

ORTSGEMEINDE MIEHLEN VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

Begründung zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Miehlen“

Schlussfassung gem. § 10 BauGB

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE MIEHLEN

Stand: 24. Oktober 2023
Projekt-Nr.: 12 702

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	6
2	BESTANDSSITUATION	7
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	11
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	11
3.2	Flächennutzungsplan	12
3.3	Sonstige umweltrelevante übergeordnete Vorgaben	13
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	14
4.1	Erschließung	15
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zulässigkeiten	17
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	18
4.4	Immissionsschutz	19
4.5	Grünordnerische Festsetzungen	26
4.6	Ver- und Entsorgung	27
4.7	Bodenbelastungen	29
4.8	Bodenordnung	29
4.9	Denkmalschutz und Archäologie	29
4.10	Bergbau und Altbergbau	33
5	LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE	33
5.1	Gesetzliche Vorgaben	33
5.2	Bestandssituation	34
5.3	Artenschutzrechtliche Belange	36
5.4	Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	41



5.5	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	41
5.6	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	45
6	PRÜFUNG VON STANDORTALTERNATIVEN	50
6.1	Allgemein zu berücksichtigende Vorgaben und Aspekte	51
6.2	Bewertung von Standortalternativen	51
II	UMWELTBERICHT	61
1	EINLEITUNG	61
2	ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	61
3	KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE	62
4	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	63
5	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN	66
5.1	Naturräumliche Gliederung	66
5.2	Lage und Relief	67
5.3	Geologie und Böden	67
5.4	Wasserhaushalt	67
5.5	Klima	67
5.6	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	68
5.7	Landschaftsbild und Erholung	70
6	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)	71

7	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)	71
7.1	Schutzgut Fläche	71
7.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	72
7.3	Schutzgut Boden	73
7.4	Schutzgut Wasser	75
7.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	77
7.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	78
7.7	Schutzgut Landschaft	79
7.8	Natura2000	80
7.9	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	80
7.10	Schutzgut Sachwerte	81
7.11	Schutzgut kulturelles Erbe	82
7.12	Wechselwirkungen	82
7.13	Summationswirkungen	82
8	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN	83
9	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN	83
10	ALTERNATIVENPRÜFUNG	85
11	ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	86
12	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	87
13	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	87

14	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	88
15	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	91



1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der Ortsgemeinderat Miehlen hat am 03.03.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Miehlen“ gefasst. Mit der Bauleitplanung verfolgt die Ortsgemeinde Miehlen das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein dringend benötigtes modernes Feuerwehrgerätehaus zu schaffen.

Der Bebauungsplan liegt östlich der vorhandenen Siedlungsbebauung von Miehlen, grenzt westlich an das allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ und Richtung Norden an den Bauhof der Ortsgemeinde. Ferner umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flurstücke 399, 400, 401 (sowie das Flurstück 398 teilweise) in der Flur 42 der Gemarkung Miehlen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Die Lageübersicht kann aus der nachfolgenden Abbildung entnommen werden, in der die Plangebietsfläche rot umkreist ist.

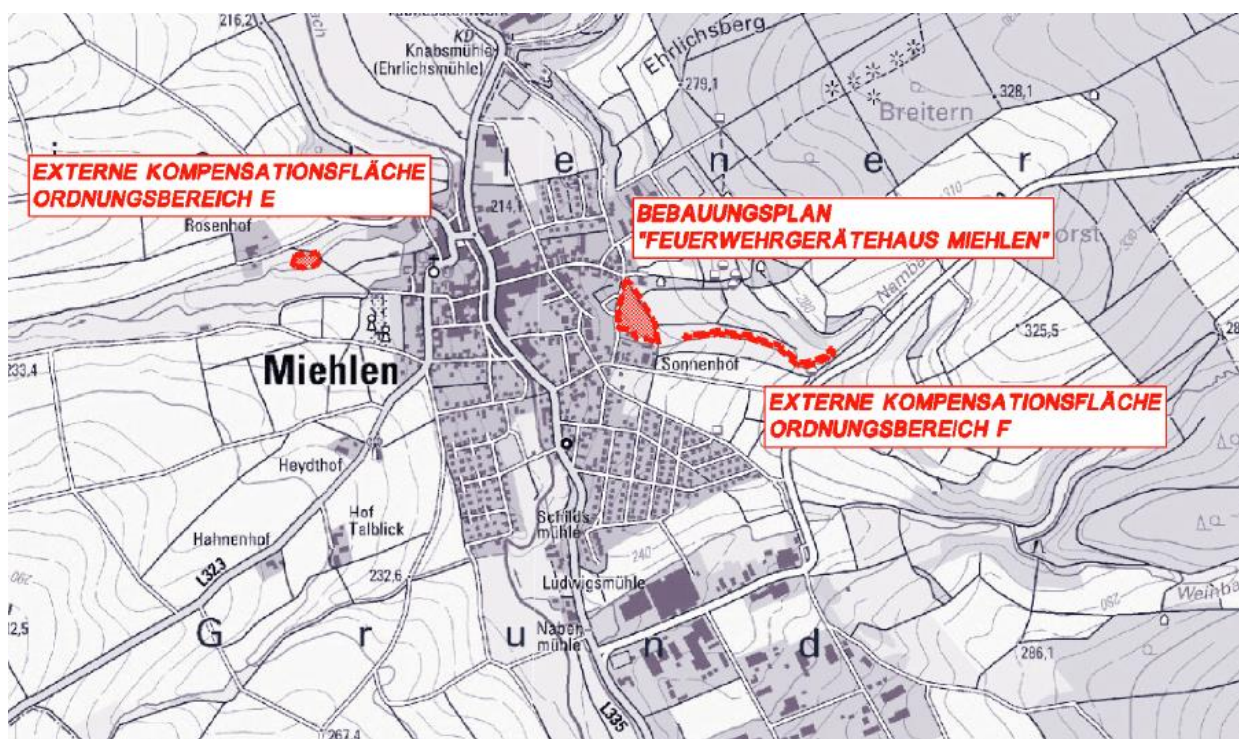


Abb.: Lageübersicht zum Bebauungsplan (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)

Die Ortsgemeinde Miehlen hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplans entschlossen, da das bestehende Feuerwehrgerätehaus in der Krämergasse 22 nicht mehr den Anforderungen eines modernen Feuerwehrgerätehauses entspricht. So ist es räumlich nicht mehr ausreichend, etwa hinsichtlich der Lagerung von Geräten und Ausrüstung (beispielsweise für den zeitnah zusätzlich anzuschaffenden Gefahrenstoffzug – ein fünftes Fahrzeug, für das es aktuell keinen Stellplatz mehr gibt).

Da die relativ zentrale Lage des Plangebietes eine zügige Erreichbarkeit durch die Mitglieder der Feuerwehr im Ernstfall gewährleistet, ist die Standortwahl zu befürworten. Auch steht hier genügend Fläche zur Verfügung, die zur Realisierung des Vorhabens erforderlich ist.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Außenbereich muss das Regelverfahren mit Umweltbericht nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches angewendet werden.

Es handelt sich bei dem in Rede stehenden Vorhaben um eine Planung der öffentlichen Hand, die selbst Plangeberin ist. Es liegt im Eigeninteresse der Ortsgemeinde eine Architekturplanung für das Gebäude sowie die baulichen Anlagen des Feuerwehrgerätehauses zu favorisieren, die unter Berücksichtigung der städtebaulichen und funktionalen Planungsziele eine verträgliche Einbindung in das städtebauliche Gefüge gewährleistet.

Die Zulässigkeit der Nutzungen und baulichen Anlagen werden in der vorliegenden Plankonzeption über die Festsetzung von Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ getroffen. Über die Textfestsetzungen werden die Zulässigkeiten weiter konkretisiert. Detaillierte Erläuterungen zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Miehlen“ erfolgen in den nachfolgenden Kapiteln.

2 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet ist im Osten der Ortsgemeinde mit Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung zu verorten. Die Umgebungsstruktur ist geprägt durch freistehende Einzelhäuser mit geneigten Dächern. Auch sind zumeist zwei Vollgeschosse zu verzeichnen.

Richtung Osten erstrecken sich im näheren Umfeld des Geltungsbereiches zunächst Acker- und Grünflächen mit vereinzelt Gehölzbeständen. In weiterer Entfernung (ca. 350 m) erstreckt sich ein größerer Waldbestand.

Des Weiteren verläuft südlich des Geltungsbereichs (ca. 17 m entfernt) der Nambach, ein Gewässer 3. Ordnung, von Ost nach West in Richtung der Siedlungsbebauung. Nicht durch und auch nicht im näheren Umfeld des Plangebietes, jedoch innerhalb der Ortsgemeinde Miehlen verlaufen zudem Mühlbach, Hauserbach, Ramersbach, Hainauer Bach sowie Illbach.

Die Plangebietsfläche selbst stellt eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünfläche dar. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich vereinzelte Gehölze.

Begrenzt wird das Plangebiet im Westen durch die Bahnhofstraße. Von Nordosten bis Südosten erstreckt sich ein asphaltierter Wirtschaftsweg entlang der Grenze des Geltungsbereichs der in Rede stehenden Planung. Südlich wird das Plangebiet hingegen durch einen unbefestigten Wiesenweg begrenzt.

Die nachfolgende Abbildung soll die Bestandssituation im Plangebiet sowie dessen Umgebung veranschaulichen. Ebenso sollen die darauffolgenden Abbildungen einen Überblick über die Örtlichkeit verschaffen.



