05.08.2011 untersucht.

Um sicherzustellen, dass im Plangebiet keine nicht zulässigen Lärmimmissionen erzeugt werden, werden Immissionskontingente (Ordnungsbereiche TF1 bis TF2) festgesetzt. Diese Teilflächen werden in der Planurkunde ebenfalls zeichnerisch (Planzeichen: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, TF1 und TF2) dargestellt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Ordnungsbereich	L(EK),1 (tags)	L(EK),2 (nachts)		
TF 1	59	44		
TF 2	51	36		

Je nach Lage der Immissionspunkte in den Sektoren A oder B können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente berücksichtigt werden:

Sektoren mit Zusatzkontingenten

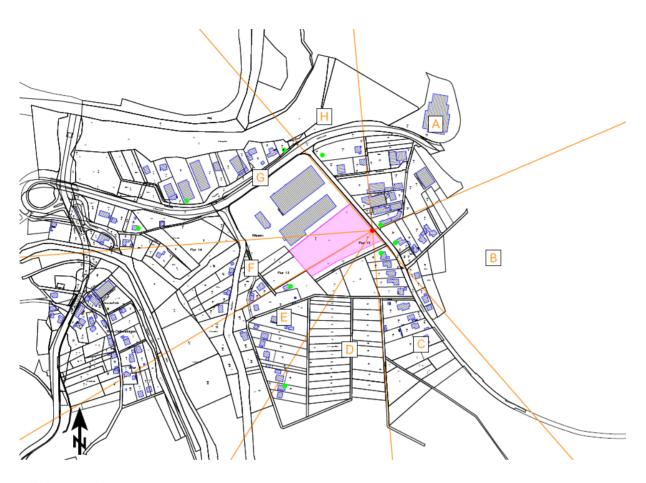
zkontingenten				
Sektor	Zusatzkontingente Lek,zus. i dB(A)			
	tags	nachts		
Α	7	7		
В	1	1		
С	0	0		
D	10	10		
Е	1	1		
F	4	4		
G	17	17		
Н	15	15		

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Für die in der Skizze dargestellten Richtungssektoren A und B liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L{EK} der einzelnen Teilflächen durch L{EK} + L{EK,zus}ersetzt werden.

Seite 20, Bebauungsplan "In den Jungeichen", Stadt Wissen, Textfestsetzungen, Begründung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB, Mai 2013





Referenzpunkt

Χ	Υ
3410045,00	5627295,00

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
А	354,6	66,8	7	7
В	66,8	138,9	1	1
С	138,9	175,0	0	0
D	175,0	211,7	10	10
Е	211,7	239,3	1	1
F	239,3	265,7	4	4
G	265,7	319,4	17	17
Н	319,4	354,6	15	15

[Geräuschkontingentierung DIN 45691: Ausgabe 2006-12; Dokumentenart: Norm; Bezug: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin und siehe Anlage zur Textfestsetzung]

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente an den verschiedenen Immissionsorten erfolgt unter den Bedingungen der freien Schallausbreitung ohne Dämpfungseinflüsse, wie Abschirmung, Boden- und Luftdämpfung, wobei eine Kugelausbreitung berücksichtigt wird.



Im Anschluss wird anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose durch Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" unter Beachtung aller bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (Abschirmungen durch Wände, Wälle oder Hallen, Luft- und Bodendämpfungen) ermittelt, ob durch die konkret verursachten Geräusche des Betriebes die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden.

Das zulässige Gesamtemissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß DIN 45 691 aus den für diese Flächen festgesetzten zulässigen Emissionskontingenten LEK und ggf. Zusatzkontingenten sowie der jeweiligen Grundstücksgröße. Die DIN 45691 wird der Offenlagefassung als Anlage beigegeben.

Werden die Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig. Sollte eine Überschreitung der Immissionskontingente festgestellt werden, sind durch den Betrieb "Vorkehrungen" dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Die angesprochenen Vorkehrungen können sich wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudebauteile anhand schalltechnischer Erfordernisse,
- Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z.B. zwischen nächstgelegenen Wohngebäuden und geplanten betrieblichen Fahrstraßen oder aber Verladebereichen etc.) oder auch Lärmschutzwände oder Wälle etc.,
- organisatorische Maßnahmen, wie z.B. die Durchführung bestimmter betrieblicher Tätigkeiten ausschließlich zur Tageszeit, etc.,
- Einhaltung des Standes der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate (z.B. Lüftungsanlagen etc.).

Damit ist auch gewährleistet, dass keine gewerblichen Immissionskonflikte entstehen, wenn im Arbeitsalltag beispielsweise aufgrund von sommerlicher Hitze Türen oder Tore offen stehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächen- und Baumassenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren wird sich an der Umgebungsbebauung orientiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgelegt, dass einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen (sparsamer Landverbrauch) Rechnung getragen wird, andererseits eine für das örtliche Siedlungsgefüge untypische und somit störende übermäßige Verdichtung vermieden wird.



