

Ortsgemeinde Dörth Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein

5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Budenbach“

Begründung Umweltbericht

**Fassung für die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Stand: Mai 2025

Bearbeitet im Auftrag der Schottel GmbH



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

B)	Begründung	4
1.	Grundlagen der Planung	4
1.1	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
1.2	Bauleitplanverfahren	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	5
1.4	Kulturdenkmäler/Denkmalschutz	8
2.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung	9
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 2. Teilfortschreibung 2015) /Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)	9
2.2	Flächennutzungsplanung	10
2.3	Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	11
2.4	Planungs- und Standortalternativen	11
3.	Planung	12
3.1	Planungskonzeption	12
3.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
3.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
3.4	Landschaftsplanerische Festsetzungen	20
3.5	Sonstiges	21
3.5.1	Boden und Baugrund	21
4.	Ver- und Entsorgung	22
4.1	Wasserversorgung	22
4.2	Löschwasserversorgung	22
4.3	Abwasserentsorgung	22
4.4	Energieversorgung	22
4.5	Abfallentsorgung	22
4.6	Telekommunikation	22
5.	Bodenordnung	23
6.	Realisierung und Kosten	23
7.	Weitere betroffene Belange	23
8.	Hinweise und Empfehlungen	24
8.1	Fassadenbegrünung	24
8.2	Mindest-Pflanzgrößen	24
8.3	Freiflächengestaltungspläne	24
8.4	Beleuchtung der Fassaden	24
8.5	Hinweise	24
C)	Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)	25
1.	Einleitung	25
1.1	Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen	25



1.2	Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes	25
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	28
2.1.1	Lage, naturräumliche Gliederung, Topographie	28
2.1.2	Geologie und Boden – Schutzgut Boden	28
2.1.3	Oberflächenwasser und Grundwasser – Schutzgut Wasser	28
2.1.4	Klima – Schutzgut Klima/Luft	29
2.1.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere	30
2.1.6	Landschaftsbild und Erholung – Schutzgüter Mensch und Landschaft	31
2.1.7	Kulturgüter – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	31
2.1.8	Immissionen – Schutzgut Mensch	31
2.1.9	NATURA 2000-Gebiete und Schutzgebiete	32
2.1.10	Wirkungsgefüge	32
2.2	Voraussichtliche Auswirkungen	33
2.3	Artenschutzrechtliche Einschätzung	34
2.4	Nullvariante	34
2.5	Städtebauliche Zielvorstellung und Abwägung	34
2.6	Geplante Umweltmaßnahmen - Integrationsteil des landespflegerischen Planungsbeitrags	35
2.7	Planungsalternativen	37
3.	Zusätzliche Angaben	38
3.1	Methodik	38
3.2	Hinweise zur Umsetzung landschaftsplanerischer Maßnahmen	38
3.3	Monitoring	38
3.4	Zusammenfassung	38

Anlagen:

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Budenbach“ der Ortsgemeinde Dörth
- Schreiben zur Radonmessung vom 20.12.2022



B) Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Dörth plant auf Grund einer erforderlichen Arrondierung von Betriebsflächen eines großen Industriebetriebs sowie die Aufhebung von öffentlichen Verkehrsflächen, die faktisch nur von dem betroffenen Betrieb genutzt werden, die 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Budenbach“.

Die vorgesehenen Änderungen widersprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Emmelshausen entwickelt werden.

1.2 Bauleitplanverfahren

Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen des § 13a BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß § 4 (1) BauGB entbehrlich, insofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) 2. 1 Nr. 2, 1. Halbsatz BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wird und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine Fläche im Innenbereich handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Überprüfung der zulässigen Grundfläche

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Budenbach“ verfügt über eine Gesamtfläche von ca. **13.300 m²**. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,9 für Gl 1 und 0,8 für Gl 2 errechnet sich folgende Grundflächengröße:

Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Budenbach“:	ca. 13.300 m ²
Maßgebende Grundstücksfläche (Gl 1) (Nettobaufläche):	ca. 2.613 m ²
Zulässige Grundfläche im BAUGEBIET gemäß Festsetzung:	
Grundflächenzahl 0,9 * Nettobaufläche 2.613 m ² :	ca. 2.352 m²



Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Budenbach“:	ca. 13.300 m ²
Maßgebende Grundstücksfläche (GI 2) (Nettobaufläche):	ca. 10.608 m ²
Zulässige Grundfläche im BAUGEBIET gemäß Festsetzung:	
Grundflächenzahl 0,8 * Nettobaufläche 10.608 m ² :	ca. 8.486 m²

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksflächen und der Grundflächenzahl ergibt sich eine Grundfläche von insgesamt ca. 2.352 m² (GI 1) + 8.486 m² (GI 2) = **10.838 m²**, die unter der Zulässigkeit nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB von 20.000 m² liegt. Damit wird dieses Kriterium zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Verfahrensschritte

Der Rat der Ortsgemeinde hat die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Budenbach“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde durchgeführt, die Eingaben in den Unterlagen berücksichtigt.

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnungen, Textfestsetzungen, Begründung und des Umweltberichts wurde für die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB angefertigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Ortsgemeinde	Dörth
Verbandsgemeinde	Hunsrück-Mittelrhein
Kreis	Rhein-Hunsrück-Kreis
Einwohnerzahl	528 Stand: 31.12.2022
Gemarkung	ca. 5,15 km ²
Lage & Topografie	Das Plangebiet liegt durchschnittlich auf einer Höhe von 486,00 m üNN. Das Plangebiet liegt in der „Inneren Hunsrückhochfläche“ in der Großlandschaft „Hunsrück“.
Fließgewässer in der Ortslage	Gewässer 3. Ordnung: Hellebach, ca. 0,38 km südlich des Planbereichs Röttgesbächelchen, ca. 0,82 km südwestlich des Planbereichs Ehrbach, ca. 0,61 km nördlich des Planbereichs, Bücherbach, ca. 1,10 km nordwestlich des Planbereichs, Bach von der Lanzhöhe, ca. 0,87 km nördlich des Planbereichs, Stollbach, ca. 1,30 km nördlich des Planbereichs



Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B 327. Zudem besteht eine Anbindung über die B 327 an die BAB 61, östlich des Plangebiets. Östlich auf der Bundesstraße B 327 in der Nähe der Auffahrt zur BAB 61 liegt eine Messstelle zur Feststellung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV). Diese beläuft sich auf 8.738 (12) Kfz/24 h¹. Westlich des Plangebietes auf der Landesstraße L 206 befindet sich ebenfalls eine Messstelle. Dort wurden 5.644 (2) Kfz/24 h erfasst.
Benachbarte Ortsge- meinden	nordöstlich: Boppard östlich: Karch und Hungenroth südlich: Leiningen südwestlich: Emmelshausen westlich: Halsenbach

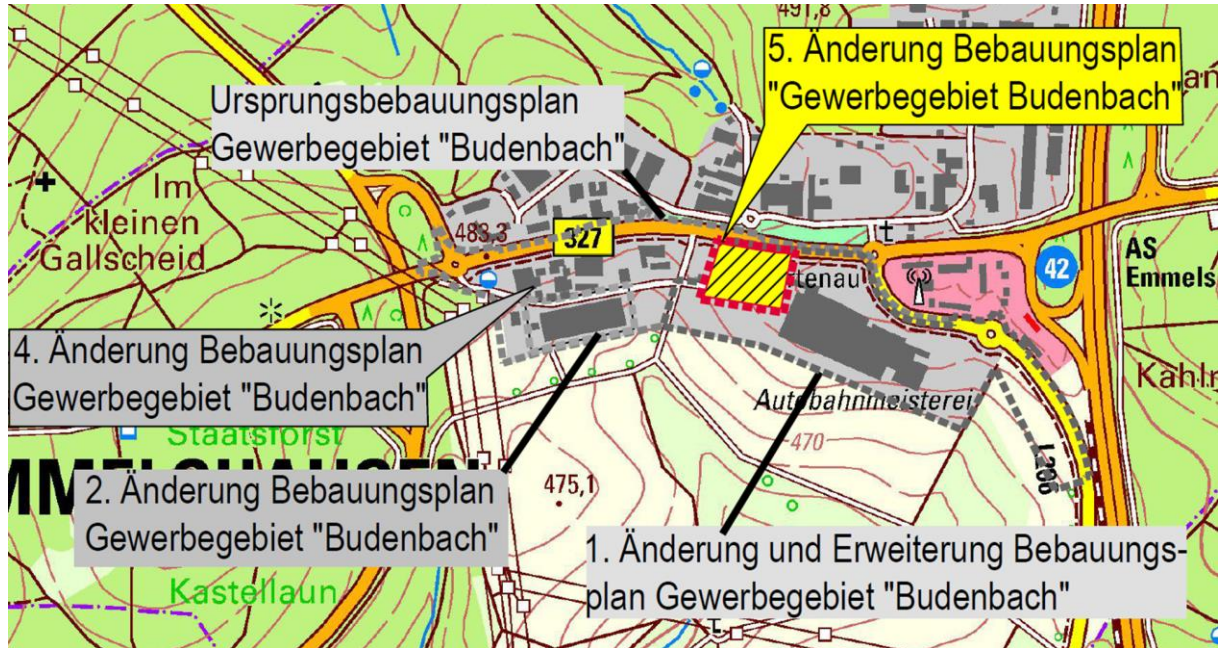
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 1,33 ha auf und liegt im nordöstlichen Bereich des bestehenden Gewerbegebiets nördlich der Ortslage von Dörth. Das Plangebiet wird von bestehenden gewerblich genutzten Flächen sowie Verkehrsflächen im Norden umgeben.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Planbereich wird über die Straße Auf der Budenbach überörtlich an die B 327 angebunden und erschlossen. Zudem besteht über die Bundesstraße eine Verbindung an die BAB 61, welche östlich des Plangebiets verläuft.