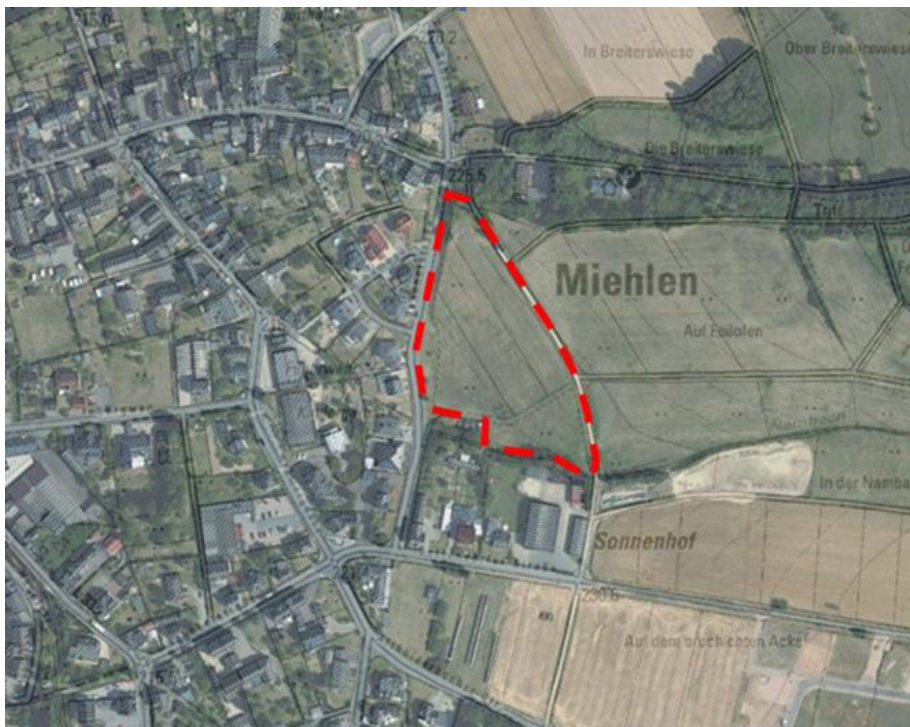


Abb.: Luftbild des Plangebietes mit eingezeichnetem Geltungsbereich (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz unmaßstäblich/ verändert)



Abb.: Blick aus südöstlicher Richtung in das Plangebiet (eigene Aufnahme)

24. Oktober 2023



Abb.: Blick aus südwestlicher Richtung in das Plangebiet (eigene Aufnahme)



Abb.: Blick aus nordwestlicher Richtung in das Plangebiet (eigene Aufnahme)

24. Oktober 2023



Abb.: Blick aus nordöstlicher Richtung in das Plangebiet (eigene Aufnahme)



Abb.: Nordöstlicher Teil des Geltungsbereichs (eigene Aufnahme)

24. Oktober 2023

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Die Ortsgemeinde Miehlen ist Teil der Verbandsgemeinde Nastätten, gehört dem Rhein-Lahn-Kreis an und ist Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Somit wird nachfolgend näher auf den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald eingegangen, da sich die Städte und Gemeinden an dessen Vorgaben bei der Aufstellung von Bauleitplanung halten müssen.

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald ist seit dem 11.12.2017 wirksam und löst den RROP 2006 ab. Dem RROP liegen nun die übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) von 2008 und der Teilfortschreibung von 2013 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Gemäß Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt Miehlen im „ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“. Eine Zuweisung im System der zentralen Orte hat die Ortsgemeinde nicht. Der nächstgelegene Zentrale Ort ist die Stadt Nastätten als Mittelzentrum.

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Hierunter fällt auch der Ausbau bzw. die Erweiterungsmöglichkeit eines Feuerwehrgerätehauses, welches mittels Ausweisung von Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ermöglicht werden soll.

Der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans wird im Regionalen Raumordnungsplan von keinen Darstellungen überdeckt und entsprechend in der Farbe Weiß dargestellt (siehe in der nachfolgenden Abbildung die schwarz umkreiste Fläche). Westlich des Plangebietes grenzt hingegen in direktem Zusammenhang ausgewiesene Siedlungsfläche für Wohnen an.

Durch das Plangebiet sowie die gesamte Siedlungsbebauung von Miehlen verläuft ein „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“. Hierbei handelt es sich jedoch um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Da Grundsätze Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, liegt kein Zielkonflikt vor.

Im vorliegenden Planungsvorhaben sind insbesondere die Anforderungen an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) den Belangen von Freizeit und Erholung (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) gegenüberzustellen und abzuwägen. Hierbei ist klar ersichtlich, dass der Sicherheit der Bevölkerung der planerische Vorrang einzuräumen ist. Dies kann nur durch ein hinreichend dimensioniertes Feuerwehrgerätehaus ermöglicht werden, wozu eine Standortverlagerung erforderlich ist. Zudem handelt es sich bei der Plangebietsfläche um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die überplant werden sollen. Wirtschaftswege werden hingegen nicht überplant. Somit bleiben Zugänglichkeiten in die freie Feldflur zu Erholungszwecken und damit ein gewisser Erholungswert weiterhin bestehen.



Alle weiteren Darstellungen des RROP sind für das geplante städtebauliche Vorhaben nicht relevant. Daher wird an dieser Stelle auch nicht näher auf weitere Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald eingegangen.



**Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017
(unmaßstäblich)**

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Miehlen“ nicht den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung widerspricht.

3.2 Flächennutzungsplan

In der wirksamen Fassung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Nastätten wird die Fläche als Mischbaufläche dargestellt (siehe in der nachfolgenden Abbildung die blau umkreiste Fläche). Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ziel der Planung soll die Zulässigkeit von Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) sein. Demnach könnte der Bebauungsplan nicht aus der Darstellung der Bodennutzung des Flächennutzungsplanes (Mischbaufläche) entwickelt werden.

Nach der Grundsatzentscheidung des BVerwG, Urt. V. 2.2.1975 – IV C 74.72 - kennzeichnet der Rechtsbegriff des Entwickelns das Maß der Bindung des aufzustellenden Bebauungsplans an den Flächennutzungsplan. Entwickeln bedeutet hiernach nicht nur den von der Darstellung des Flächennutzungsplans vorgegebenen Rahmen präzisierend und konkretisierend auszufüllen. Das Entwicklungsgebot eröffnet vielmehr – darüberhinausgehend – planerische Gestaltungsfreiheit auch insofern, als der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichen darf, etwa, weil er sich bei der Detailfrage eine Korrektur der dem Flächennutzungsplan für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugrundeliegenden Prognosen als erforderlich erweist.

Kein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot liegt vor, wenn aus einem Flächennutzungsplan dargestellten allgemeine Wohnbaufläche eine Gemeinbedarfsfläche lokaler Bedeutung entwickelt wird (OVG Bln, Urt. V. 24.03.1995 – 2A 4.94). Demnach liegt kein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot

24. Oktober 2023

vor, indem die Ortsgemeinde Miehlen einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan mit der Darstellung einer Mischbaufläche für Gemeinbedarfe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB entwickelt. Die Änderung der Bodennutzung ist im fortführenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten in einem späteren FNP-Verfahren verfahrensrechtlich zu überplanen.



Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Quelle: 13. Änd. FNP Nastätten; unmaßstäbliche Darstellung)

3.3 Sonstige umweltrelevante übergeordnete Vorgaben

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000 Gebiet** (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) und nicht in relevanter räumlicher Nähe zu einem solchen. Andere Schutzgebiete werden ebenfalls nicht tangiert. Es befinden sich auch keine Wasserschutzgebiete (d.h. Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet) innerhalb der Plangebietsfläche.

Ferner weist es keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des regionsübergreifenden „Naturparks Nassau“. Gemäß § 1 Abs. 2 der Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ sind Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes in baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Naturparks. **Die bestehenden Siedlungslagen sind entsprechend nicht Teil des Naturparks, sondern lediglich von diesem umgeben. Gleiches gilt für Weiterentwicklungen, die über verbindliche Bauleitpläne gesichert werden. Damit steht dem Erlass des vorliegenden Bebauungsplans nichts entgegen.**

Kartierte Biotope liegen im Plangebiet und dessen Umgebung ebenfalls nicht vor. In der **Planung vernetzter Biotopsysteme** werden für das Plangebiet größtenteils Wiesen und Weiden mittlerer Standorte dargestellt. Teils erfolgt auch eine Darstellung von Streuobstbeständen. Dies entspricht jedoch nicht der Bestandssituation.

24. Oktober 2023

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht für eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB geschaffen. Da diese der Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses / Feuerwehrwache dienen soll, wird der Fläche die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zugeordnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Miehlen“ hat eine Größe von ca. 1,1 ha und ist der Planzeichnung zu entnehmen (siehe nachfolgende Abbildung). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu berücksichtigen, dass in jedem Fall die Realisierung eines Feuerwehrgerätehauses mit wenigstens 5 Stellplätzen für Einsatzfahrzeuge sowie ausreichend Platz für weitere Geräte und Ausrüstung ermöglicht werden. Hierzu wird mittels Baugrenze ein Baufenster geschaffen und ausgewiesen.

Die Erschließung des Plangebietes wird durch eine direkte Anbindung an die Bahnhofstraße gewährleistet. Für die innere Erschließung werden keine weiteren Festsetzungen getroffen, da dies als nicht erforderlich erachtet wird. Jedoch wird die innere Haupteerschließung von der südwestlichen Plangebietsgrenze aus insofern vorgegeben, dass hier keine landespflegerischen Festsetzungen getroffen und somit eine Zufahrtsmöglichkeit sichergestellt wird. Dies ist unter anderem aufgrund der zunehmenden Hangkante Richtung Nordwesten sinnvoll.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Nutzungszweck des Vorhabens. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 beschränkt. Eine Geschossflächenzahl, Dachform sowie die Bauweise sind frei wählbar bzw. werden nicht vorgegeben.

Da es im öffentlichen Eigeninteresse liegt, die Gebäudedimensionierung und Gestaltung so zu wählen, dass eine verträgliche Einbindung in das städtebauliche Gefüge gewährleistet wird, kann hinsichtlich einer weitergehenden Begrenzung der baulichen Nutzung mittels Festsetzungen abgesehen werden.

Zur definierten Hauptnutzung „Feuerwehr“ sind auch zweckgebundene bauliche Anlagen und Nutzungen zugelassen. Ferner wird über die Textfestsetzung Nr. 1 sichergestellt, dass im Plangebiet auch Stellplätze, Garagen und Zubehöranlagen (Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO) zugelassen sind.

Weitere zeichnerische Festsetzungen dienen etwa der Herstellung einer randlichen Eingrünung (Ordnungsbereich C und D). Auch wird eine Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich B) festgesetzt. Im Ordnungsbereich A ist zudem die Entwicklung extensiv genutzten Grünlands vorgesehen. Nachfolgend wird die Abbildung zur Planzeichnung des Bebauungsplans wiedergegeben.