Grundflächen- und Baumassenzahl

Im GE-Gebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Die Baumassenzahl (BMZ) wird mit 10,0 festgesetzt.

Damit werden die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für Gewerbegebiete (GRZ 0,8/BMZ 10,0) eingehalten.

Durch die Ausschöpfung der maximal möglichen Grundflächenzahl für GE-Gebiete (§ 17 (1) BauNVO) soll eine maximale Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden, um für die zukünftigen Gewerbebetriebe günstige wirtschaftliche Bedingungen zu schaffen.

Da im Gewerbegebiet in der Regel der Begriff für Vollgeschossigkeit für bauliche Anlagen nicht greift und somit eine Festsetzung einer Geschossflächenzahl nichts bewirkt, beträgt die maximal zulässige Baumassenzahl 10,0. Durch die Ausschöpfung der maximal möglichen Baumassenzahl für GE-Gebiete (§ 17 (1) BauNVO) soll, wie schon bei der Festlegung der Grundflächenzahl, eine maximale Ausnutzung erreicht werden, um für die zukünftigen Gewerbebetriebe günstige wirtschaftliche Bedingungen zu schaffen.

Zahl der Vollgeschosse

Zur Vermeidung einer überdimensionierten, das ortstypische und charakteristische Erscheinungsbild beeinträchtigenden Höhenentwicklung der Baukörper wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Zahl der Vollgeschosse für Wohnungen für Aufsichtsund Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter beschränkt und mit II als Höchstmaß festgesetzt. Damit bindet sich die zukünftige Bebauung in die Umgebung ein.

Höhe baulicher Anlagen

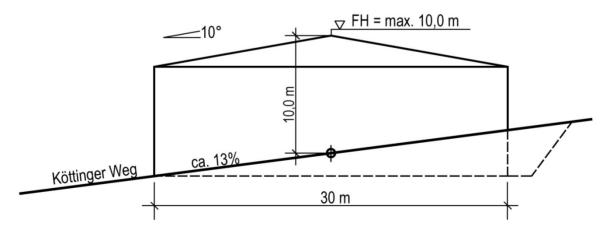


Abb.: Systemskizze zur Höhe baulicher Anlage

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (FH) von 10,0 m über Straßenniveau des Köttinger Wegs beschränkt. Die zulässige Firsthöhe (FH) wird im Mittelpunkt der äußeren rechtwinkligen Umrandung des Hauptgebäudes gemessen. Nebenanlagen werden bei der Ermittlung des Mittelpunkts nicht berücksichtigt. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (außer Antennen, Schornsteine und Photovoltaik- oder Solaranlagen). Das untere Bezugsniveau ist der Köttinger Weg, gemessen rechtwinklig zur Straße.



Die Gebäudehöhe ist damit ausreichend, um zwei Vollgeschosse zu realisieren und dass sich zukünftig die Neubebauung in die Umgebungsbebauung einfügt. Die Höhenfestsetzungen der Gebäude gewährleisten in Verbindung mit den sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung eine maßstäbliche und regionstypische Architektur, die eine homogene Einbindung des Baugebiets in das Landschafts- und Stadtbild gewährleistet, ohne moderne Architekturelemente auszuschließen.

4.3 Bauweise

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50,0 m überschreiten.

Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 22 (2) BauNVO (offene oder geschlossene Bauweise) sind in vielen Situationen zu unspezifisch, um ein planerisch angestrebtes Ziel zu erreichen. Es besteht das Ziel, Erweiterungsmöglichkeiten des Bestandes zuzulassen. Bei voller Ausschöpfung des Baufensters kann gemäß Festsetzung ein Gebäude mit einer Länge von über 50 m entstehen. Dies ist erforderlich, um den Bestand einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten festzusetzen. Aus diesem Grund wird im gesamten Plangebiet die abweichende Bauweise festgesetzt.

4.4 Private Grünflächen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden private Grünflächen festgesetzt. Der jeweilige Zweck wird bei der westlichen Grünfläche mit Regenwasserrückhaltung (Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens) und bei der südlichen Fläche mit Schutzgehölz (Pflanzbindung) bestimmt und in der Planzeichnung dargestellt.

4.5 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An der südlichen Grenze des Bebauungsplans zum angrenzenden Wald und Wohnbebauung wird eine 10 m breite private Grünfläche festgesetzt. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist das vorhandene Schutzgehölz durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen langfristig zu sichern. Abgängige Bäume sind unter Berücksichtigung der Artenliste zu ersetzen.

Eine innere randliche Eingrünung des Baugebiets ist aus ökologischen und städtebaulichen Gründen sehr vorteilhaft. Mit dieser Maßnahme wird die randliche Eingrünung erhalten und die Einbindung der zukünftigen Bebauung in die Landschaft gewahrt. Darüber hinaus hat diese Maßnahme positive Effekte für die angrenzenden Nutzungen.