Aktuell befinden sich im Plangebiet gewerbliche Flächen sowie öffentliche Verkehrsflächen.

¹ Die Zahl in Klammern gibt prozentual den Schwerverkehrsanteil an. Quelle: Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz. Straßenkarte Rheinland-Pfalz. Verkehrsstärkenkarte. Kreisstraßen. Straßenverkehrszählung 2015.



Lageübersicht des Bebauungsplans, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



Impressionen des Planbereichs²



1.4 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler.

² Bildquellen: Google Street View; September 2023



2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 2. Teilfortschreibung 2015) /Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (4. Fortschreibung z.Zt. im Verfahren) sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (verbindlich seit dem 11. Dezember 2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

Landesentwicklungsprogramm IV

Raumstrukturgliederung:	Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ ≥ 50 %); 8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten erreichbar
Leitbild Entwicklung	Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung
Leitbild Daseinsvorsorge:	Monozentraler Mittelbereich mit dem Mittelzentrum Boppard
Leitbild Freiraumschutz:	Keine besondere Aussage
	Waldlandschaft: <i>Leitbild sind Flusslandschaften mit naturnahem Flusslauf und erlebbaren Auenbereichen, deren Hänge durch Weinbau (insbesondere Steillagenweinbau) im Wechsel mit Felspartien, Wäldern und Offenland geprägt sind und in denen historische Ortsbilder und Burgen voll zur Geltung kommen.</i>
Landschaftstypen (Analyse):	Waldbetonte Mosaiklandschaft: <i>Leitbild sind abwechslungsreiche Landschaften, die ihren besonderen Reiz aus dem Wechsel von Wald und Offenland beziehen. Wälder bedecken primär markante Kuppen, Rücken und steile Talhänge. Grünland nimmt die Talsohlen und waldfreie Bereiche der Hanglagen ein. Felder prägen vor allem die ebenen Hochflächen und sind hier durch raumwirksame Strukturen optisch gegliedert. Dörfer mit Streuobstgürteln und typischem Nutzungsmosaik im Ortsrandbereich setzen besondere Akzente.</i>
Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):	Oberes Mittelrheintal
Historische Kulturlandschaften:	Oberes Mittelrheintal
Leitbild Forstwirtschaft:	grenzt an Waldlandschaft mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten
Leitbild Erholung und Tourismus:	Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
Funktionales Verkehrsnetz	Großräumige Verbindung



Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Raumstrukturgliederung

Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur

Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:

Schwerpunktraum

Zentrale Orte und Versorgungsbereiche

Mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren mit dem Mittelzentrum Boppard und dem Grundzentrum Emmelshausen

Funktionales Straßennetz:

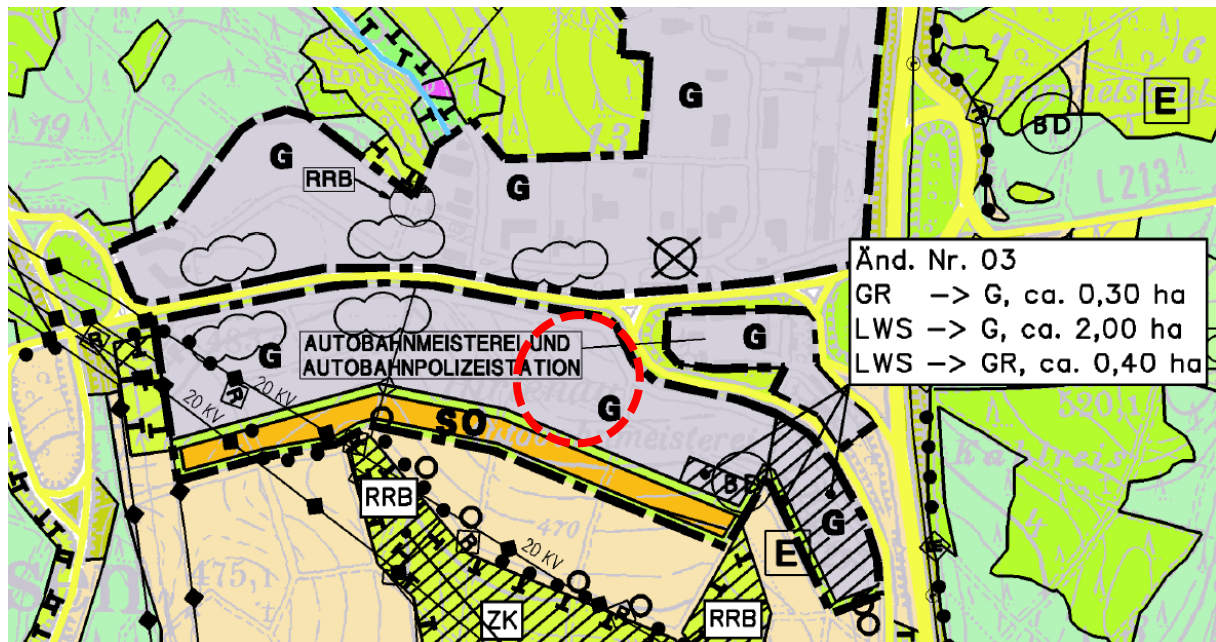
Großräumige, überregionale und regionale Verbindung

Planungsbedürftigkeit:

Raumnutzungskonzept Mittelrheintal

Die Planung ist mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung insgesamt vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Im aktuellen rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird zusammenfassend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB).



2.3 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Gentechnikfreie Gebiete nach § 19 LNatSchG

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes nach § 19 LNatSchG. Demnach *„sind in Naturschutzgebieten, Nationalparks und Natura 2000-Gebieten sowie in einem Streifen von 3 000 Metern Breite um solche Schutzgebiete die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verboten“*.

Sonstige Schutzgebiete

Das Gebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Bauverbotszone

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Norden an die Bundesstraße B 327. Entlang der Bundesstraße B 327 müssen bauliche Anlagen außerhalb der Erschließung der anliegenden Grundstücke zu bestimmten Teilen der Ortsdurchfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einen Abstand von mindestens 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einhalten. Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Bauverbotszone unterliegen Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen nach § 9 (1) Nr. 1 FStrG der Genehmigungsvergabe durch den Straßenbaulastträger.

Gesetzlich vorgeschrieben ist die Eintragung von 20,0 m Abständen entlang der Bundesstraße.

Innerhalb von Bauverbotszonen ist die jeweilige Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Des Weiteren sind untergeordnete Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone unzulässig. Innerhalb der Bauverbotszone sind nicht überdachte Stellplätze zulässig. Ausnahmen von dieser Vorschrift können nur im Einzelfall bzw. Härtefall nach Prüfung des Sachverhalts durch die Straßenbaubehörde erteilt werden.

Die Bauverbotszonen sind auch bei der Errichtung von Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen zu berücksichtigen. Ausnahmen zur Textfestsetzung können nur im Einzelfall bzw. Härtefall nach Prüfung des Sachverhalts durch die Straßenbaubehörde erteilt werden. Dazu bedarf es einer entsprechenden Begründung.

Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.

2.4 Planungs- und Standortalternativen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung bereits durch den Flächennutzungsplan vorgesehen. Folglich ist es zusammenfassend nicht erforderlich, Planungs- und Standortalternativen zu ermitteln.