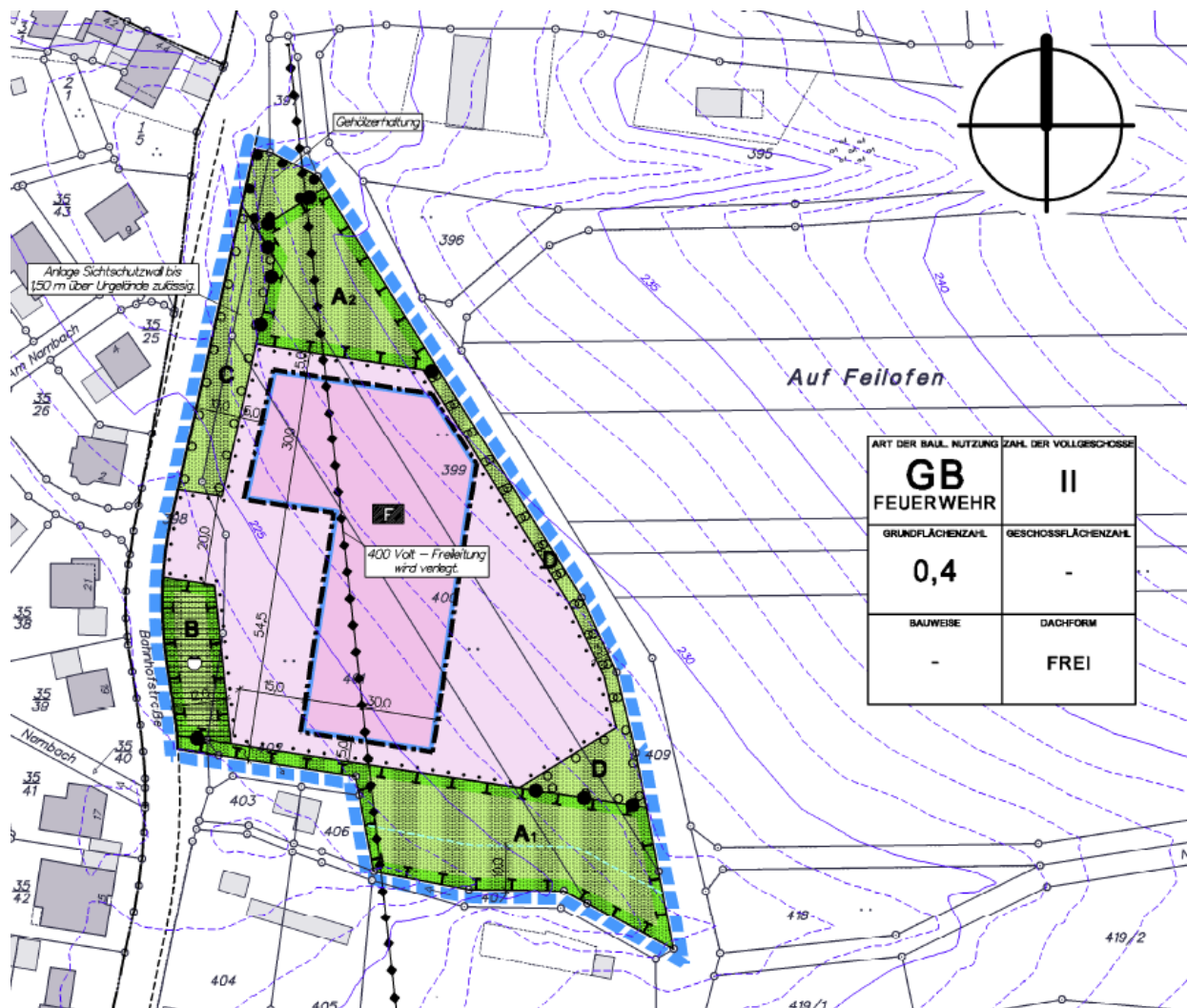


Abb.: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans (unmaßstäblich verkleinert)

4.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Bahnhofstraße im westlichen Anschluss an das Plangebiet. Diese bietet mit ihrem Anschluss an die Bettendorfer Straße im Süden sowie die Straße „Haargasse“ weiter nördlich eine indirekte Anbindung an die Hauptstraße (Landesstraße L 335) und somit an das überörtliche Verkehrsnetz.

Für die Zu- und Abfahrt auf das geplante Grundstück der Feuerwehrrätehaus sieht der Bebauungsplan eine Anschlussfläche der Gemeinbedarfsfläche in einer Breite von 20 m an die Bahnhofstraße vor. Die konkrete baugestalterische Ausplanung der Zu- und Abfahrt, ggf. mit baulich getrennten Ein- und Ausfahrts Spuren wird im Rahmen der späteren grundstücksbezogenen Architektur- und Erschließungsplanung erarbeitet und festgelegt. Diese Aspekte sind letztendlich Gegenstand des späteren objektbezogenen Baugenehmigungsverfahrens. Der Bebauungsplan stellt keine Ausführungsplanung dar, sondern regelt die verbindlichen Bodennutzungen aus städtebaulichen Gründen

24. Oktober 2023

(vgl. § 1 (1) i.V.m. § 8 (1) und § 9 (1) BauGB). Er schafft die bauplanungsrechtliche Grundlage für Bauvorhaben.

Notwendige Stellplätze für den Nutzungszweck des Plangebietes werden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche des Feuerwehrgerätehauses angelegt. Dies ist insofern erforderlich, da im Falle eines Einsatzes eine ausreichende Zahl an Stellplätzen zur Verfügung stehen muss.

Es kann somit eine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrsraumes entlang des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden.

Die Anzahl der nachzuweisenden und dauerhaft vorzuhaltenden Stellplätze richtet sich nach den Regelungen der Landesbauordnung i.V.m. der Stellplatzverordnung. Einzelheiten obliegen dem späteren bauordnungsrechtlichen Baugenehmigungsverfahren. Die Größe des Gesamtplangebietes gewährleistet eine hinreichende Ausweisung von Stellplätzen.

Da sich in der näheren Umgebung des Plangebietes die Grundschule „**Mühlbach-Schule**“ befindet und somit die äußere verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche den täglichen Schulweg über die Straßen „Bahnhofstraße“ und „Haargasse“ vieler Kinder kreuzt, wurde eine verkehrsplanerische Begleituntersuchung seitens der Plangeberin in Auftrag gegeben. In dieser sollte u.a. auf die Verkehrsmengen und Fahrbeziehungen in den angrenzenden öffentlichen Straßen eingegangen bzw. hierzu Bewertungen vorgenommen werden.

Vorweg wird an dieser Stelle noch einmal drauf hingewiesen, dass das Tangieren von Schulwegen mit der Fahrtrichtung eines Feuerwehrgerätehauses nicht ein anzunehmendes erhöhtes Unfallaufkommen hervorbringt. So befindet sich beispielsweise der bisherige/derzeitige Feuerwehrstandort in Miehlen in direkter Nachbarschaft zum Kindergarten. Eine derartige Nutzung war bislang ohne Probleme nebeneinander möglich, obwohl Kindergartenkinder bzw. deren Eltern und Einsatzkräfte gemeinsame Zufahrtsstraßen nutzen. Ferner kreuzt der Schulweg vereinzelter Kinder auch derzeit schon die Fahrtrichtung der Feuerwehr. Ein Unfallaufkommen zwischen Kindern und Feuerwehrfahrzeugen ist jedoch nicht erkennbar. Dies gilt auch allgemein gesprochen für umliegende Städte und Gemeinden, wo etwa die Feuerwehr ihren Standort inmitten der Siedlungsbebauung hat.

Es wird an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass Feuerwehrkräfte im Einsatzfall zu jeder Zeit Kinder bzw. andere Verkehrsteilnehmer*innen im Blick haben müssen. Somit wurde seitens der Ortsgemeinde die Erforderlichkeit zu einer inhaltlichen Planänderung aufgrund der Nähe zur Grundschule im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nicht erkannt, wohingegen die Berücksichtigung einzelner Maßnahmen des vorliegenden Verkehrskonzeptes in den nachfolgenden Planungsebenen für erforderlich erachtet wird.

Empfehlungen und Maßnahmen aus dem Verkehrsgutachten können jedoch nicht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung festgesetzt werden, da es Aufgabe des Bebauungsplans ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Plangebietsfläche vorzubereiten bzw. die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine spätere Baugenehmigung zu schaffen. Einzelheiten gilt es letztendlich innerhalb der dem Bebauungsplan nachfolgenden Planungsebenen zu konkretisieren und umzusetzen.

Das Verkehrskonzept mit dem Titel „Verkehrskonzept Miehlen - Endbericht“, datiert auf den 10.08.2021 wird daher als separate Anlage der vorliegenden Begründung beigefügt. Als Fazit der Untersuchung wird nachfolgender Sachverhalt wiedergegeben (kursiver Text):

„Auf der Grundlage aktueller Verkehrszählungen, Videobeobachtungen und einer fundierten Bestandsaufnahme wurde die bestehende Verkehrssituation im umliegenden Straßennetz analysiert.

24. Oktober 2023



Darauf aufbauend wurden Maßnahmen aufgezeigt, welche geeignet sind, die Verkehrssituation zu verbessern.

Es ist festzustellen, dass die Verkehrsmengen im Untersuchungsraum grundsätzlich in einer verträglichen Größenordnung liegen. Lediglich vor Schulbeginn und nach Schulende der Mühlbach-Schule sind aufgrund des Schulbusverkehrs sowie des Hol-/Bringverkehrs kurzzeitig Probleme zu erkennen.

Zur Behebung dieser Defizite wird die Umsetzung von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und zur Optimierung des Schulverkehrs empfohlen. Darüber hinaus ist bei Verlegung des Feuerwehrgerätehauses dafür Sorge zu tragen, dass ein reibungsloses Ausrücken der Feuerwehr über die Bahnhofstraße erfolgen kann. Bei einer entsprechenden Gestaltung der Bahnhofstraße (Neuorganisation Parken) ist der geplante Standort des Feuerwehrgerätehauses aus verkehrlicher Sicht möglich [...].“

Zur Optimierung der bestehenden Verkehrssituation, unter Berücksichtigung des geplanten Feuerwehrstandortes, werden somit die nachfolgend stichpunktartig aufgelisteten **Maßnahmenpakete** empfohlen:

- **Netzhierarchie u. Verkehrsberuhigung:** Flächendeckende Ausweisung einer Tempo 30-Zone mit gegebenenfalls weiteren optionalen Maßnahmen
- **Schulverkehr:** Ausbau Haltestelle Mühlbachschule, „Elterntaxi“-Haltestellen und Haltepositionen für wartende Schulbusse
- **Feuerwehr:** Neuordnung der Parksituation und Optimierung der Kurvenengstelle in der Bahnhofstraße

Abschließend kann festgehalten werden, dass – unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmenpakete – eine Verbesserung der bisherigen Verkehrssituation erzielt werden kann. Durch das Verkehrskonzept erfolgt eine hinreichende Berücksichtigung des Schulverkehrs, stellt die Gewährleistung von Feuerwehreinsätzen sicher und schließt zugleich eine Gefährdung von Schulkindern aus.