5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Stadtbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden. Dabei wird sich an den orts- bzw. regionstypischen Gestaltungselementen orientiert.

In Anlehnung an die regionale Bebauung soll eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende Bautypologie unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltelemente entwickelt werden. Die Lage des Bebauungsplangebiets erfordert ein möglichst homogenes Erscheinungsbild der Bebauung. Ein wesentliches Element bei der Ortsbildgestaltung ist die Dachlandschaft, die einen möglichst harmonischen Charakter aufweisen soll.

5.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Neben der Dacheindeckung ist die Fassadengestaltung regions- und ortstypisch vorzunehmen. Zur Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbilds des Baugebiets sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und großflächig spiegelnde Wandverkleidungen sowie Fassadenanstriche unzulässig.

5.2 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Die Dachlandschaft ist einer der bestimmenden Faktoren für die Charakteristik eines Baugebiets. Zur städtebaulichen Einbindung in die Umgebung werden daher Festsetzungen zur Dachfarbe getroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dacheindeckung bzw. -farbe nur in dunkelfarbigen Grau- und Anthrazittönen (RAL 7000 und 7001, 7004 bis 7006, 7010 bis 7012, 7015 und 7016, 7030 bis 7033, 7035 bis 7044 und 8019) zulässig. Dachbegrünungen, Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig. Die Wahl der Dachform ist frei. Die Dachneigung der zukünftigen Bebauung ist im Bereich von 0° bis 30° zulässig.

5.3 Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 1 und 2 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Damit wird erreicht, dass lediglich Werbeanlagen des bestehenden Gewerbebetriebs errichtet werden dürfen. Weitere Regulierungen sind nicht erforderlich.

5.4. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die Beschränkung auf bestimmte Einfriedungsarten und –höhen hat gestalterische Gründe, wie das Freihalten von Blickbeziehungen und das Verhindern von "Verschanzung" zum öffentlichen Raum hin. Im Plangebiet sind Einfriedungen bis 2,50 m nur in transparenter Form zulässig. Geschlossene Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als niedrige Mauern nur bis zu 0,50 m Höhe zulässig. Hecken und Zäune dürfen maximal 1,50 m hoch sein.

Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecke der K 133 lückenlos einzufrieden.



5.5. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Da die unbebauten Bereiche gleichermaßen wie die bebauten Bereiche die gestalterische Qualität des Baugebiets wiedergeben, wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen. Durch die Topografie bedingte Stützmauern sind zulässig und zu begrünen. Ausnahmen sind Zugänge, Einfahrten, Stellund Lagerplätze.

Die nicht überbauten Flächen zwischen Gebäuden und öffentlichem Straßenraum sind nicht als Lager- oder Abstellplätze zu nutzen, um ein ungeordnetes Ortsbild zu verhindern. Private Stellplätze, Garagen und Ausstellungsflächen sind in diesen Bereichen dagegen zulässig.

Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Es wird empfohlen, private Zuwege, Zufahrten sowie Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten. Folgende oder vergleichbare Materialien sollten verwendet werden: sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt- und Kiesschüttungen oder Pflasterbelag mit Grasfuge.



6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit den Stadtwerken abgestimmt.

Derzeit werden im Bereich der DALEX-Werke 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden als Grundschutz aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt. Aufgrund der angestrebten Zahl der Vollgeschosse und der damit verbundenen Geschossflächenzahl wird in Zukunft ein weiteres Löschwasserreservoir von 192 m³ (96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden; bspw. Feuerlöschteich/Zisterne) erforderlich.

Einzelheiten zur Realisierung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Brandschutzabteilung der Kreisverwaltung zu klären. Vorgesehen ist eine Kombination mit dem Regenrückhaltebecken, das auf dem Gelände neu anzulegen ist. Dazu ist ein entsprechender Dauerstau vorzusehen.

6.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser des Gewerbebetriebs wird in den vorhandenen Mischwasserkanal im Bereich Koblenzer Straße und Köttinger Weg eingeleitet. Das Schmutzwasser der Erweiterungsfläche kann in den Mischwasserkanal im Bereich des Köttinger Wegs eingeleitet werden. Kapazitätsbeschränkungen für häusliches Abwasser bestehen hier nicht. Soweit gewerbliche Abwässer im Bereich der Produktion anfallen, ist dies im Rahmen der Baugenehmigung zu klären.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt somit im Trennsystem und ist gesichert.

Regenwasserbewirtschaftung

Das Betriebsgelände der Firma DALEX wird derzeit bereits im Trennsystem entwässert. Die einzuleitende Menge darf entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis 185 I/sec. betragen. Dieser Wert ist auch für zukünftige Einleitungen unter Berücksichtigung baulicher Erweiterungen einzuhalten. Aufgrund dieser Tatsache ist ein Regenrückhaltebecken zu bauen, das die Gesamteinleitungsmenge bestehender Gebäude mit Freiflächen und Erweiterungsbauten auf einen Wert von 185 I/sec. drosselt.