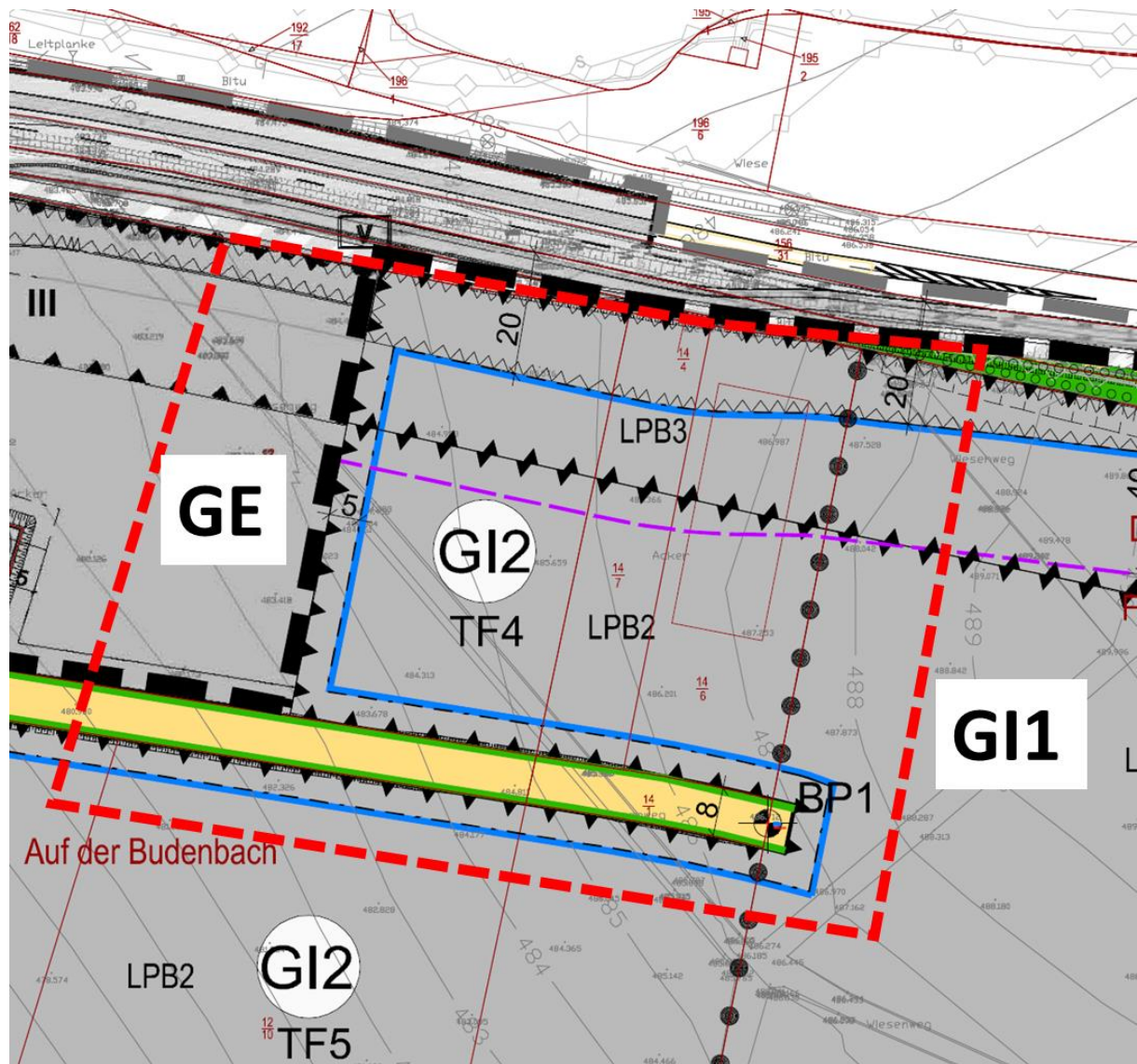
3. Planung

3.1 Planungskonzeption

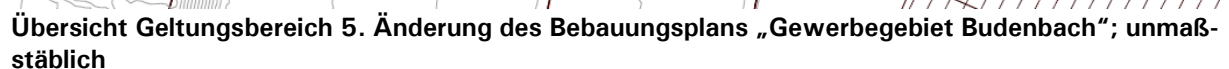
Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Budenbach“, um dieses an erforderliche Arrondierungen von Betriebsflächen eines ansässigen größeren Industriebetriebes anzupassen. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sind folgende Punkte anzupassen:

- Änderung von Gewerbegebiet in Industriegebiet (GI) und
- Aufhebung der öffentlichen Verkehrsfläche.

Sowohl die planungsrechtlichen als auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der bereits bestehenden Nutzung und Bebauung.



Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan: 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Budenbach“; Planbereich in Rot; unmaßstäblich



Das Oberflächenwasser wird in ein südlich des Planbereichs bestehendes Regenrückhaltebecken abgeleitet und gedrosselt über einen Vorfluter in den angrenzenden Hellebach abgeleitet.



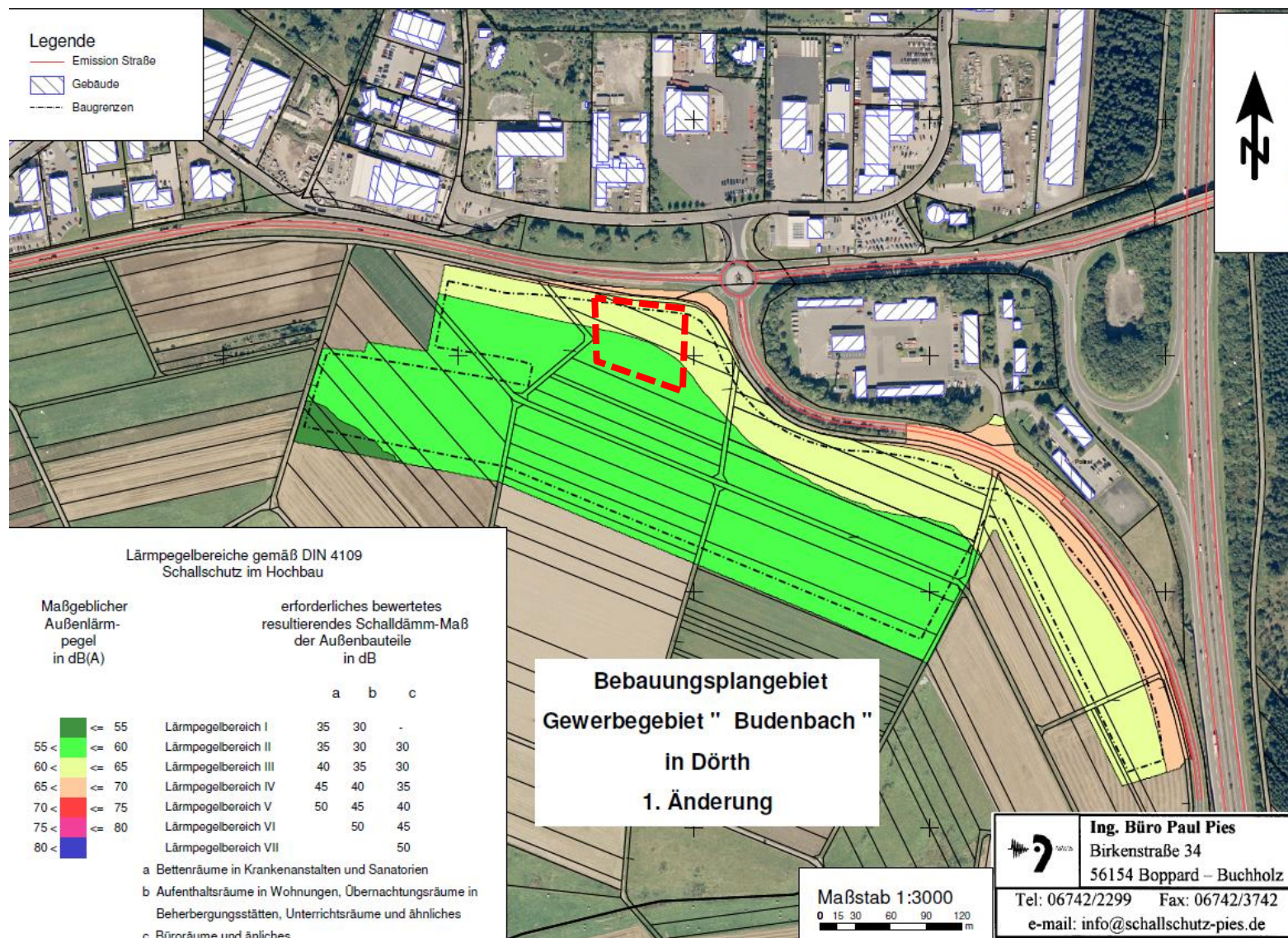
Immissionen

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen können schalltechnische Konflikte und damit verbundene Lärmbelastungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht ausgeschlossen werden. Es ist hingegen mit einer Zunahme der gewerblichen Lärmbelastungen zu rechnen. Aufgrund dessen werden schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben, um einerseits Abwägungsmaterial zu ermitteln, andererseits negative Auswirkungen der Planung zu minimieren bzw. weitestgehend zu vermeiden und um insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Dementsprechend werden mit dem Planzeichen 15.6 PlanZV Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes umgrenzt. Diese dienen zum weiteren Schutz vor schädlichen Schalleinwirkungen dazu, die zu den klassifizierten Straßen zugewandten Gebäudeseiten bei Neubauten bzw. bei Sanierungen der Fassaden, der Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszubilden. Durch technische Vorkehrungen an Gebäuden und Gebäudeteilen sind die Aufenthaltswerte für Innengeräuschkdruckpegel nach DIN 4109 zu sicherzustellen.

Gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 gelten die Lärmpegelbereiche III und IV. Maßgeblich für den Lärmpegelbereich ist Anhang 4 der gutachterlichen Stellungnahme des Schalltechnischen Ingenieurbüros Paul Pies, Boppard-Buchholz vom 16.11.2012 (Auftragsnummer 13441/0509). Durch eine entsprechende Grundrissanordnung sind Ruhe- und Aufenthaltsräume nur auf der schallabgewandten Gebäudeseite zu errichten oder mit einer Zwangsentlüftung zu versehen.³

³ [Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise DIN 4109: Ausgabe 1989-11; Dokumentenart: Norm; Bezug: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin]



Auszug des Schalltechnischen Gutachtens, Anhang 4, Plangebiet der 5. Änderung wird in Rot dargestellt, ohne Maßstab

Städtebauliche Kenndaten

Gesamtgröße Plangebiet	1,33 ha
Industriefläche	1,32 ha
Verkehrsfläche (Straße)	0,01 ha

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielvorstellung, im Plangebiet Betriebsflächen eines großen Industriebetriebes zu arrondieren sowie öffentliche Verkehrsflächen aufzuheben und in die gewerblichen Flächen zu integrieren, werden folgende Nutzungsarten festgesetzt.

Industriegebiet (GI)

Gemäß § 9 BauNVO wird für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans Industriegebiet (GI) mit den Ordnungsbereichen GI 1 und GI 2 festgesetzt. Zulässig sind damit Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Industriegebiete dienen der Unterbringung vorwiegend solcher Gewerbebetriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind und weisen keinerlei Mischgebietsstruktur auf.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass in Industriegebieten allgemein zulässige Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig sind. Im näheren Umfeld des Gewerbegebiets Budenbach ist eine Tankstelle vorhanden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht hierfür kein Erfordernis und deckt sich auch nicht mit den bestehenden Entwicklungsabsichten der Ortsgemeinde.

Im Bebauungsplan sind auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme des Schalltechnischen Ingenieurbüros Paul Pies vom 16.11.2012 (Nachtrag zur 1. Änderung) Immissionskontingente festgesetzt (Ordnungsbereiche GI1, GI2 und GI2a).

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.

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.).

Im gesamten Plangebiet sind nach § 9 (3) BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter ausnahmsweise zulässig. Hiermit besteht die Möglichkeit im Zuge einer Ausnahmeregelung die Ansiedlung bspw. von örtlichen Gewerbebetrieben zusammen mit der dazu notwendigen Wohnung für diesen Personenkreis zu ermöglichen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans. Damit erfolgt auch die Einbindung in den bestehenden Siedlungs- und Landschaftsraum.

Grundflächenzahl (GRZ),

Innerhalb des Ordnungsbereichs GI 1 wird eine maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Im Ordnungsbereich GI 2 beträgt die festgesetzte Grundflächenzahl 0,8 als Höchstmaß.

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

Baumassenzahl (BMZ), Zahl der Vollgeschosse

Da in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet in der Regel der Begriff für Vollgeschossigkeit für bauliche Anlagen nicht greift und somit eine Festsetzung einer Geschossflächenzahl nichts bewirkt, beträgt im gesamten Plangebiet die maximal zulässige Baumassenzahl 10,0.

Durch die Ausschöpfung der maximal möglichen Baumassenzahl für GE- und GI-Gebiete soll, wie schon bei der Festlegung der Grundflächenzahl, eine maximale Ausnutzung erreicht werden, um für die zukünftigen Gewerbebetriebe günstige wirtschaftliche Bedingungen zu schaffen.

Innerhalb des Ordnungsbereichs GI 2 wird das Maß der baulichen Nutzung für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zur Wahrung einer harmonischen Höhenentwicklung im gesamten Plangebiet auf maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt.



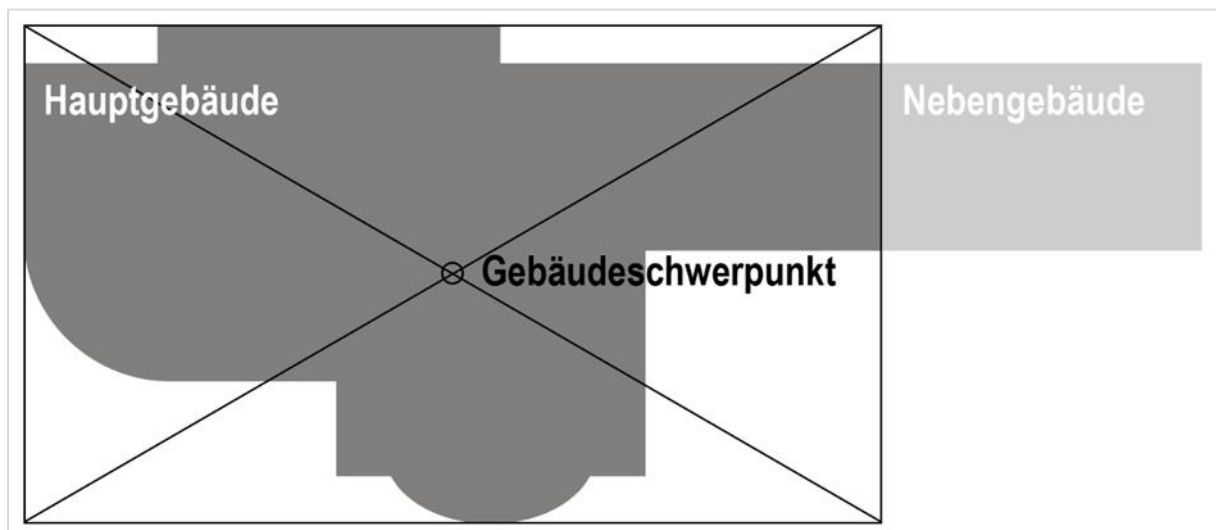
Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

Zur Verhinderung einer überdimensionierten, das Erscheinungsbild der Umgebung beeinträchtigten Höhenentwicklung wird die zulässige Höhe der Gebäude beschränkt und mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt:

Im Ordnungsbereich GI 1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 511,0 m üNN festgesetzt.

Im Ordnungsbereich GI 2 beträgt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe 503,5 m üNN.

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



Systemskizze Ermittlung des Gebäudeschwerpunktes

Bauweise, Flächen für Nebenanlagen

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

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen wurde, wie in Gewerbe- und Industriegebieten oft anzutreffen, außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Damit wird eine größtmögliche Flexibilität für die zukünftige Nutzung ermöglicht. Diese Festsetzung wird jedoch durch die Vorgabe der zeichnerisch festgesetzten Bauverbotszone eingeschränkt.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht dem einzelnen Investor/Bauherrn eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Errichtung der Baukörper.



Immissionsschutzmaßnahmen

Von der B 327 und der BAB 61 wirken erhebliche Immissionen auf das Plangebiet, die passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen. Es sind teilweise passive Lärmschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Festzusetzen ist, dass durch technische Vorkehrungen an Gebäuden und Gebäudeteilen die Aufenthaltswerte für Innengeräuschdruckpegel nach DIN 4109 i.V.m. VDI 2719 zu gewährleisten sind. Dazu sind Lärmpegelbereiche I-IV gemäß Gutachten festgesetzt. Die Einhaltung dieser Innenschalldruckpegel ist durch entsprechende bautechnische Vorkehrungen beim Bauantrag im Einzelnen rechnerisch nachzuweisen. Durch eine entsprechende Grundrissanordnung sind die Ruhe- und Aufenthaltsräume (Betreiberwohnungen) nur auf der schallabgewandten Gebäudeseite zu errichten oder mit einer Zwangsentlüftung zu versehen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen aufgrund der Gebietscharakteristik, dem Kosten-Nutzen-Verhältnis und aus landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten nicht in Betracht.

In Bezug auf die zulässigen Geräuschimmissionen, die vom Plangebiet im Bereich der 5. Änderung und Erweiterung abgestrahlt werden, dürfen sich keine Auswirkungen auf die gewerblichen Flächen außerhalb des Änderungsbereiches ergeben. Auf diesen Flächen haben weiterhin die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente Gültigkeit.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass durch die vom gesamten Plangebiet „Gewerbegebiet Budenbach“ ausgehenden Geräusche keine relevanten Immissionen in der Nachbarschaft zum Plangebiet auftreten dürfen.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Ortsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

Dach

Um den zukünftigen Gewerbe- und Industriebetrieben flexible Standortqualitäten zu bieten, ist die Dachform frei wählbar.

Zur Erhaltung eines einheitlichen Ortsbilds unter Berücksichtigung der regional vorherrschenden Farbtöne ist die Dacheindeckung bzw. -farbe geneigter Dächer nur in dunkelfarbigem Grau- und Anthrazittönen (RAL-Farben 5004, 5011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 8019, 8022) zulässig. Für Flachdächer sind auch helle Dachdeckungsmaterialien (RAL-Farben 7035, 7047, 9002) zulässig.

Dachbegrünungen, Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind erwünscht. Sie helfen, die Ökobilanz der Gebäude zu verbessern.