Aus verkehrstechnischer Sicht kann die in Rede stehende Plangebietsfläche somit als Standort für ein Feuerwehrgerätehaus genutzt werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zulässigkeiten

Das Plangebiet wird als Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Ziffer 5 BauGB festgesetzt. Da es sich hierbei nicht um ein Baugebiet im Sinne der §§ 2 bis 13 BauNVO handelt, ist es erforderlich zusätzliche Aussagen zu Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen zu treffen. (Die Vorschriften der §§ 14 und 23 (5) BauNVO gelten ausschließlich für die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen in „BauNVO-Gebieten“.)

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Da neben der Hauptnutzung „Feuerwehrgerätehaus“ wesensmäßig dazu auch Zubehöranlagen wie Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO möglich sein müssen, wird dies explizit in den Festsetzungen mit zum Ausdruck gebracht.

Es wird daher folgende Festsetzung getroffen:

24. Oktober 2023

„Die zeichnerisch festgesetzte Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 5 BauGB festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist „Feuerwehr“. Es sind zweckgebundene bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig.

Zulässig sind im Plangebiet auch Stellplätze, Garagen und Zubehöranlagen (Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO).“

Zudem wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgelegt. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung um 50 % der GRZ zulässig. Damit liegt die maximal zulässige Versiegelung bei 0,6 bzw. 60 % der bebaubaren Fläche und wird damit den jeweiligen Nutzungsanforderungen gerecht.

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt. Zudem dürfen die Hauptgebäude der Feuerwehrwache eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m über der Oberkante Bodenplatte des Gebäudes nicht überschreiten. Es darf gleichzeitig eine Höhe von 238,0 m über NHN nicht überschritten werden.

Damit wird die Höhenentwicklung für die baulichen Hauptanlagen in einer Größenordnung gefasst, die in etwa auch den Zulässigkeiten der Umgebungsbebauung entspricht.

Die max. Gebäudehöhe von 12 m leitet sich wie folgt ab: Durchfahrtshöhe Tore für die Feuerwehrfahrzeuge 4 m zzgl. 0,5 bis 1,0 m Deckenhöhe, potentiell Obergeschoss ca. 3,0 m plus x zzgl. Höhenbedarf für Dachkonstruktion (bei Gebäude mit geneigtem Dach).

Festsetzungen zur Vorgabe einer Bauweise bedarf es nicht. Die Steuerung des Umfangs und der Lage der baulichen Hauptanlagen (Feuerwehrgerätehaus) erfolgt über die Festsetzung der Baugrenzen.

Durch die getroffenen Regelungen soll eine bedarfsgerechte sowie den Nutzungsanforderungen entsprechende bauliche Nutzung der Fläche ermöglicht werden.

Des Weiteren wird von weitergehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und gestalterischen Aspekten abgesehen, da es sich um eine gemeindliche bzw. öffentliche Planung handelt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich die geplanten Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügen werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen wird geregelt, in welchen Bereichen die bzw. das Hauptgebäude errichtet werden kann. Im Plan wird daher durch die Festlegung von Baugrenzen ein Baufenster ausgewiesen.

Die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht der Bauherrin einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der/des Gebäude/s auf dem Grundstück und sichert gleichzeitig ausreichende Freiflächen für andere Nutzungszwecke. Das Baufenster wurde in Plangebietsmittle platziert, so dass „hinter“ dem Hauptgebäude im östlichen Grundstücksbereich der geplante Übungshof entstehen kann. Damit kann eine entsprechende Emissionsquelle (Übungshof) möglichst weit weg von bestehender Wohnbebauung entstehen und gleichzeitig erfolgt eine Schallabschirmung durch das Gebäude der Feuerwehrwache.

4.4 Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebietes sind keine erheblichen Störungen bekannt, die eine Eignung als Gemeinbedarfsfläche mit der vorliegenden Zweckbestimmung „Feuerwehr“ einschränken bzw. gänzlich verhindern. Allerdings befindet sich unweit der südlichen Geltungsbereichsgrenze der in Rede stehenden Planung ein landwirtschaftlicher Betrieb, dessen Geruchsemission es zu bewerten gilt.

Zu diesem Zweck wird das Fachgutachten zum Immissionsschutz vor Geruchsstoffen (Titel: Bauleitplanung der Ortsgemeinde Miehlen, Bebauungsplan „Am Bettendorfer Weg“), erarbeitet durch das Sachverständigenbüro Meodor mit Datum vom 18.11.2016, herangezogen. Dieses Fachgutachten wurde für ein Allgemeines Wohngebiet ca. 150 m weiter nördlich erstellt und berücksichtigt in hinreichendem Maße die vorliegende Plangebietsfläche. Daher ist die Verwendung des Gutachtens in diesem Zusammenhang gerechtfertigt.

Nachfolgend sollen die wesentlichen Ergebnisse des Geruchsgutachtens wiedergegeben werden. Einzusehen ist dieses Gutachten in der separaten Anlage dieser Begründung.

Immissionsschutzgutachten Geruch

Aus dem Gutachten geht hervor, dass der Betreiber des landwirtschaftlichen Hofes die Genehmigung zur Haltung von 32 Milchkühen mit weiblicher Nachzucht und 36 Mastbullen besitzt. Zum Erarbeitungszeitpunkt des Gutachtens bestand keine Haltung von Tieren, jedoch wurde die Wiederaufnahme und Erweiterung der Tierhaltung von Mastbullen angestrebt. Darüber hinaus bestand auf dem Hofgelände ein Gülletiefbehälter und eine Silagefläche. Alle Anlagen stellten bodennahe Emissionsquellen dar.

Die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL 2008) definiert Richtwerte für die Beurteilung erheblicher Geruchsbelästigungen für verschiedene Gebietsnutzungen. So liegt der Wert für Wohn- und Mischgebiete bei 10 % der Jahresstunden.

Die vorgesehene zukunftsorientierte Planung des landwirtschaftlichen Betriebes zur Nutztierhaltung sah im Jahr 2016 die Wiederaufnahme und Erweiterung der Mastbullenhaltung auf eine Anzahl von 150 Tieren vor.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Geruchsentwicklung bei der geplanten Rinderhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes. Hierbei ist anzumerken, dass die Plangebietsfläche des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Miehlen“ nur noch geringfügig in der Darstellung nördlich des landwirtschaftlichen Betriebes zu sehen ist (siehe nachfolgende Abbildung - nachträglich rot eingezeichnete Teilgeltungsbereich). Es ist jedoch deutlich erkennbar, dass die Isoflächen mit überwiegend 10% der jährlichen Stunden lediglich noch geringfügig in den südöstlichen Teilbereich der in Rede stehenden Planung hinein reichen. Dieser Bereich wird jedoch ausschließlich als Extensivwiese zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.



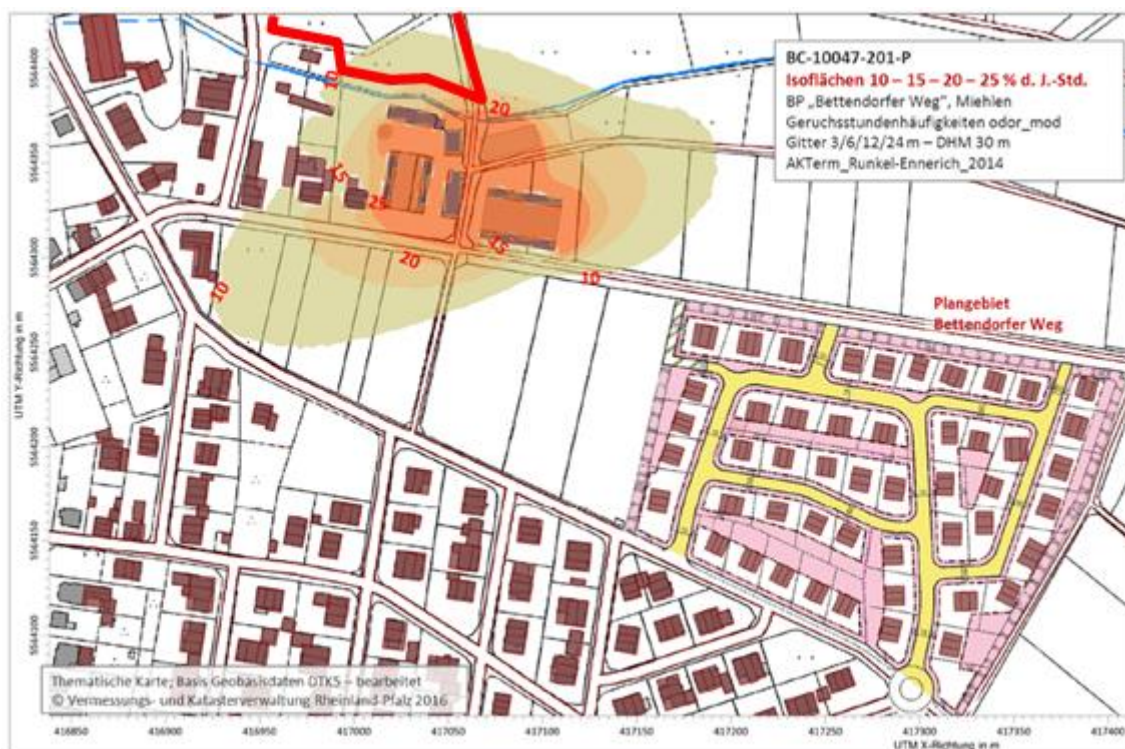


Abb.: Berechnungsergebnis der Isoflächen für die geplante Haltung von Nutztvieh (mit nachträglich rot eingezeichnetem Teilgeltungsbereich) (Quelle: Geruchsgutachten vom 18.11.2016)

Aus den Untersuchungsergebnissen zur geplanten Nutztviehhaltung geht hervor, dass erhöhte Geruchsbelastungen lediglich im näheren Umfeld der Hofstelle entstehen. Für den Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Miehlen“ ergibt sich der höchste Belastungswert von 24 % der Jahresstunden (% d. J.-Std.; belästigungsrelevante Kenngröße nach Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL). Es betrifft jedoch lediglich den Ordnungsbereich A1. Die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche erreicht schon nur noch einen höchsten Belastungswert von überwiegend 8% (und weniger) der Jahresstunden.