Die Abstimmung mit der Verbandsgemeinde wurde bereits durchgeführt und durch Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens geregelt. Dieses Becken beinhaltet sowohl einen Dauerstau zur Sicherung der beschriebenen Löschwasserreserve (zusätzlich 192 m³) und das erforderliche Einstauvolumen zum gedrosselten Abfluss des Regenwassers in der bisher genehmigten Menge. Dies entspricht dem natürlichen Regenwasserabfluss des Gebietes.

Somit ist gewährleistet, dass das anfallende Oberflächenwasser bis zu einer Menge von 185 I/s abgeleitet wird. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück zurückgehalten und so abgegeben werden, dass die maximal abzuleitende Mange von 185 I/s nicht überschritten wird.



Übergabestelle ist der Hausanschluss im Bereich Einfahrt DALEX. Das Setzen eines entsprechenden Übergabeschachtes wird empfohlen.

Aufgrund der Topographie des Geländes der zu erwartenden Hanglehme und des kompakten Fels kann eine Versickerung des Regenwassers im Baugebiet nicht empfohlen werden (Risiko von Schichtenwasser für Unterlieger).

Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Zuge der K 133 dürfen ohne vorherige Zustimmung des Straßenbaulastträgers nicht verändert werden.

6.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom/Gas) soll über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme wird mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft im rückwärtigen Bereich eine 110kV-Hochspannungsfreileitung der RWE. Der genaue Verlauf sowie der Schutzstreifen von beidseits 15 Metern wurde entsprechend der angeforderten digitalen Plangrundlagen nachrichtlich übernommen, entsprechend festgesetzt und, soweit erforderlich, mit Leitungsrechten versehen.

Der Schutzstreifen der Leitung wird für Bauwerke mit einer Bauhöhe von maximal 203,10 m über NN ausgewiesen. Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgesehen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Diese Gehölze mit entsprechender Endwuchshöhe sind in den Textfestsetzungen aufgenommen. Durch höherwachsende Gehölze besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsleitung beschädigt wird. Es wird deshalb um Veranlassung gebeten, dass in den Randbereichen bzw. außerhalb des Leitungsschutzstreifens nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls ist eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollte trotzdem eine Anpflanzung oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommen diese der Verpflichtung nicht nach, ist die RWE berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Der RWE sind bittet folgendes zu beachten: "Von den einzelnen, ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden



Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE".

6.4 Telekom

Das Baugebiet soll an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme wird mit der Deutschen Telekom rechtzeitig abgestimmt.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Diese äußert die Erwartung, dass die Linien nicht verändert werden müssen. Falls die Leitungen bei Bauarbeiten doch berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen von der Telekom selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Eigenmächtige Veränderungen an den Telekom-Anlagen sind nicht zulässig.

Der Leitungsträger teilt mit, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Das ausführende Tiefbauunternehmen ist mitzuteilen. Kontaktadresse ist: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte, PUB-L, Herr Molzberger, Phillipp-Reis-Straße 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83309).

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Baugebiets mit Telekommunikationsstruktur in unterirdischer Bauweise nur mit Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Die Telekom bittet daher sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Seite 29, Bebauungsplan "In den Jungeichen", Stadt Wissen, Textfestsetzungen, Begründung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB, Mai 2013



7. Bodenordnung und Realisierung

Die Flächen des Bebauungsplangebiets befinden sich im Eigentum von privaten Grundstückseigentümern.



C. Prüfung auf erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens gem. Anlage 2 BauGB

Anlass, Allgemeines

Die Firma DALEX Schweißmaschinen GmbH & Co. KG in Wissen beabsichtigt, eine mögliche bauliche Erweiterung des bestehenden Betriebes in süd-östlicher Richtung. Um hierzu die bauleitplanerischen Bedingungen zu schaffen, soll der Bebauungsplan "In den Jungeichen" aufgestellt werden. Dabei wären Hallen für mechanische Bearbeitung bzw. für die Montage entsprechend der Größenordnung der bisher bestehenden Hallen vorgesehen.

Das ca. 1,7 ha große Planungsgebiet befindet sich im Landkreis Altenkirchen (Westerwald) und liegt im Naturraum 330.1 Mittelsiegtal, dicht am Grenzverlauf des Nisterberglands. Es umfasst die Flurstücke 4/1 und 13/2 der Flur 13, Gemarkung Wissen.

Da es sich zudem, wie in Kapitel 1 bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich. Im vereinfachten Verfahren sind folgende Vorschriften nicht notwendig:

- die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB,
- die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB,
- die Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Allerdings müssen die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können. Nachfolgend werden daher die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange anhand der Vorgaben der Anlage 2 BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls) ermittelt.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.