Fassaden

Neben der Dachgestaltung ist die Fassadengestaltung unter Wahrung der regions- und ortstypischen Charakteristika vorzunehmen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und großflächig spiegelnde Wandverkleidungen (z. B. Spiegelglas) und entsprechende Fassadenanstriche unzulässig. Spiegelglas ist nur in Treppenhausbereichen zulässig. Optisch ungegliederte, fensterlose Wandflächen (welche 100,0 m² überschreiten), sollten in geeigneter Weise dauerhaft begrünt werden. Für die Fassade wird eine sparsame und insektenfreundliche Beleuchtung zugelassen.

Werbeanlagen

Die Gestaltung der Werbeanlagen hat einen erheblichen Einfluss auf das Ambiente des Gewerbegebiets. Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht innerhalb der Bauverbotszone errichtet werden.

Damit das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt wird, dürfen die Werbeanlagen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,50 m überschreiten. Darüber hinaus dürfen sie eine Größe von 25,0 m² nicht überschreiten und sie dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung und nicht blendend betrieben werden.

Innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone dürfen keine beleuchteten und angestrahlt Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden. Sonstige Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von diesen eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Autobahnamts.

Einfriedungen

Entsprechend der LBauO sind auf den Grundstücken Einfriedungen bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke

Da der Bereich zwischen baulichen Anlagen auf privaten Grundstücken häufig auch die gestalterische Qualität eines Gewerbe-/Industriegebiets und des gesamten Standorts widerspiegelt, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Aufgrund der natürlichen Hangneigung werden Böschungen und Stützmauern auf den Baugrundstücken nicht zu vermeiden sein. Um eine entsprechende Einbindung des Plangebiets zu gewährleisten, sind die Böschungen zu begrünen und Stützmauern durch Kletterpflanzen entsprechend einzugrünen. Dem Bauantrag sollten qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beigelegt werden.

3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Es wird auf den Umweltbericht (Kapitel C) verwiesen.



3.5 Sonstiges

3.5.1 Boden und Baugrund

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes zu beachten.

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

Vom Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz in Mainz kam im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Budenbach“ der Hinweis, dass zu dem Themenfeld Radonprognose Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten gezeigt haben, dass bei normaler Bauweise keine Vorsorgemaßnahmen notwendig sind. Es kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugbiet eine geologische Störung vorliegt.

Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes/Baugebietes werden empfohlen. Es wird darum gebeten, die Messergebnisse mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können. Es sind Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) durchzuführen. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 Stück/ha, in Abhängigkeit der geologischen Situation auch höher, gleichzeitig durchzuführen. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die im Schreiben vom 20.12.2012 aufgelisteten Punkte enthalten.

Fragen hierzu beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau sowie die Radon-Informationsstelle des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.



4. Ver- und Entsorgung

Mit den Versorgungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, notwendige Schutzmaßnahmen, die eventuell erforderliche Verlegung, die Einzelheiten der Bauausführung abgestimmt sowie die Koordination untereinander organisiert.

4.1 Wasserversorgung

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

4.2 Löschwasserversorgung

Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung wird ebenfalls durch das vorhandene Versorgungsnetz gewährleistet.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebiets wird in Schmutz- und Niederschlagswasser gegliedert. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch Anschluss an das vorhandene Schmutz- und Mischwasserkanalnetz der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein gesichert. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

4.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt. Die Anschlussmöglichkeit befindet sich im Bereich der Erschließungsstraße.

4.5 Abfallentsorgung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Ringsystem. Die angeschlossenen Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 8,0 m sind auf eine Befahrbarkeit durch ein dreiaxsiges Abfallsammelfahrzeug ausgelegt.

4.6 Telekommunikation

Das Baugebiet ist an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen.



5. Bodenordnung

Bei der Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine Neuvermessung. Ein Umlegungsverfahren ist nicht durchzuführen. Ein Großteil der von der Planung betroffenen Flurstücke befindet sich im Eigentum der Schottel GmbH.

6. Realisierung und Kosten

Die Schottel GmbH trägt sämtliche Kosten der Erschließung einschließlich der Abwasserbeseitigung.

7. Weitere betroffene Belange

Weitere von der Planung betroffenen Belange sind derzeit nicht bekannt.



8. Hinweise und Empfehlungen

8.1 Fassadenbegrünung

Optisch ungegliederte, fensterlose Wandflächen ab einer Flächengröße von 100,00 m² sollen durch Fassadenbegrünungen gegliedert werden. Je 3 lfd. m soll 1 Kletter- oder Rankpflanze gesetzt und dauerhaft unterhalten werden. Hierfür sind folgende Arten geeignet:

Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Wilder Wein
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Hedera helix	Efeu
Vitis coignetiae	Scharlachwein
Wisteria sinensis	Glyzinie
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

8.2 Mindest-Pflanzgrößen

Die Mindest-Pflanzgröße für Bäume soll die Sortierung 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung, 14,0 bis 16,0 cm Stammdurchmesser bei Hochstämmen bzw. 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung, Höhe 250,0 cm bis 300,0 cm bei Solitären nicht unterschreiten.

8.3 Freiflächengestaltungspläne

Den Bauanträgen sollen qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beigelegt werden.

8.4 Beleuchtung der Fassaden

Falls eine Beleuchtung von Fassaden vorgesehen ist, sollen diese nur sparsam und unter Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtkörpern beleuchtet werden.

8.5 Hinweise

Die Hinweise zu den Sachgebieten:

- Bestandsleitungen,
- archäologische Funde,
- Baubeschränkungszonen,
- Radonmessung,
- Ausgleichsflächen

sind der Planurkunde zu entnehmen.



C) Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

Die Ortsgemeinde Dörth plant auf Grund einer erforderlichen Arrondierung von Betriebsflächen eines großen Industriebetriebs sowie die Aufhebung von öffentlichen Verkehrsflächen, die faktisch nur von dem betroffenen Betrieb genutzt werden, die 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Budenbach“.

1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 (1) Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

Übergeordnete Planungen

Das **Landesentwicklungsprogramm IV** trifft zum Plangebiet folgende Aussagen:

- | | |
|--|--|
| - Raumstrukturgliederung: | verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und hohen Zentrenreichbarkeit und -auswahl |
| - Landschaftstypen: | Grenzbereich zwischen wald- und offenlandbetonter Mosaiklandschaft |
| - Erholungsgrund Erlebnisraum: | keine besondere Aussage |
| - historische Kulturlandschaften: | keine besondere Aussage |
| - Biotopverbund: | keine besondere Aussage |



Leitbilder für den Ressourcenschutz:

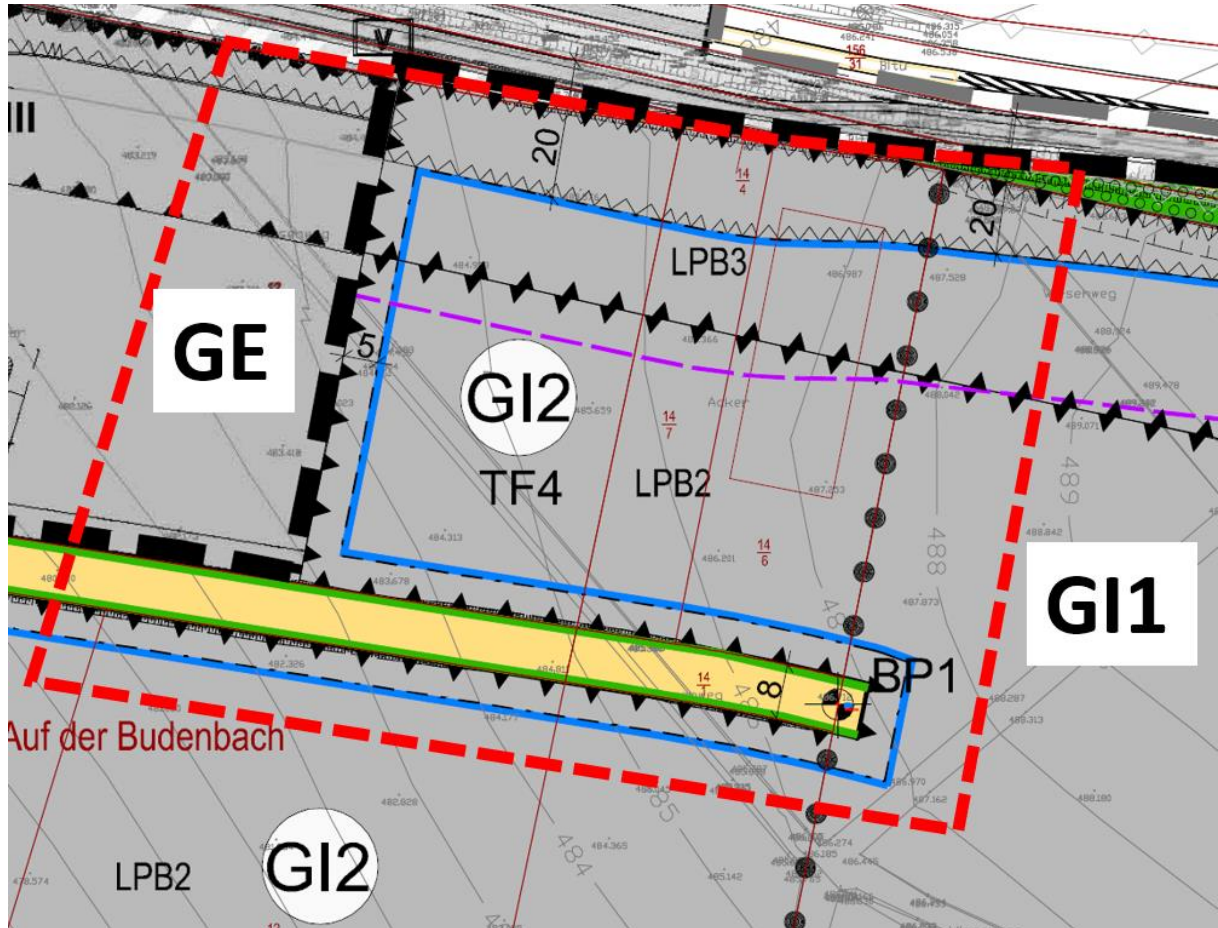
- **Freiraumschutz:** keine besondere Aussage
- **Grundwasserschutz:** keine besondere Aussage
- **Hochwasserschutz:** keine besondere Aussage
- **Klima:** keine besondere Aussage
- **Landwirtschaft:** keine besondere Aussage
- **Forstwirtschaft:** keine besondere Aussage
- **Rohstoffsicherung:** keine besondere Aussage
- **Erholung und Tourismus:** keine besondere Aussage