Diese Zahlenwerte werden aus der nachfolgenden Abbildung deutlicher ersichtlich. Hierzu wurde der südliche Teil des Geltungsbereiches mittels rot gestrichelter Linie nachträglich in die Abbildung des in Rede stehenden Gutachtens eingezeichnet.

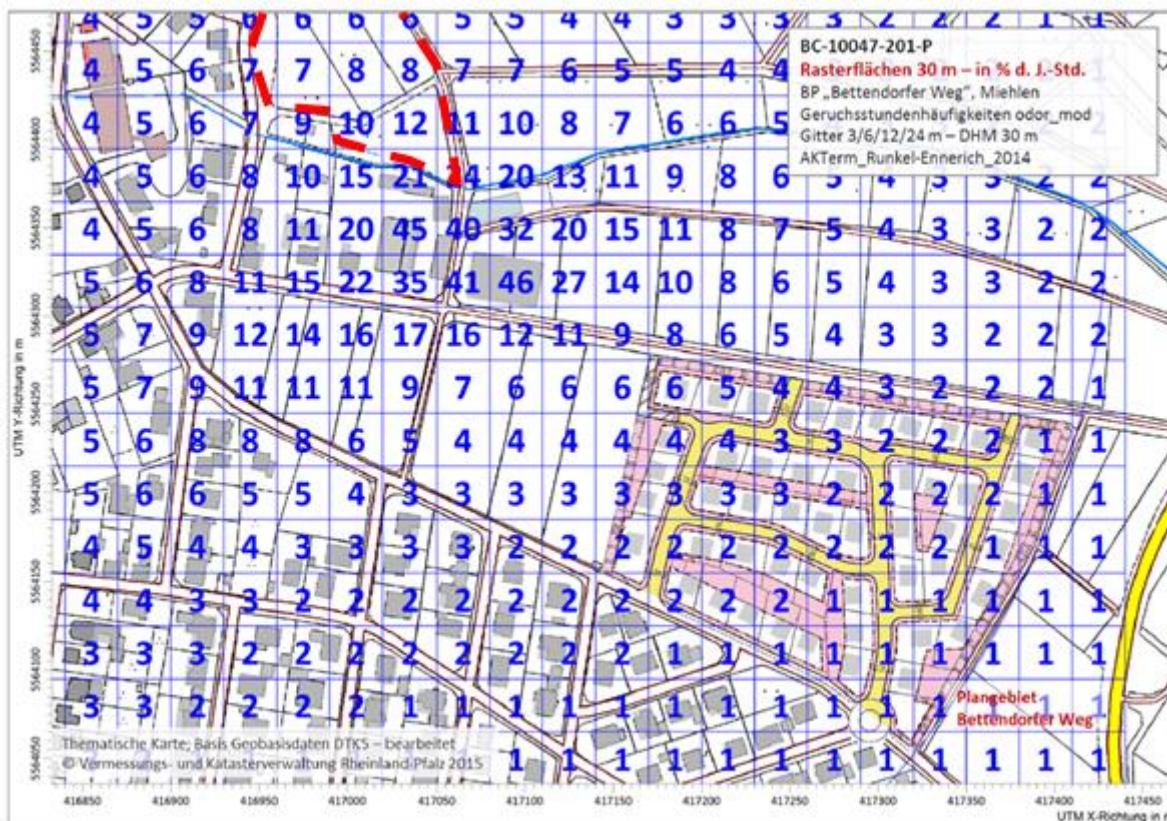


Abb.: Berechnungsergebnis der Rasterflächenwerte für die geplante Haltung von Nutztvieh
(Quelle: Geruchsgutachten vom 18.11.2016; nachträglich eingezeichneter Geltungsbereich)

Der für das damalige Gutachten erforderliche Immissionswert/Richtwert von 0,10/10 % d. J.- Std. (% der Jahresstunden) für Wohn- und Mischgebiete kann auch im vorliegenden Fall (für die Gemeinbedarfsfläche) herangezogen werden. Somit wird ersichtlich, dass selbst der Richtwert für ein Wohngebiet nicht überschritten wird und damit eine hinreichend verträgliche Geruchsemission für eine Gemeinbedarfsfläche gegeben ist.

Auch stellt die fehlende Darstellung des nördlichen Teilbereichs der in Rede stehenden Planung keine Datenlücke dar. Schließlich wird in dem Gutachten die Aussage getroffen, dass erhöhte Geruchsbelastungen lediglich im näheren Umfeld der Hofstelle entstehen. Somit kann von einer gleichbleibenden bzw. noch geringeren Geruchsimmission weiter nördlich ausgegangen werden.

Die abschließende Bewertung der **Berechnungsergebnisse der Untersuchungen für das Allgemeine Wohngebiet „Am Bettendorfer Weg“** lautet wie folgt:

„Vor dem Hintergrund der hier durchgeführten Untersuchungen bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Bebauung, da unzumutbare Geruchsentwicklungen nicht zu erwarten sind.“

Abschließend bleibt festzuhalten, dass die Ergebnisse in gleichem Maße auf den Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Miehlen“ übertragbar sind, da es sich um eine Gemeinbedarfsfläche handelt und der Richtwert von 0,10/10% d. J. – Std. ebenfalls nicht überschritten wird.

24. Oktober 2023

Schallschutz

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit der Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses keine erheblichen Störwirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen erfolgen.

Von dem Plangebiet gehen beispielsweise Lärmemissionen, verursacht durch die Alarmierung der Feuerwehr bei Tag und Nacht, hervor. Diese fallen jedoch unter die Gefahrenabwehr und sind daher als zumutbar einzustufen.

Ergänzend wird hierzu auf die Abschnitt 7.1 der TA-Lärm aufgeführten Ausnahmeregelungen für Notsituationen hingewiesen. So können die zulässigen Immissionsrichtwerte in Notsituationen überschritten und den betroffenen Nachbarn zugemutet werden. Zitat aus Abschnitt 7.1 der TA-Lärm:

Ausnahmeregelung für Notsituationen

Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt.

Weitere Lärmemissionen sind durch Aktivitäten und Nutzungen der Feuerwehr (beispielsweise Übungen und Schulungen oder Wartungs- sowie Pflegearbeiten im Freien) zu erwarten, die auf die angrenzenden, vorhandenen Wohnnutzungen einwirken. Um diese Schallimmissionen hinsichtlich der umliegenden Wohnnutzung zu minimieren, ist es vorgesehen den geplanten Übungshof hinter dem künftigen Gebäude zu platzieren, somit im östlichen Grundstücksbereich.

Mit der Platzierung des Übungshofs im östlichen Grundstücksbereich kann eine entsprechende Emissionsquelle (Übungshof) möglichst weit weg von bestehender Wohnbebauung (WA-Gebiet westlich der Bahnhofstraße) entstehen und gleichzeitig erfolgt eine Schallabschirmung durch das Gebäude der Feuerwehrwache.

Durch die topographische Situation im Plangebiet ist zu erwarten, dass die Standortfläche der Feuerwehr mit umgebenden Hof- und Stellplatzflächen in das Gelände, in der östlichen Hälfte eingegraben wird. Damit entstehen innerhalb des Plangebietes nach Osten hin Böschungflächen, die zudem mit einer randlichen Gebietseingrünung versehen werden. Die Einschnittböschungflächen wirken schallabschirmend in östliche und südliche Richtung. Zum weiter südlich neu entstehenden Wohngebiet „Am Bettendorfer Weg“ besteht ein großer Mindestabstand von ca. 200 m. Durch diese Situation ist auch nicht mit planungsrelevanten Schallreflektionen vom Gebäude der Feuerwehrwache in Richtung des Wohngebietes „Am Bettendorfer Weg“ auszugehen.

Zur genaueren Beurteilung der von der geplanten Nutzung „Feuerwehr“ zukünftig ausgehenden Lärmemissionen (zu nennen sind hier beispielsweise Wochenendübungen, Nutzung des Übungshofs, An- und Abfahrtverkehr, zuschlagende Türen sowie Wartungsarbeiten) und deren Einwirkungsintensität wurde eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung durch Einholung eines Fachgutachtens vorgenommen. Dieses ist der vorliegenden Begründung als separate Anlage beigefügt.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die zu erwartenden Betriebsgeräuschimmissionen an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung ermittelt und gemäß TA Lärm beurteilt. Zur Einhaltung der Richtwerte (bei Überschreitung an vereinzelt Immissionsorten) wurden zudem Maßnah-

24. Oktober 2023



men erarbeitet, die es bei späterer Nutzung und Betrieb des Feuerwehrgerätehauses zu berücksichtigen gilt.

Das Gutachten mit dem Titel „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Standort des neuen Feuerwehrgerätehauses in Miehlen“, datiert auf den 07.06.2021 - erstellt vom schalltechnischen Ingenieurbüro Pies - kommt zu folgenden Ergebnissen (kursiver Text):

„[...] Unter Berücksichtigung des mit dem Werkführer abgestimmten Betriebsablaufes für die Tages- und Nachtzeit sowie abgesicherten Emissionsdaten erfolgte eine Ausbreitungsberechnung mit anschließender Beurteilung. Wie die Ergebnisse zeigen, werden die zulässigen Richt- und Spitzenwerte zur Tageszeit an allen Immissionsorten eingehalten

Lediglich an Immissionsort 06 (Bahnhofstraße 19) wird das Irrelevanzkriterium nicht erfüllt. An allen anderen Immissionsorten wird dieses entweder eingehalten oder es sind an diesen keine gewerbliche Vorbelastung vorhanden. Eine weitere Untersuchung, unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung durch den landwirtschaftlichen Betrieb Sonnenhof kam zum Ergebnis, dass auch an Immissionsort 06 der zulässige Richtwert für die Tageszeit eingehalten wird.

Zur Nachtzeit findet auf dem Feuerwehrgelände kein Regelbetrieb statt. Lediglich bei alarmierten Einsätzen sind hier Aktivitäten zu erwarten. Auf Grundlage der Statistiken der letzten 5 Jahre kam dies an weniger als 10 Tagen pro Jahr vor, sodass hier gemäß TA Lärm die Kriterien für seltene Ereignisse Anwendung finden.

Die Ergebnisse für die Nachtzeit zeigen, dass der zulässige Richtwert für die seltenen Ereignisse lediglich an Immissionsort 04 um knapp 1 dB und der zulässige Spitzenwert von 65 dB(A) an den Immissionsorten 03 bis 07 zwischen 4 und 9 dB überschritten werden. Grund für die Überschreitungen ist das Aufnehmen und Absetzen des Wechselcontainers. Der Wechsel des Containers findet nicht generell, sondern nur bei Bedarf statt. Sollte es planerisch möglich sein, den Standort für das Aufnehmen und Absetzen des Wechselcontainers auf den Bereich östlich der Fahrzeughalle zu verlagern (Fläche für den Übungsbetrieb; s. Anhang 2 [des Gutachtens]) werden die zulässigen Richt- und Spitzenwerte an allen Immissionsorten auch zur Nachtzeit eingehalten.