1. Merkmale des Bebauungsplanes

1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i. S. d. § 14b (3) UVPG vorgibt

Das Plangebiet ist 1,74 ha groß. Die zulässige Grundfläche bleibt unterhalb der unter Punkt 18.7.2 in Anlage 1 UVPG aufgeführten Größe von 20 000 m². UVP-pflichtige Vorhaben werden durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Von den 1,29 ha Nettobaulandflächen wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht einer Grundfläche von 1,03 ha.

1.2 das Ausmaß der Beeinflussung auf andere Pläne und Programme

Andere Pläne und Programme werden durch die Planung nicht nachteilig beeinflusst, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung.

1.3 die Bedeutung für die Einbeziehung umwelt- und gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Die Firma DALEX beabsichtigt eine bauliche Erweiterung des bestehenden Betriebes. Dabei sind Hallen für mechanische Bearbeitung bzw. für die Montage entsprechend der Größenordnung der bisher bestehenden Hallen vorgesehen.

Umwelt und gesundheitsbezogene Erwägungen werden insofern einbezogen, das bezüglich des voraussichtlich entstehenden Lärms ein schalltechnisches Gutachten¹ beauftragt wurde. Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens (Unterschreitung des unteren Schwellenwerts um 1,17 ha) hat das Vorhaben eine geringe Bedeutung hinsichtlich umwelt- und gesundheitsbezogener Erwägungen. Es wird davon ausgegangen, dass gesunde Arbeitsverhältnisse durch Vorhaben gewährleistet werden können.

Die Betriebserweiterung dient der Entstehung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Stadt Wissen. Insofern wird durch das Vorhaben eine nachhaltige Entwicklung gefördert.

1.4 Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme

Probleme im Zusammenhang mit der zu erwartenden Geräuschentwicklung wurden im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens¹ betrachtet. Nach Aussagen des schalltechnischen Gutachtens kann durch die Festsetzung von Emissionskontingenten gewährleistet werden, dass die Lärmbelästigung im Vergleich zum bestehenden Zustand nicht weiter ansteigt.

Dieses kann durch die folgenden Maßnahmen gewährleistet werden:

• Auswahl der Gebäudebauteile anhand schalltechnischer Erfordernisse,

Ingenieurbüro Paul Pies (5.8.2011): Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan ,Köttinger Weg / In den Jungeichen' der Stadt Wissen, Boppard-Buchholz.

Seite 32, Bebauungsplan "In den Jungeichen", Stadt Wissen, Textfestsetzungen, Begründung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB, Mai 2013



- Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung oder auch Lärmschutzwände/Wälle,
- Organisatorische Maßnahmen, wie z.B. die Durchführung bestimmter betrieblicher Tätigkeiten ausschließlich zur Tageszeit etc.
- Einhaltung des Standes der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate (Lüftungsanlagen etc.).

1.5 die Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Die Verletzung nationaler und europäischer Umweltvorschriften durch den Bau und den Betrieb der Anlagen sind nicht zu erwarten.



2. Merkmale der möglichen Umweltauswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbes. in Bezug auf

2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die Realisierung des Vorhabens ist sehr wahrscheinlich. Die unbebauten Flächen werden, sobald Baurecht erlangt ist, entsprechend bebaut werden. Es ist von dauerhaften Umweltauswirkungen auszugehen. Im überschaubaren Zeitrahmen ist eine Umkehrbarkeit nicht erkennbar.

2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ist nicht zu befürchten. Im Zusammenhang mit den Umweltauswirkungen des bereits bestehenden Betriebs DALEX Schweißmaschinen GmbH und Ko KG sind kumulative Effekte nicht gegeben, denn ein enger zeitlicher Zusammenhang besteht nicht.

2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)

Durch den Bebauungsplan "In den Jungeichen" entstehen nur geringe Risiken für die Umwelt. Umweltgefährdende Stoffe (Schwermetalle, Chemikalien u. dgl.) in größeren Mengen werden im Produktionsprozess nach derzeitigem Kenntnisstand nicht verwendet. Die Gefahr von Unfällen mit umweltrelevanten Auswirkungen wird als sehr gering eingeschätzt. Analog gilt dies für die menschliche Gesundheit.

2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Der Umfang und die Ausdehnung der Auswirkungen beschränken sich auf das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Siedlungs- und Grünbereiche (Erschütterungen durch Bautätigkeit, Bau- Produktions- und Werksverkehrslärm). Erhebliche Umweltauswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten (siehe hierzu auch das schalltechnische Gutachten¹).

Auch die Einleitung von Niederschlagswasser in einen Seitenbach der Nister verursacht über das Plangebiet hinausreichende Auswirkungen. Aus dem bestehenden Betriebsgelände wird bereits Oberflächenwasser in diesen Seitenbach eingeleitet; es existiert eine entsprechende Einleiterlaubnis. Entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis darf die Einleitungsmenge bis zu 185 l/sec. betragen. Durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens auf dem Betriebsgelände und eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers ist zu gewährleisten, dass die Gesamteinleitungsmenge bestehender Gebäude mit Freiflächen und Erweiterungsbauten auf einen Wert von 185 l/sec. gedrosselt wird. Eine Erhöhung nachteiliger Umweltauswirkungen aufgrund der Einleitung zusätzlichen Niederschlagswassers ist demnach nicht zu erwarten.