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung (**LEP IV**).

Im **Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)** ist das Plangebiet als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Es befindet sich außerhalb weiterer relevanter Darstellungen.

Der Flächennutzungsplan der eh. Verbandsgemeinde Emmelshausen stellt in der 8. Fortschreibung gewerbliche Flächen dar. Insofern kann die Planung als aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Budenbach“. Es werden für das Gebiet Gewerbe, Industrie und öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.



Verschnitt von Ursprungsbebauungsplan und 1. Änderung mit ungefähren Plangebietsgrenzen in Rot

In der Karte zur „Planung vernetzter Biotopsysteme“⁴ wird das Plangebiet als Siedlungsflächen dargestellt.

⁴ <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs> abgerufen am 21.10.2024



2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Lage, naturräumliche Gliederung, Topographie

Das Plangebiet liegt südlich des Gewerbegebiets „Am Trinkborn“ der Gemeinde Dörth, südlich und westlich der L 206 (Rhein-Mosel-Straße) und schließt östlich an den 1. Bauabschnitt des Ursprungsbebauungsplans „Gewerbegebiet Budenbach“ an.

Naturräumliche Einheit ist die Nr. 243 „Hunsrückhochfläche“, Untereinheit „Nordöstliche Hunsrückhochfläche“ (243.1), Untereinheit „Innere Hunsrückhochfläche“ (243.10). Es handelt sich hierbei um eine über 80 km lange, wellige Hochfläche in 450 bis 550 m Höhe.

Das Gelände ist mit einem geringen Gefälle in südwestliche Richtung geneigt. Die überplante Fläche ist ca. 481 m bis 486 m über NHN gelegen.

2.1.2 Geologie und Boden – Schutzgut Boden

Den Untergrund bilden unterdevonische Schiefer und Quarzite der Bornhofener Schichten, die geprägt sind durch einen Wechsel von Ton- und Siltschiefern mit grauen Quarziten und Feinkornquarziten. Der Boden im Plangebiet kann als mäßig basenarme Braunerde angesprochen werden. Er weist insbesondere aufgrund der Ackernutzung eine teilweise hohe Erosionsgefährdung auf.

Bewertung: Der Boden hat generell eine hohe Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und -speicher und als Puffer für Schadstoffe. Beeinträchtigt ist der Boden in seinen natürlichen Funktionen durch die ackerbauliche Nutzung (Pestizide, Düngemittel).

2.1.3 Oberflächenwasser und Grundwasser – Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Das Plangebiet entwässert zum Großwiesbach, der über den Baybach der Mosel zufließt.

Die im Untergrund anstehenden Grauwacken und Tonschiefer stellen einen unbedeutenden Kluftgrundwasserleiter dar. Lokal ist mit Austritten von Schicht- und Stauwasser zu rechnen. Der Verwitterungslehm sowie der Felszersatz sind als teils durchlässig bis stark durchlässig einzustufen. Mit zunehmender Tiefe geht der Felszersatz in kompakten Fels über. Dort kann die Wasseraufnahme nur noch über Spalten und Klüfte erfolgen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet eines Quellbereichs des Hellen- bzw. Großwiesbachs. Für das Plangebiet existiert bereits eine Entwässerung, die über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den nächsten Vorfluter (Hellenbach) einleitet.

Gemäß Sturzflutengefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung



gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggfs. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.

Gemäß §5 (2) WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.



Wassertiefen für ein Regenereignis SRI7, einstündig mit Plangebiet (Schwarz)

Bewertung: Für das Oberflächenwasser besitzt das Plangebiet eine mittlere und für das Grundwasser eine geringe Bedeutung. Entsprechend ist die Empfindlichkeit des Wasserpotenzials zu bewerten, insbesondere hinsichtlich eines möglichen Schadstoffeintrags.

2.1.4 Klima – Schutzgut Klima/Luft⁵

Die Durchschnittstemperatur beträgt 9,4° C (1994-2023) und der Durchschnittsniederschlag 737 mm (1994-2023). Der Frühling erscheint erst 2 bis 3 Wochen später als in den sommerwarmen Tälern.

⁵ <https://www.klimawandel-rlp.de/klimawandel/klimatische-aenderungen>



Das Plangebiet selbst ist aufgrund seiner Süd-Südwestlage etwas wärmebegünstigter als das Umfeld. Die Flächen des Plangebiets dienen als Kaltluftentstehungsgebiet, dessen Luftmassen ohne unmittelbare klimatische Wirkung in Richtung Großwiesbach abfließen.

Bewertung: Für das Ortsklima von Dörth hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung.

2.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Potenzielle natürliche Vegetation

Nach Angaben des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (LfUG) wäre im Plangebiet natürlicherweise ein Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum milietosum*) mäßig basenarmer und frischer Standorte anzutreffen.

Biotoptypen

Das Plangebiet wird von Brachflächen und einigen frischen Erdaufschüttungen sowie einer Straße mit begleitenden, wiesenartigen Strukturen begrünter Böschungen eingenommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um noch nicht realisierte Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen mit Verkehrsgrünflächen. Insgesamt ist das Plangebiet als strukturarm einzustufen.

Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet grenzt an die B 327 (Hunsrückhöhenstraße) sowie ein bestehendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet an.

Tierwelt

Die Biotopvielfalt im Plangebiet ist, ebenso wie die der angrenzenden Flächen als gering zu bezeichnen. Einzig die südlich gelegenen Quellbäche mit ihren begleitenden Binsenröhrichten und extensiv gepflegten Kraut- und Staudensäumen stellen wichtige Vernetzungsbiootope innerhalb der Agrarlandschaft der Dörther Flur dar. Die Brachflächen im Plangebiet können nur wenigen Arten als vollwertige Lebensräume dienen. Im günstigsten Fall können diese als Jagd-, Sonn-, Nahrungs- und Rastbiotop für Vögel und Kleinsäuger dienen.

Eigene tierökologische Untersuchungen wurden für das Plangebiet nicht durchgeführt. An Vogelarten sind die Feldlerche als Brutvogel sowie Rabenkrähe, Haus- und Feldsperling, Ringeltaube, Amsel, Bachstelze, Buchfink und andere Ubiquisten als mögliche Nahrungsgäste zu erwarten.

Als Bewohner der Kraut- und Bodenschicht sind in den Brachflächen Vorkommen von Spinnen- und Laufkäferarten und Bodenbewohner wie Asseln, Springschwänze und Regenwürmer wahrscheinlich. Während der Blütezeit der Feldfrüchte dienen Ackerflächen auch als Nahrungsbiotope für blütenbesuchende Insekten.

Im Artenraster des LANIS ist als vorkommende Art in der entsprechenden DTK 5 der Rotmilan angegeben. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird auch die Brachfläche im Bereich des Plangebiets zur Nahrungssuche aufgesucht.



Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

Es sind keine kartierten Biotope und nach § 30 BNatSchG erfasste Flächen durch die Planung betroffen. Das nächste kartierte Biotop befindet sich ca. 400 m südlich des Plangebiets. Es handelt sich um das Biotop 5811-0282-2009; Wiesen nördlich Dörth' eine artenreiche Magerwiese, die im Talgrund mit teilweise brachgefallenem Feuchtgrünland im Kontakt steht.

Bewertung: Die Brachflächen des Plangebiets werden aufgrund ihrer nur eingeschränkten Lebensraumfunktionen als geringwertig für das Arten- und Biotoppotenzial eingestuft. Die Flächen dienen nur einigen ubiquitären Arten als vollwertiger Lebensraum. Die Biotopqualität wurde durch die angrenzenden Gewerbeflächen und die viel befahrenen Straßen (hohe Störungsintensität) bereits stark beeinträchtigt. Die Eingriffserheblichkeit in das Schutzgut Biotope und Arten wird dementsprechend als gering angesehen.