Grundlage für die Prognose sind der angegebene Betriebsablauf sowie die beschriebenen Emissionsansätze. Da zum Zeitpunkt der Erstellung der Prognose noch kein Plankonzept (Gestaltung des Feuerwehrgeländes) zur Verfügung stand, wurde die in Anhang 2 [des Gutachtens; siehe nachfolgende Abbildung] dargestellte Anordnung der Geräuschquellen (Parkplatz, Gerätehaus, Übungsfläche etc.) gewählt. Aus schalltechnischer Sicht sollte diese Anordnung beibehalten werden. Bei späterer Nutzung und Betrieb des Feuerwehrgerätehauses sind zudem die folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

- *Das Martinshorn darf erst auf der öffentlichen Straße eingeschaltet werden. Ist dies nicht möglich, könnte das Auffahren auf die öffentliche Straße (Bahnhofstraße) auch durch eine Ampelanlage geregelt werden.*
- *Die Nachbereitung nach einem Feuerwehreinsatz in der Fahrzeughalle zur Nachtzeit muss bei geschlossenen Toren durchgeführt werden.*
- *Auch bei geräuschintensiven Arbeiten in der Fahrzeughalle sind die Tore geschlossen zu halten.*

24. Oktober 2023



- *Übungen mit Personen und der Einsatz von geräuschintensiven technischen Geräten dürfen ausschließlich auf der östlich der Fahrzeughalle ausgewiesenen Fläche (Fläche für den Übungsbetrieb) erfolgen (s. Anhang 2 des Gutachtens).*
- *Die Prognose berücksichtigt, dass die Tragkraftspritze (Lw = 109 dB(A)) in der Zeit zwischen 07:00 und 20:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr für den technischen Dienst/kurzer Übungsbetrieb maximal je 30 Minuten auf der Fläche für den Übungsbetrieb betrieben wird. Die Prognose berücksichtigt nicht den Einsatz einer motorbetriebenen Kettensäge (Lw = 115 dB(A)) im Freien. Diese oder ähnliche Geräte dürfen nur in der geschlossenen Fahrzeughalle betrieben werden.*
- *Größere Übungen, bei denen mehrere Geräte zur gleichen Zeit eingesetzt werden müssen, oder die Geräte länger im Einsatz sind, dürfen nicht auf dem Feuerwehrgelände stattfinden. Diese Übungen müssen außerhalb auf einem anderen geeigneten Grundstück durchgeführt werden.*
- *Die Zu- und Abluftöffnungen des Kompressorraumes sind mit Kulissenschalldämpfern auszustatten. Die abgestrahlte Schallleistung darf 80 dB(A) nicht überschreiten. Die abgestrahlten Geräusche dürfen nicht tonhaltig sein. Der Auslass ist vorzugsweise an der Ostfassade der Fahrzeughalle vorzusehen.*
- *Die Abgasabsauganlage auf dem Dach der Fahrzeughalle darf eine Schallleistung von Lw 80 dB(A) nicht überschreiten. Die abgestrahlten Geräusche dürfen nicht tonhaltig sein.*
- *Der Spitzenpegel für die Druckluftbremse der Einsatzfahrzeuge darf maximal 98 dB(A) betragen. Dieser Pegel wurde an einem vergleichbaren Einsatzfahrzeug gemessen und wurde als Grundlage für die Prognose herangezogen.*

Da zur Nachtzeit kein Regelbetrieb am Gerätehaus stattfindet, wurde die Berechnung zum anlagenbezogenen Fahrverkehr auf der öffentlichen Straße nur für die Tageszeit durchgeführt. Diese ergab, dass aufgrund des Planvorhabens keine verkehrslenkenden Maßnahmen erforderlich sind.

Unter Berücksichtigung der beschreibenden Maßnahmen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Miehlen“.

Die vorstehend zitierten Ausführungen des Schallgutachtens vom 07.06.2021 gilt es entsprechend im Rahmen des nachfolgenden objektbezogenen Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Somit kann die Einhaltung der zulässigen Richtwerte hinsichtlich potentieller Schallemissionen gewährleistet werden. Aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

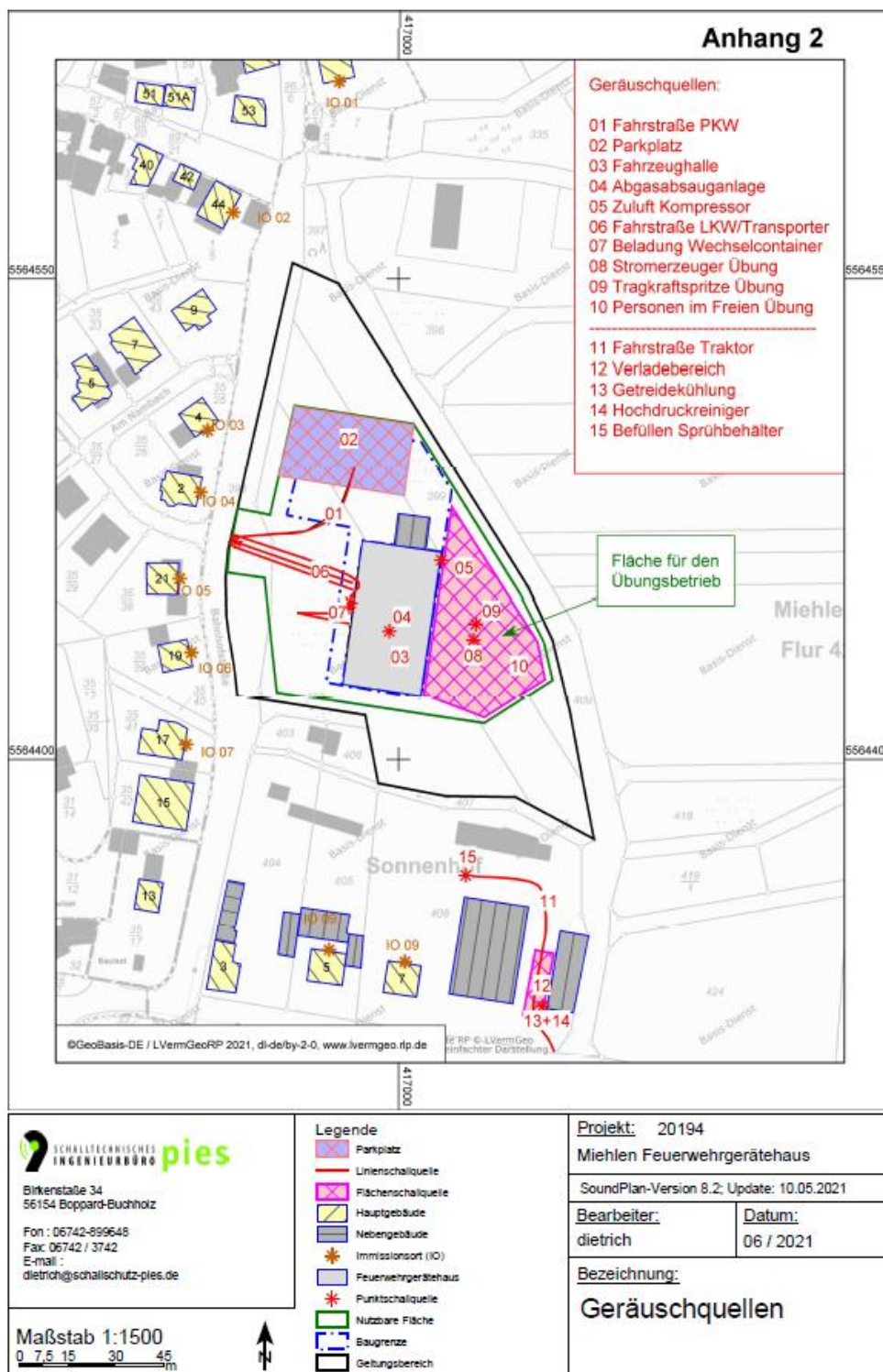


Abb.: Anordnung der Geräuschquellen im Plangebiet gemäß Schallgutachten
(Quelle: Schallgutachten vom 07.06.2021; S. 57)

24. Oktober 2023

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind auch Festsetzungen zu landschaftsplanerischen bzw. umweltplanerischen Aspekten enthalten. So wird festgesetzt, dass im Ordnungsbereich C und D eine randliche Eingrünung der Plangebietsfläche vorzunehmen ist. Für den Ordnungsbereich C ist ein 3-reihiger Gehölzstreifen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Sträuchern) anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Es ist zudem die Anlage eines bis zu 1,5 m hohen Erdwalls über Urgelände aus unbelastetem Erdmaterial zulässig bzw. vorzusehen. Im Ordnungsbereich D ist ein 2-reihiger Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzen (Sträuchern) anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Im Bereich der Aufweitung im südlichen Teil der Festsetzung ist eine flächenhafte Bepflanzung vorzunehmen (mindestens 15 Sträucher und 2 Bäume als Hochstämme). Die randlichen Eingrünungen sollen dem Orts- und Landschaftsbild zugutekommen und eine Sichtabschirmung gewährleisten. Eine detaillierte Pflanzliste ist dem Anhang dieser Begründung zu entnehmen.

Des Weiteren sind die bestehenden, standortgerechten heimischen Gehölze innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zu erhalten (siehe u.a. Einschrieb in der Planzeichnung).

Weiterhin wird im Ordnungsbereich A extensives Dauergrünland als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB festgesetzt. Die Fläche des Ordnungsbereichs A1 und A2 ist als artenreiche Extensivwiese zu entwickeln und zu pflegen. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd soll dabei vor Anfang Juni erfolgen, die späte Mahd nicht vor Mitte September. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngemittel und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Zudem wird mittels Ordnungsbereich B eine Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt. Diese Fläche wird als artenreiche, extensiv genutzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt. Das nicht auf der Baugrundstücksfläche durch anderweitige Maßnahmen (z.B. Mulden oder Zisternen) zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist dieser Fläche zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten. Die bestehenden Freiflächen sind als extensiv genutzte Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Am Rand der Fläche sind locker verteilt Sträucher aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen. Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Anfang Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Im Bebauungsplan wird ferner zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser festgesetzt, dass Park- und Stellplatzflächen mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind, sofern keine betrieblichen Gründe dem entgegenstehen. Zur Anwendung können z. B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten etc. kommen.