2.5 Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Durch das Vorhaben werden keine Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte überschritten.

2.5.1 Besondere natürliche Merkmale

Arten- und Biotope

Die von den Baumaßnahmen betroffene Fläche liegt südwestlich hinter den bestehenden Hallen im nach Nordwesten ansteigenden Hanggelände zwischen dem "Köttinger Weg' und der Straße "In den Jungeichen". Im Nordwesten verläuft die Koblenzer Straße, im Südwesten die Nistertalstraße. Auf der gegenüber liegenden Seite der Koblenzer Straße schließen ebenfalls gewerblich genutzte Flächen an.

Die reale Vegetation wurde anhand einer Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen erfasst (siehe **Abbildung 5** auf Seite 38). Nahezu das gesamte Plangebiet ist als Schlagflur ausgebildet. Es handelt sich um eine ehemals von Fichtenwald bestandene Fläche. Aufgrund von Windwurf und Käferbefall wurde der Nadelwald vollständig entfernt. Aus den Schlagfluren hat sich punktuell ein Vorwald entwickelt. Bei der Baumreihe entlang des südlichen Gebietsrands handelt es sich um Eichen mittleren Alters (*Quercus robur* überwiegt, vereinzelt und im Jungbaumstadium vorkommend: *Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Prunus avium, et.*), denen aufgrund der Artendurchmischung und des Strukturreichtums, eine höhere ökologische Wertigkeit zugesprochen werden kann. Ca. drei Exemplare (*Quercus robur*) haben einen größeren Stammumfang. Die Baumreihe endet mit einer Fichtenbaumgruppe geringerer Wertigkeit.





Abbildung 1 und Abbildung 2 Baumreihe und Schlagflur am südlichen Gebietsrand (Stand Dezember 2011)

Hinter dieser Baumreihe befindet sich Laub-Mischwald. Nach Rücksprache mit dem Vertreter des Forstamtes Altenkirchen ist vom Waldrand mindestens 25m Waldabstand einzuhalten. Mit den Eigentümern der betreffenden Waldflächen (Flurstücke 112, 113/1 und 1/1 wurde eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen, in der eine Haftung ausgeschlossen wird. Die Vereinbarungen liegen der Verwaltung vor.



Auf der brachliegenden Schlagflur haben sich vereinzelt Gehölzgruppen mit Pioniergehölzen (hauptsächlich Rubus fruticosus, Populus tremula, Betula pendula, Sambucus nigra) entwickelt. Ansonsten setzt sich das Arteninventar der Schlagflur unter anderem aus Rotem Holunder (Sambucus racemosa) Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Wasser-Schneeball (Viburnum opulus), Gewöhnlichem Beifuß (Artemisia vulgaris), Stumpfblättriger Ampfer (Rumex obtusifolius), Sumpfkratzdistel (Cirsium palustre) etc. zusammen.

Wie auf **Abbildung 3** erkennbar, wächst entlang der Südseite des Firmengebäudes, oberhalb der Betonmauer, ein ca. 4 m breiter Streifen mit Besenginster.





Abbildung 3 und Abbildung 4: Ginsterheide und Fettwiese/Schlagflur (Stand Dezember 2011)

Westlich der Firmengebäude befindet sich eine teils mit Bäumen bestandene Fettwiesenfläche, die in das Planungsgebiet hineinreicht. In dieser Fläche ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens geplant.

Entlang des Zauns am Köttinger Weg/In den Jungeichen verlaufen ca. 2 m breite unbefestigte Streifen, die als Zufahrtsschneise angelegt sind.

Aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur hat das Plangebiet für den Arten- und Biotopschutz eine mittlere bis geringe Wertigkeit. Die Vegetation der gehölzfreien Bereiche ist kurzfristig gleichwertig wieder herstellbar.



Für Tierarten weist der Geltungsbereich nur eine geringe Ausstattung an relevanten Biotopstrukturen auf. Die nördliche Umgebung des Planungsraumes ist stark anthropogen überprägt (Lagerhallen, asphaltversiegelter Parkplatz, Straßenraum, versiegelte Industrieflächen). Erwähnenswert sind das anschließende Waldstück im Süden/Südwesten und das mit Grünstrukturen durchsetzte Wohngebiet.