2.1.6 Landschaftsbild und Erholung – Schutzgüter Mensch und Landschaft

Das Plangebiet liegt in einer weitgehend ausgeräumten Ackerlandschaft, die für Erholungssuchende aufgrund der bereits bestehenden Gewerbeflächen, der Nähe zur Autobahn, der Hunsrückhöhenstraße und der stark befahrenen L 206 wenig interessant ist. Allerdings befindet sich im Planungsgebiet eine wichtige Verbindungsstrecke für Radfahrer zwischen Dörth und Emmelshausen. Das Plangebiet ist aus südlichen Richtungen, vor allem aus dem Tal des Hellenbachs weit einsehbar, wobei hier keine Ortslagen betroffen sind. Auch aus dem nordöstlichen Teil der Ortsgemeinde Dörth ist das Gebiet einsehbar. Der Großteil der Ortslage wird durch die zwischen dem Plangebiet und der Ortsgemeinde liegenden Kuppe „Höchst“ sichttechnisch abgeschirmt.

Eine weitere Vorbelastung stellen die Hochspannungsleitungen und das Umspannwerk westlich und südlich des Plangebiets dar.

Bewertung: Aufgrund der Vorbelastung und der geringen Strukturvielfalt hat das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung eine insgesamt mittelgeringe Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Bezüglich der oben beschriebenen Lage zwischen der BAB 61, Hunsrückhöhenstraße und der L 206 sowie aufgrund der bestehenden Gewerbeflächen und der Lage in einer ausgeräumten Ackerlandschaft hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Eingriffe in das Landschaftsbild sind als gering erheblich anzusehen.

2.1.7 Kulturgüter – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die östlich gelegene L 206 ist Teil der historischen Römerstraße. Ansonsten hat das Plangebiet keine kulturhistorisch bedeutenden Bestandteile.

2.1.8 Immissionen – Schutzgut Mensch

Lärmemissionen aus dem bestehenden „Gewerbegebiet Budenbach“, von der L 206, der B 327 und der BAB 61 sind im Plangebiet wahrnehmbar. Insofern ist das Plangebiet durch Immissionen bereits erheblich vorbelastet. Für das Schutzgut Mensch resultieren aus dem Vorhaben Eingriffe geringer Intensität durch die Umwidmung einer Straßen- und einer Gewerbefläche hin zu Industriegebietsflächen.



Inwieweit zum Schutz des menschlichen Wohlbefindens und der Gesundheit spezielle Maßnahmen notwendig werden, ist dem Kapitel 2.6.3 *Lärmimmissionen und -emissionen* zu entnehmen.

2.1.9 NATURA 2000-Gebiete und Schutzgebiete

Das Plangebiet berührt oder beeinträchtigt keine Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG oder NATURA 2000-Gebiete gemäß § 32 BNatSchG.

2.1.10 Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenwärtigen Wechselwirkungen der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt ist durch die anthropogene Nutzung stark überformt.

Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Schutzgut /Wirkungen	Beschreibung der Wechselwirkungen
Tiere und Pflanzen: Beseitigung	Boden: Verarmung der Bodenfauna, Funktionsverlust als Substrat Verlust der Vegetationsdecke als Schadstoffdepot bei der Versickerung Klima: Verlust von klimatisch ausgleichend wirkenden Strukturen, Verlust von CO ₂ bindenden Strukturen Landschaftsbild/Erholung: Verlust von strukturierenden Elementen des Landschaftsbilds Mensch: in geringem Maße Verlust von prägenden Elementen des Lebensumfelds, bzw. von Objekten zur Naturerfahrung
Boden: Versiegelung, Schadstoffeinträge	Tiere und Pflanzen: Verlust von Lebensraum, Substratverlust Wasser: Verlust der Wasserrückhaltefunktion und Gefahr der Verlagerung von Schadstoffen ins Grundwasser Klima: Verlust eines temperatur- und feuchteausgleichend wirkenden Stoffs Landschaftsbild/Erholung: Verlust eines landschaftstypischen Elements Mensch: Substratverlust, Gefahr der Aufnahme von Schadstoffen über Nahrungspflanzen oder direkten Kontakt
Wasser: Verschmutzungsgefahr, Verringerung der Grundwasserneubildung, Beeinflussung des Grundwasserspiegels	Boden: Veränderungen des Bodenwasserhaushalts, Gefahr der Verschmutzung Tiere und Pflanzen: Schadstoffdeposition, Veränderung der Standortbedingungen Klima: Auswirkungen auf mikro- und lokalklimatischer Ebene Landschaftsbild/Erholung: Veränderung des Landschaftsbilds durch geänderte Grundwasserverhältnisse Mensch: Gefahr von Trinkwasserverschmutzung
Klima: Veränderung der mikro- und lokalklimatischen Verhältnisse	Boden: Lokale Veränderungen des Bodenwasserregimes, Verstärkung der Erosion durch geänderte Abflussbedingungen Tiere und Pflanzen: Verschiebungen im Artengefüge/Konkurrenz durch Verdrängung und Anpassung an veränderte Bedingungen Landschaftsbild/Erholung: keine spürbaren Wechselwirkungen



	Wasser: Änderung von Abfluss und Grundwasserneubildungsverhältnissen Mensch: stärkere Belastung durch höhere Klimareize
Landschaftsbild/Erholung: Störung/Beeinträchtigung	Boden: keine spürbaren Wechselwirkungen Tiere und Pflanzen: keine spürbaren Wechselwirkungen Klima: keine spürbaren Wechselwirkungen Wasser: keine spürbaren Wechselwirkungen Mensch: Beeinträchtigung von Erholungswirkung und Regeneration
Mensch: menschliches Wirken	Boden: Versiegelung, Verschmutzung, Funktionsverluste Tiere und Pflanzen: Regulation, Veränderung von Flora und Fauna Klima: klimatische Veränderungen Landschaftsbild: Veränderungen des Landschaftsbilds Wasser: Verschmutzung, Entnahme, Nutzung

2.2 Voraussichtliche Auswirkungen

Die vorgesehenen Maßnahmen und absehbaren Nutzungen haben Auswirkung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:

Baubedingte Auswirkungen

- Es werden Vegetationsbestände beseitigt.
- Es wird weiterer Oberboden abgetragen.
- Bauliche Anlagen werden errichtet (Gebäude, Lagerflächen).
- Es kommt zu Lärm, Staubbildung und Erschütterung durch die Baufahrzeuge auf den Zufahrtswegen und innerhalb des Plangebiets.
- Es werden Baustoffe innerhalb und außerhalb der Baustelle (auf ausgewiesenen Plätzen) gelagert.

Anlagebedingte Wirkungen

Es kommt zu Beeinträchtigungen durch den Flächenentzug für andere Nutzungen. Folgende Biotope drohen verloren zu gehen:

- Brachfläche der Gewerbegebiete

Gebäude- und Oberflächenbeläge versiegeln den Boden.



Betriebsbedingte Wirkungen

- Sichtbarkeit von Gebäuden,
- Kleinklimaänderung (stärkere Aufheizung, größere Lufttrockenheit im Gebiet),
- erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser durch Versiegelung,
- erhöhter Verbrauch von Grund- bzw. Trinkwasser,
- Emissionen (Lärm, Abgase, Müll und Licht),
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen (Anlieferung, Abtransport, Arbeitnehmer).

Risikoeinschätzung

Entsprechend den Bewertungen für die Potenziale ist das Risiko einzuschätzen:

Bodenpotenzial:	generell hoch
Klimapotenzial:	gering
Wasserpotenzial:	mittel
Arten- und Biotopschutzpotenzial:	gering
Erholungspotenzial:	gering
Landschaftsbild:	gering - mittel

2.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Für das Plangebiet besteht bereits seit dem Jahr 2012 Baurecht. Damals war das Vorhaben als artenschutzrechtlich unbedenklich eingestuft worden. Aufgrund des aktuellen Zustands (Brache mit frischen Aufschüttungen/ Abgrabungen) ist nicht mit einem Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet zu rechnen.

2.4 Nullvariante

Entwicklungstendenz ohne die 5. Änderung des Bebauungsplans

Ohne die 5. Änderung würde der Bebauungsplan vermutlich so realisiert wie ursprünglich angedacht. Ein naturschutzfachlich relevanter Unterschied ist nicht zu erkennen.

2.5 Städtebauliche Zielvorstellung und Abwägung

Die grundsätzliche Abwägung zwischen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belangen wurde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung vollzogen. Wie in Kapitel 1.2 dargestellt, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der eh. Verbandsgemeinde Emmelshausen entwickelt.