Zudem werden im sonstigen Geltungsbereich Kompensationsmaßnahmen in den Ordnungsbereichen E und F festgesetzt. In Ordnungsbereich E wird extensives Dauergrünland als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB festgesetzt. Die Fläche des Ordnungsbereichs E ist als artenreiche Extensivwiese zu entwickeln und zu pflegen und es ist ein 3 x 20 m großer Blühstreifen anzulegen. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd soll dabei vor Anfang Juni erfolgen. Die späte Mahd soll nicht vor Mitte September erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngemittel und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Parallel zum Bach ist außerdem ein 10 m breiter Brachestreifen zu entwickeln. Dieser 10 m Streifen ist nur einmal alle zwei Jahre zu mähen. Alternativ kann der Streifen ebenfalls kurz temporär be-

24. Oktober 2023



weidet werden. Eine Überweidung und die Zerstörung der Grasnarbe ist dabei unbedingt zu verhindern.

Der Ordnungsbereich F dient insbesondere dem Schutz und der Förderung des Ameisenbläulings. Die Fläche des Ordnungsbereichs F ist als extensiv genutzter Grünlandstreifen zu entwickeln und zu pflegen. Zum Einbringen gewünschter Futterpflanzen für die Raupen des Ameisenbläulings ist ein 3 m breiter Blühstreifen mit Regiosaatgut - welches *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf; auch *Sanguisorba major* genannt) zu enthalten hat - entlang des Bachlaufes einzusäen und zu entwickeln. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd soll dabei vor Anfang Juni erfolgen. Die späte Mahd soll nicht vor Mitte September erfolgen. Zur Entwicklung eines heterogenen Nutzungsmosaiks ist eine zeitlich versetzte Mahd von Teilabschnitten und die Entwicklung verschieden hoher Niveaus des Mähbalkens mit leichten Bodenverwundungen vorzusehen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Neben den verbindlichen Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Aspekten enthält der Bebauungsplan noch weitere Hinweise, welche eine weitestgehende umweltfreundliche Planung ermöglichen. Hierzu zählt beispielsweise der Hinweis zur empfohlenen Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken. Darüber hinaus wird auf der Planurkunde darauf verwiesen, dass während der Bauarbeiten der Oberboden gemäß DIN 18915 abseits des Baubetriebes zu lagern und vor Verdichtung und ähnlichem zu schützen ist. Auch werden Artenschutzrechtliche Hinweise sowie Hinweise zu Eingriffen in den Baugrund gegeben.

4.6 Ver- und Entsorgung

Unter Berücksichtigung der Lage im direkten Siedlungszusammenhang, ist anzunehmen, dass die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Telekommunikation über Anschlüsse an die vorhandenen Leitungsnetze im Bereich der Bahnhofstraße erfolgen kann. Mitunter wird ein ergänzender Ausbau erforderlich. Die Abstimmung hierzu hat zu gegebener Zeit im Rahmen der grundstücksbezogenen Erschließungs- und Ausführungsplanung zu erfolgen.

Stromversorgung und Telekommunikation

Der Anschluss an das Stromnetz erfolgt durch den Ausbau der bestehenden Leitungen.

Im Bestand verläuft von Nord nach Süd eine 400-Volt-Freileitung durch das Plangebiet. Zur Realisierung des Planungs- und Bauvorhabens muss die bestehende Freileitung verlegt und erdverkabelt werden. Die Plangeberin ist dahingehend an frühzeitigen Abstimmungsgesprächen mit dem zuständigen Versorger interessiert, um einen alternativen Trassenverlauf zu finden und die Tragung der Kosten festlegen zu können. Dies gilt es im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um Bestandteile der verbindlichen Bauleitplanung.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit einer ausreichenden Menge an Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Netz der Gemeinde sicherzustellen.

Außerdem ist bei der sich dem Bebauungsplan anschließenden Erschließungsplanung darauf zu achten, dass eine ausreichende Wassermenge für eine effektive Brandbekämpfung zur Verfügung steht. Dies betrifft zum einen die bereitgestellte Menge Wasser und auch die Zugänglichkeit der einzelnen Entnahmestellen, wie zum Beispiel Hydranten. Gemäß Arbeitsblatt W 405 der Techni-

24. Oktober 2023



schen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e. V. ist der Grundschutz sichergestellt, wenn die erforderliche Löschwassermenge von 13,3 l/s für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung steht. Diese Menge entspricht 800 l/min bzw. 48 m³/Stunde und ist gemäß Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Nastätten vom 16.03.2021 entsprechend sichergestellt.

Der Abstand von Hydranten zur Löschwasserentnahme sollte eine Entfernung von 150 m untereinander nicht überschreiten. Die Hydranten sind zudem so zu platzieren, dass diese nicht von parkenden Fahrzeugen zugestellt werden können, um so jederzeit einen Zugang im Brandfall zu gewährleisten.

Einzelheiten sind im Rahmen der konkreten grundstücksbezogenen Erschließungsplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Für die Bauleitplanung besteht hierzu kein weiteres Festsetzungserfordernis im Bebauungsplan.

Abwasserbeseitigung

Gemäß Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Nastätten aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird darauf hingewiesen, dass das Schmutzwasser mit einem überlangen Hausanschluss in den Schmutzwasserkanal im Baugebiet Am Nambach (Schacht S1935530) einzuleiten ist. Hier ist aufgrund der Höhenverhältnisse zu überprüfen, ob ein Freispiegelabfluss möglich ist. Das anfallende Oberflächenwasser ist mit entsprechender Drosselung (0,2 l/s pro 100 m² befestigter Fläche) und Rückhaltung in den Regenwasserkanal in der Bahnhofsstraße (Schacht S1904625) einzuleiten. Alternativ kann das Oberflächenwasser mit einer Einleitgenehmigung in den nahegelegenen Nambach eingeleitet werden.

„Das anfallende Schmutzwasser wird der Gruppenkläranlage Mühlbachtal zugeführt. Es ist nicht mit einer wesentlichen Erhöhung des Schmutzwasseranfalls zu rechnen und die Kläranlage Mühlbachtal ist ausreichend leistungsfähig“, so die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in ihrer Stellungnahme vom 17.03.2021. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Unterlagen der Entwässerungsplanung rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn bei der zuständigen Wasserbehörde zur Erteilung der notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen sind.

Laut Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises vom 14.04.2021 soll die Niederschlagsentwässerung des Vorhabens im Trennsystem erfolgen, wobei eine Rückhaltung und Nutzung durch Zisternen empfohlen wird. Zudem soll nicht zurückhaltbares Niederschlagswasser zu einem geplanten Regenrückhaltebecken im Ordnungsbereich B im Südwesten des Grundstücks zugeführt und evtl. gedrosselt in den Nambach eingeleitet werden. Eine Berechnung des Drosselabflusses zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Nambach ist im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung vorzulegen.

Wird das Feuerwehrgerätehaus u.a. für die Reinigung der Feuerwehrfahrzeuge genutzt, so sind Rückhalteanlagen, wie beispielsweise Ölabscheider, vorzusehen. Im Rahmen dessen sind Einlaufschächte in den Stellbereichen der Fahrzeuge zu planen, die über eine separate Gefahrenstoffleitung an die ausreichend dimensionierte Wasserbehandlungs- bzw. Rückhalteanlage anzuschließen sind.

Bezüglich der **Rückhaltung von Niederschlagswasser** wurde zudem folgender Hinweis aufgenommen, aus dem ebenfalls die gedachte entwässerungstechnische Grundkonzeption hervorgeht:

„Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) “soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutz-

24. Oktober 2023



wasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen.“

Es wird empfohlen, das auf der Baugrundstücksfläche anfallende unbelastete Niederschlagswasser in Zisternen zurückzuhalten. Nach Möglichkeit sollte des Weiteren das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Innerhalb der Baugrundstücksfläche nicht zurückhaltbares Niederschlagswasser soll in die festgesetzte Fläche des Ordnungsbereichs B abgeleitet und zurückgehalten werden. Nach der Rückhaltung ist eine weitergehende Einleitung in den Nambach denkbar. Einzelheiten sind in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen.

Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche bzw. betriebliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung) und den Verbandsgemeindewerken Nastätten anzuzeigen.“

Details der Entwässerungsplanung sind letztendlich der konkreten Fachplanung vorbehalten.

4.7 Bodenbelastungen

Altablagerungsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.8 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB ist im Bereich des Plangebietes nicht notwendig. Die Ortsgemeinde verfügt bereits über die Flurstücke 400 und 401 aus der Flur 42 der Gemarkung Miehlen. Das Flurstück 399 aus der Flur 42 der Gemarkung Miehlen soll noch erworben werden.

Ein Bodenordnungsverfahren nach den Bestimmungen des BauGB ist somit nicht erforderlich.

4.9 Denkmalschutz und Archäologie

Gemäß Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Außenstelle Koblenz vom 23.02.2021 wird drauf hingewiesen, dass das Plangebiet aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft wird. Etwa 400 m südlich wurde im Bereich des Wohngebietes „Bettendorfer Weg“ ein vorgeschichtlicher Grabhügel festgestellt und entsprechend bauvorbereitend untersucht. Es besteht daher grundsätzlich die Möglichkeit, dass sich auch im vorliegenden Plangebiet vor- und frühgeschichtliche Grab- und Siedlungsbefunde befinden.

Aus diesem Grund wurde der Forderung zur Durchführung einer geomagnetischen Prospektion nachgekommen und die Ergebnisse der GDKE zur Verfügung gestellt (siehe nachfolgende Abbildung).