Es ist davon auszugehen, dass Vögel die verlärmten Bereiche im Planungsgebiet meiden. Die Bäume in dem verbleibenden Gehölzstreifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze bieten aufgrund ihres mittleren Alters und ihrer Vitalität kaum Lebensraumpotenzial für Höhlenbrüter und Fledermäuse. Baumhöhlen oder Spaltenquartiere konnten nicht festgestellt werden. Vorkommen von Gebüschbrütern (Amsel, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Rotkehlchen und Zaunkönig) und Baumfreibrütern (Buchfink, Elster, Girlitz, Stieglitz, Türkentaube und Wacholderdrossel) im Randbereich des Plangebiets und in den benachbarten Flächen sind wahrscheinlich. Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Ubiquisten. Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorgaben sind nicht zu erwarten, da in der Umgebung genügende Ausweichquartiere zur Verfügung stehen.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit nutzen Fledermäuse und Vogelarten das Plangebiet nur als Jagdhabitat bzw. Nahrungsfläche. In den verbliebenen Bäumen konnten keine Höhlenoder Spaltquartiere festgestellt werden.

Leitarten des Naturschutzes sowie streng oder besonders geschützte Arten (außer den o. g. europäischen Vogelarten) sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Tatbestände sind daher unwahrscheinlich.

Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer ausgebildet. Im Untergrund stehen devonische Schiefer und Grauwacken des Rheinischen Schiefergebirges an. Die Grundwasserneubildung ist daher recht gering einzuschätzen. Die Grundwasserüberdeckung wird als mittel bewertet².

Durch die Versiegelung von ca. 1,02 ha Größe gehen Flächen für die Grundwasserneubildung verloren. Wasserschutz-und Heilquellenschutzgebiet liegen nicht im Planungsraum.

Das Regenrückhaltebecken soll als Erdbecken mit der Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers angelegt werden. Daher kann ein Teil der Grundwasserneubildung erhalten bleiben.

Das nicht im Regenrückhaltebecken zurückhaltbare Niederschlagswasser wird gedrosselt in den Vorfluter - hier einen Nebenbach der Nister – eingeleitet. Die genehmigten Einleitmengen pro Zeiteinheit werden eingehalten. Zwar wird sich der Zeitraum der Einleitung von Oberflächenwasser in den Vorfluter verlängern, erhebliche Auswirkungen auf den namenlosen Seitenbach und auf die Nister werden dadurch jedoch nicht erwartet. Für das Schutzgut Wasser hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung.

<u>Klima</u>

_

Seite 37, Bebauungsplan "In den Jungeichen", Stadt Wissen, Textfestsetzungen, Begründung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB, Mai 2013



Das Lokalklima im Bereich des Plangebiets unterliegt bereits starken menschlichen Einflüssen. Das Gebiet übt keine klimatische Ausgleichsfunktionen aus, die für den Siedlungsraum von Wissen von Relevanz wären.

Durch das Vorhaben werden bisher vegetationsbestandene Flächen versiegelt. Aufgrund der Vorbelastungen resultieren daraus aber nur geringfügige Beeinträchtigungen des lokalen Klimas.

Landschaftsbild

Da das Landschaftsbild durch die bereits vorhandenen Firmengebäude und angrenzende gewerbliche und wohnbaulichen Nutzungen bereits überprägt ist, sind Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vernachlässigbar.

Seite 38, Bebauungsplan "In den Jungeichen", Stadt Wissen, Textfestsetzungen, Begründung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB, Mai 2013



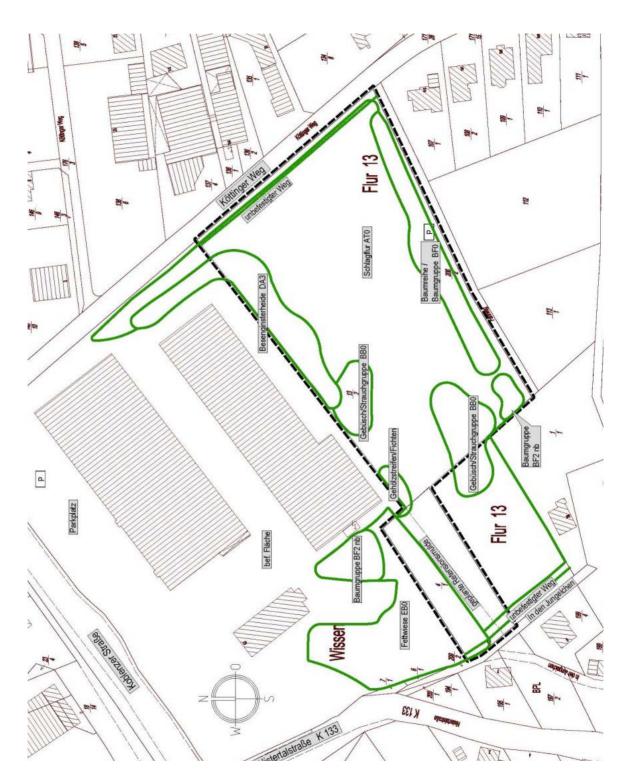


Abbildung 5: Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets, Abbildung unmaßstäblich.