Die Ortsgemeinde Dörth weist aufgrund der günstigen Lage mit nahem Autobahnanschluss und für ländliche Verhältnisse gute öffentliche Nahverkehrsverbindungen und entgegen dem allgemeinen Trend nach wie vor stabile Bevölkerungszahlen auf. Abseits der Bevölkerungsentwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen an verkehrsgünstiger Stelle auch das Grundzentrum Emmelshausen stärkt.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Budenbach“ wird auf den konkreten Ansiedlungswunsch eines in der Region ansässigen mittelständischen Betriebs



reagiert. Ziel der Planung ist es, eine öffentliche Straße, die zukünftig nur das Unternehmen andienen würde, in das dortige Industriegebiet zu integrieren und Gewerbegebietsflächen den Industriegebietsflächen zuzuschlagen, um eine weitere bauliche Entwicklung intern ohne eine Erweiterung des Industriegebiets zu ermöglichen.

2.6 Geplante Umweltmaßnahmen

- Integrationsteil des landespflegerischen Planungsbeitrags

2.6.1 Landespflegerische Zielvorstellung unter Berücksichtigung der Bebauung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigenden Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigenden Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind, und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans erfolgt vollständig innerhalb der Grenzen bisheriger Planungen. Damit erfolgt kein zusätzlicher Eingriff, der über die bestehende Kompensationsverpflichtungen hinaus zu kompensieren wäre.

2.6.3 Lärmimmissionen und -emissionen

Immissionen

Von der B 327 und teilweise von der L 206 und der BAB 61 wirken erhebliche Immissionen auf das Plangebiet, die passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen. Es sind teilweise passive Lärmschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Gemäß den Aussagen der gutachterlichen Stellungnahme zum Nachtrag zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Budenbach“ der Ortsgemeinde Dörth, des Büros Paul Pies vom 16.11.2012 wird der Tagesorientierungswert eines Gewerbegebiets von 65 dB(A) im gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplans unterschritten und somit eingehalten. Betrachtet wurden hier die zu erwartenden Verkehrsräuschesituationen. Für die Nachtzeit zeigt sich, dass im größten Teil des Änderungsbereichs der Nachtorientierungswert eines GE-Gebiets ebenfalls unterschritten bzw. eingehalten werden kann. Nur im südöstlichen Erweiterungsbereich wird dieser Wert überschritten. In diesen Bereichen wird festgesetzt, dass durch technische Vorkehrungen an Gebäuden und Gebäudeteilen die Aufenthaltswerte für Innengeräuschkdruckpegel nach DIN 4109 i.V.m. VDI 2719 zu gewährleisten sind. Die Einhaltung dieser Innenschalldruckpegel ist durch entsprechende bautechnische Vorkehrungen beim Bauantrag im Einzelnen rechnerisch nachzuweisen. Durch eine entsprechende Grundrissanordnung sind die Ruhe- und Aufenthaltsräume nur auf der schallabgewandten Gebäudeseite zu errichten oder mit einer Zwangsentlüftung zu versehen.



Emissionen

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans dürfen sich keine Auswirkungen auf die gewerblichen Flächen außerhalb des Änderungsbereichs ergeben; d.h. für die Flächen im Änderungsbereich haben die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente weiterhin Gültigkeit. Damit durch die vom gesamten Plangebiet „Gewerbegebiet Budenbach“ ausgehenden Geräusche keine relevanten Immissionen in der Nachbarschaft des Plangebiets auftreten, wird der Änderungsbereich in verschiedene Teilflächen gegliedert, denen jeweils zulässige Immissionskontingente zugeordnet werden. Je nach Lage der Immissionspunkte können in Abhängigkeit von der Richtung des Lärmausstoßes Zusatzkontingente berücksichtigt werden.

Die Betriebe sind aus schalltechnischer Sicht zulässig, sofern die in den textlichen Festsetzungen festgelegten Immissionskontingente mit ihren Zusatzkontingenten unterschritten oder eingehalten werden.

Falls Überschreitungen festgestellt werden, sind durch den Emittenten entsprechende Vorkehrungen zur Einhaltung des jeweiligen Kontingents zu treffen. Diese können sich wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudebauteile anhand schalltechnischer Erfordernisse,
- Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung, Lärmschutzwände oder -wälle z. B. zur Abschirmung von betrieblichen Fahrstraßen oder Verladebereichen zu nächstgelegenen Wohngebäuden,
- Betriebsorganisatorische Maßnahmen, z. B. Beschränkung besonders lärmintensiver Tätigkeiten auf die Tagstunden,
- Einhaltung des Stands der Technik bezüglich erforderlicher Lüftungsanlagen, Aggregate und dgl.

2.6.4 Abwasserbeseitigung

Unter Berücksichtigung der aktuellen wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen ist das anfallende Oberflächenwasser so weit wie möglich der Kläranlage fernzuhalten. Daher besteht eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser im Planungsgebiet. Die Abwasserentsorgung erfolgt im leitungsgebundenen Trennsystem.

Schmutzwasser

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Schmutzwasserbeseitigung wird das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser durch Anschluss an das Kanalnetz der Kanalwerke der Verbandsgemeinde Emmelshausen abgeleitet. Der Anschluss erfolgt im Freispiegelsystem, grundstücksinterne Sonderlösungen (z. B. Hebeanlagen bei Unterkellerung, Abscheideanlagen für gewerbliche Abwässer) sind im Rahmen der Baugenehmigung gesondert zu klären.

Oberflächenentwässerung

Den wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen folgend findet eine entsprechende Zurückhaltung des Niederschlagswassers in direkter Nähe zum Plangebiet in Form eines Regenrückhaltebeckens statt. Dieses leitet gedrosselt Wasser in den nächsten Vorfluter ein (Helbach).



2.6.5 Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Die 5. Änderung befindet sich vollständig innerhalb bereits überplanter und teilweise bereits überbauter Bereiche, zusätzliche Eingriffe erfolgen nicht. Daher erfolgt keine Eingriffsbilanzierung.

2.7 Planungsalternativen

Der Entwurf des Bebauungsplans stellt, unter Berücksichtigung, dass wirtschaftlich gewerbliche Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden sollen, die umweltverträglichste Alternative dar. Andere Alternativen (Gebietserweiterungen) wären mit zusätzlichen Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden.



3. Zusätzliche Angaben

3.1 Methodik

Eine Bestandsaufnahme erfolgte im Herbst 2024. Mit der Auswertung zusätzlicher Fachdaten ist eine hinreichend genaue Einschätzung des Plangebiets möglich. So kann auch auf die faunistische Wertigkeit des Plangebiets geschlossen werden. Spezielle faunistische Erhebungen wurden für das Plangebiet nicht durchgeführt. Dezidierte Gutachten hierzu würden aller Voraussicht nach aber keine Erkenntnisse liefern, die zu einer anderen Beurteilung der Umweltauswirkungen führen würden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Sachlage im Gebiet angemessen erfasst und die künftigen Auswirkungen hinreichend beurteilt wurden.

3.2 Hinweise zur Umsetzung landschaftsplanerischer Maßnahmen

Für die Bodenarbeiten ist die DIN 18915, für die Pflanzung der Gehölze ist die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzenarbeiten“, zu beachten.

Zum Schutz benachbarter Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen ist DIN 18 920 zu beachten.

Zur Einsparung von wertvollen Trinkwasserressourcen und zur Verringerung des Oberflächenabflusses wird die Sammlung, Speicherung und Verwendung des Niederschlagswassers aus der Dachentwässerung (z. B. als Brauchwasser, Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) aus landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Gründen vorgeschlagen. Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung sollte, wenn möglich, in auf den Grundstücken gelegene Rückhalteflächen in Form von bewachsenen flachen Mulden, geleitet werden. Der Überlauf sollte an die Oberflächenentwässerung angeschlossen werden, welche über eine offene Versickerungsmulde erfolgen soll. Die Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen.

3.3 Monitoring

Geräuschemissionen und -immissionen sollen regelmäßig kontrolliert werden, um bei ungünstiger Entwicklung geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind jährlich zu inspizieren, um deren Funktionsfähigkeit zu gewährleisten.

3.4 Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Dörth plant auf Grund einer erforderlichen Arrondierung von Betriebsflächen eines großen Industriebetriebs sowie die Aufhebung von öffentlichen Verkehrsflächen, die faktisch nur von dem betroffenen Betrieb genutzt werden, die 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Budenbach“.



Das Plangebiet umfasste eine Größe von 1,33 ha. Für das Gebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieser wird mit Änderungen versehen, sodass für das Unternehmen Schottel GmbH die Möglichkeit besteht weitere Flächen zu nutzen und das Betriebsgelände auszuweiten.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets, sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut Mensch/Allgemeinwohl	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Arten und Biotope	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Boden	hohe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Wasser	mittlere Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Klima	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Erholung / Landschaftsbild	geringe Eingriffserheblichkeit

Die Eingriffe wurden bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans bilanziert und ausgeglichen. Da die Planung nicht über die bestehenden Eingriffe hinausgeht, werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Planung ist damit als verträglich zu bewerten.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/bo
B.eng Landschaftsarchitektur

i.A. Sarah Densing
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Boppard-Buchholz, Mai 2025