2.5.2 Kulturelles Erbe

Erkennbare Kulturgüter oder Bodendenkmale sind am Standort nicht bekannt. Erhebliche Beeinträchtigungen von Kultur-und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

2.5.3 Intensität der Bodennutzung des Gebiets



Das Plangebiet ist derzeit unversiegelt und gehört zur Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes mit überwiegend lehmigen Sandböden/Lehmböden.

Grundsätzlich übt unversiegelter, bewachsener Boden vielfältige Funktionen im Naturund Landschaftshaushalt aus (Puffer- und Filter-, Substrat-, Grundwasserneubildungs-, Wasserspeicher, Lebensraum-, Biotopbildungsfunktion). Der Boden des Plangebiets ist als anthropogen mäßig überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt anzusehen.

Mit der direkten Flächeninanspruchnahme durch Überbauung/Versiegelung geht Boden in einer Größenordnung von ca. 1,02 ha (bei einer GRZ von 0,8) dem Naturhaushalt dauerhaft verloren. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens findet eine Veränderung der Bodenstruktur und Funktion auf einer Fläche von ca. 2.100 m² statt.

2.6 Betroffenheit von Schutzgebieten

- · keine Naturschutzgebiete betroffen,
- · kein Naturpark betroffen,
- · kein Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiet betroffen,
- keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG betroffen, Flächen sind nicht biotopkartiert,
- kein Wasserschutz-, Heilquellenschutz- und Überschwemmungsschutzgebiet betroffen,
- kein Gebiet mit festgelegten Umweltqualitätsnormen betroffen,
- kein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte betroffen,
- keine Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften betroffen.

2.6.1 Natura 2000 Gebiete

Westlich des Plangebiets, jenseits der Nistertalstraße grenzt das FFH-Gebiet 5212-303 ,Nistertal und Kroppacher Schweiz' an. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des FFH-Gebiets. Beeinträchtigungen der Flora können ausgeschlossen werden, da diese auf das Plangebiet beschränkt sind.



Folgende Tierarten werden als schützenswerte Arten im FFH-Gebiet angegeben³:

Deutscher Name	Wissensch. Name	Anzahl	Größen Klasse	Pop. Status
Eisvogel Hirschkäfer	Alcedo atthis Lucanus cervus	0	6-10 Individuen Vorhanden (o. Einschätzung präsent)	Brut/Fortpflanzung nichtziehend
Groppe	Cottus gobio	0	Vorhanden (o. Einschätzung präsent)	nichtziehend
Bachneunauge	Lampetra planeri	0	Vorhanden (o. Einschätzung präsent)	nichtziehend
Salmo salar	Lachs	0	Vorhanden (o. Einschätzung präsent)	nichtziehend
Maculinea nausithous	Dunkler Wiesen- knopf-Ameisenbläu- ling	0	selten	nichtziehend
Myotis bechsteinii	Bechsteinfleder-maus	0	Vorhanden (o. Einschätzung präsent)	wintergast
Myotis myotis	Großes Mausohr	600	Ohne Einschät- zung präsent	nichtziehend
Unio crassus	Gemeine Flussmu- schel	0	Ohne Einschät- zung präsent	nichtziehend

Nachteilige Auswirkungen auf die nicht im Gewässer lebenden Arten Großes Mausohr, Bechsteinfledermaus, Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Eisvogel und Hirschkäfer können weitgehend ausgeschlossen werden, da das Plangebiet sich für die genannten Arten nicht als Lebensraum eignet, bzw. von Fledermäusen allenfalls zum Nahrungserwerb aufgesucht wird. Die zu erwartenden zusätzlichen (geringen) Lärmimmissionen werden aller Voraussicht nach keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die genannten Arten nach sich ziehen, da bereits umfangreiche Vorbelastungen bestehen und sich insofern Gewöhnungseffekte eingestellt haben dürften.

Aufgrund der Drosselung der Einleitmengen auf die genehmigten 185 l/sek. sind keine Veränderungen der Gewässerstruktur im Vergleich zum jetzigen Zustand zu erwarten. Negative Veränderungen der Gewässergüte werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht prognostiziert, da ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser eingeleitet wird. Die Auswirkungen auf die Gewässerarten Groppe, Bachneunauge, Lachs und Gemeine Flussmuschel dürften daher nur gering sein.

-

http://www.naturschutz.rlp.de/

Seite 41, Bebauungsplan "In den Jungeichen", Stadt Wissen, Textfestsetzungen, Begründung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB, Mai 2013



Insgesamt sind durch die vorhabenbedingten Eingriffe keine populationswirksamen Auswirkungen auf die Tierarten des FFH-Gebiets zu erwarten.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus

Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Matthias Lehrmann/st Dipl.-Ing. Stadtplaner Boppard-Buchholz, Mai 2013

Anlagen:

 Gutachterliche Stellungnahme (Schalltechnisches Gutachten) vom Ingenieurbüro Pies in Boppard-Buchholz zum Bebauungsplan "In den Jungeichen" in der Stadt Wissen vom 05.08.2011