Laut Sachstandsbericht der GDKE, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Koblenz vom 10.09.2021 wird Folgendes vorgetragen (kursiver Text):

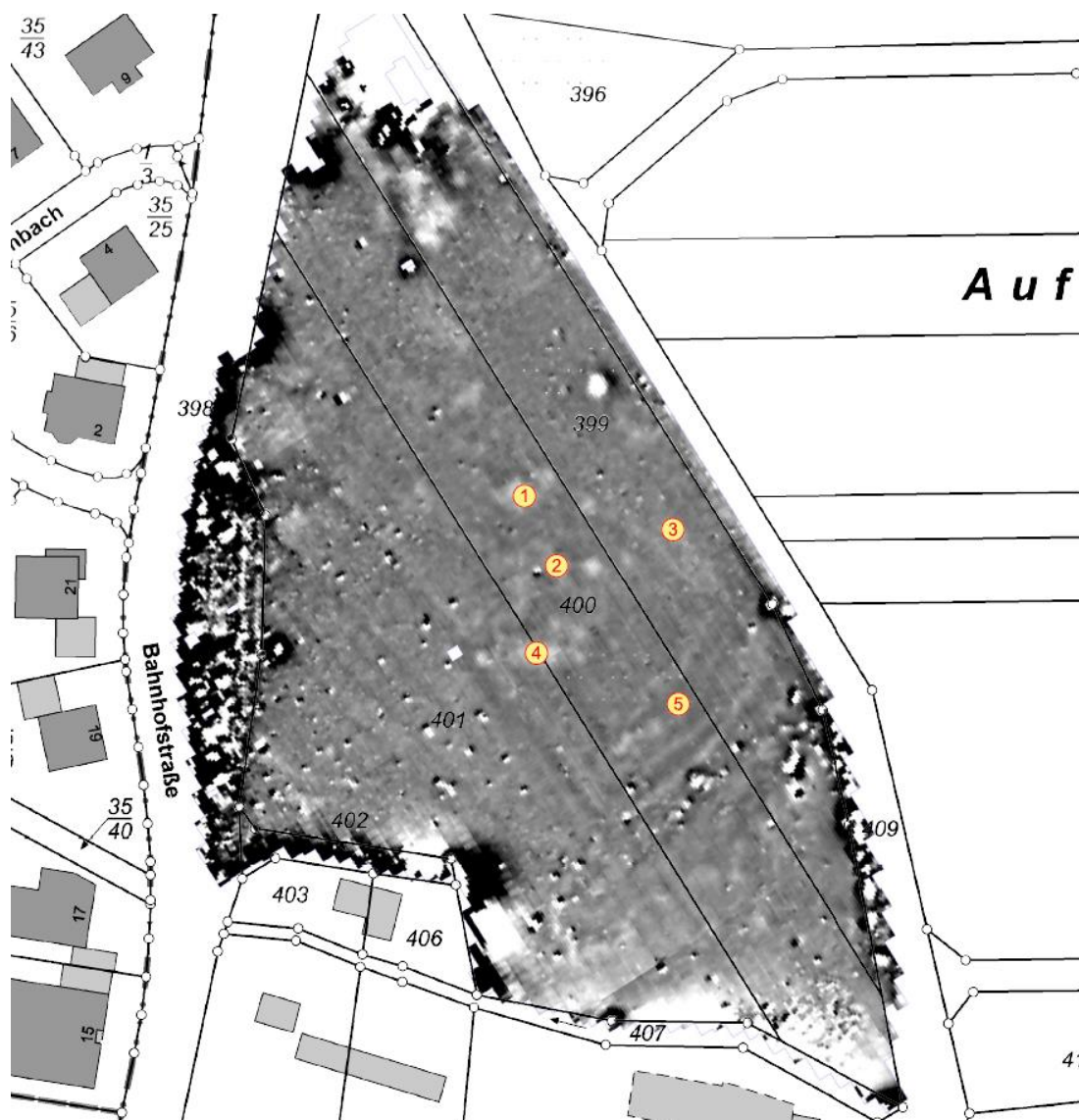
„[...] Eindeutige Hinweise auf archäologische Befunde sind in den Ergebnissen der Geomagnetik nicht zu erkennen. Allerdings stufen wir einige hell eingefärbte Stellen kreisrunden Grundrisses als verdächtig ein. Hierbei könnte es sich um vor- oder frühgeschichtliche Gruben handeln, was im Rahmen einer Baggersondierung zeitnah überprüft werden sollte.“

Für diese Kontrollsondagen benötigen wir einen Kettenbagger >5 to incl. Fahrer für einen Zeitraum von 0,3 Tage(n). Die Sondagen werden durch einen Mitarbeiter unserer Dienststelle für den Vorhabenträger kostenneutral abgesteckt und begleitet. Bei einer solchen Sondage wird im Bereich einer solchen Anomalie der Oberboden abgetragen und der darunter liegende Befund hinsichtlich Zeitstellung und ggf. Tiefenausdehnung kontrolliert.

Für die terminliche Abstimmung dieser Sondagen bitten darum, den Kontakt mit dem zuständigen Kollegen, Herrn Brüninghaus, aufzunehmen [...].

In den Ergebnissen der Geomagnetik sind neben den archäologisch relevanten Verdachtspunkten auch Anomalien zu erkennen, die auf das Vorhandensein von Metallgegenständen im Untergrund schließen lassen. Wir empfehlen diesbezüglich eine Prüfung durch einen Fachmann für Kampfmittelerkundung. Sollte hierfür ebenfalls Sondagen notwendig werden, können diese natürlich mit den archäologischen Sondagen kombiniert werden. In jedem Fall muß der Termin dieser Kampfmitteluntersuchung mit unserer Dienststelle abgestimmt werden.“





Ergebnis der Sachstandsermittlung (Nummerierung korrespondiert mit angefügtem Planauszug "Auswertung_LAK")

BKZ	Interpretation Geophysik	Befund nach Sondage
1	Grube?	
2	Grube?	
3	Grube?	
4	Grube?	
5	Grube?	

Abb.: Ergebnisdarstellung der geophysikalischen Prospektion mit Auswertung durch die GDKE, Direktion Landesarchäologie (Quelle: Posselt & Zickgraf Prospektiom/GDKE)

24. Oktober 2023

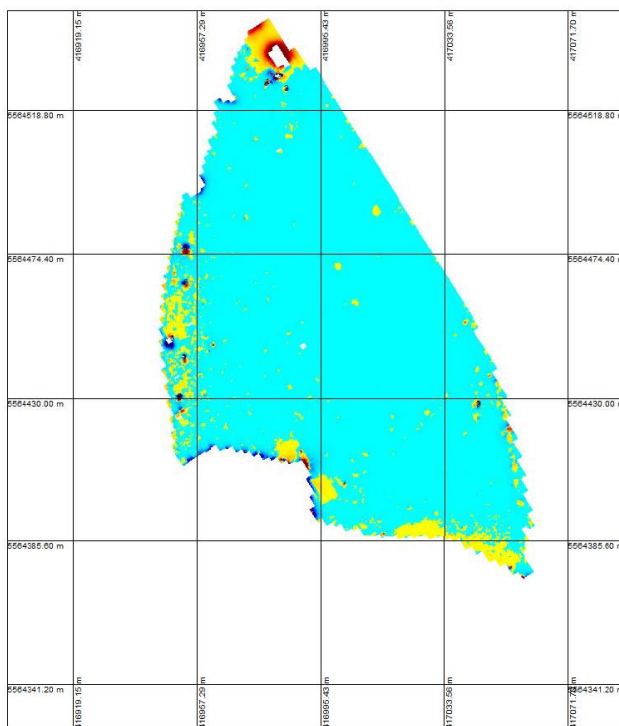
In der Planurkunde wurden unter der Rubrik „Hinweise“ folgende Ausführungen zu „Denkmalschutz und Archäologie“ aufgenommen:

Denkmalschutz und Archäologie: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesar-
chaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldi-
rektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentati-
on der Funde muss gewährleistet sein.

In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fos-
silführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hin-
gewiesen (§ 16-20 DSchG RLP). Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte bitten darum,
über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) informiert zu werden. Die An-
zeige des Baubeginns ist zu richten an: erdgeschichte@gdke.rlp.de oder Tel. 0261 / 6675-
3032.

Kampfmittelauswertung

Auf der Fläche liegen insgesamt 9 Verdachtspunkte vor, die vor Erteilung einer Kampfmittelfreigabe
überprüft werden müssten (siehe nachfolgende Abbildung). Hierzu hat die Überprüfung der Ver-
dachtspunkte, gegebenenfalls eine Entsorgung von Kampfmitteln sowie die Erstellung einer Frei-
gabebescheinigung durch ein entsprechendes Fachunternehmen zu erfolgen.



Name: Miehlen Feuer...
Kennung: 1
Maßstab: 1:1000
Feldbreite: 190.70 m
Spurlänge: 222.20 m
Spurabstand: 0.10 m
Punktabstand: 0.10 m
Fläche: 11048.89 qm
Minimum: -5921.51 nT
Maximum: 6476.56 nT

GfLK GmbH
Projekt: Miehlen, Feuerwehrgerätehaus
Bearbeiter: A. Butzke
Flächengröße: 11.048,89 m²
Zu überprüfende Objekte: 9 Stück

Abb.: Ergebnisdarstellung der Kampfmittelauswertung (Quelle: GfLK GmbH)

24. Oktober 2023

4.10 Bergbau und Altbergbau

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 21.04.2021 wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von den auf Ton verliehenen Bergwerksfeldern "Ehrlich" sowie "Burg" überdeckt wird. Das Bergrecht für diese Bergwerksfelder wird von der Ortsgemeinde Miehlen aufrechterhalten. Jedoch liegen keine Informationen über tatsächlich erfolgten Bergbau vor.

Die Ortsgemeinde Miehlen hegt kein Interesse am Abbau potentieller Rohstoffe im Plangebiet und dessen Umgebung. Tatsächlich erfolgter Bergbau ist nicht erfolgt.

5 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE

5.1 Gesetzliche Vorgaben

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten ist gem. § 18 BNatSchG, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sowie die Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB) zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die vorgelegte Bauleitplanung berührt und daher nachfolgend behandelt. Insbesondere ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

24. Oktober 2023



5.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist im Osten der Ortsgemeinde mit Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung zu verorten und stellt eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünfläche dar. Im Westen der Fläche direkt an der Bahnhofsstraße befindet sich eine Bank und 3 vielstämmige kleine Einzelbäume ohne besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Im Zentrum der Fläche befinden sich zwei Strommasten, die zur im Bestand über das Plangebiet verlaufenden 400-Volt-Freileitung gehören.

Die Plangebietsfläche wird im Westen von der Bahnhofsstraße und im Osten von einem asphaltierten Wirtschaftsweg begrenzt. In der nördlichen Spitze zwischen Bahnhofstraße und Wirtschaftsweg, befindet sich außerhalb des Plangebietes eine alte Eiche. Des Weiteren ist hier ein weiterer kleiner Gehölzbestand einheimischer Arten u.a. mit Schlehe und Pfaffenhütchen zu finden, der auch in die Plangebietsfläche hineinragt.

Im Norden und Osten befindet sich die bestehende Wohnbebauung der Ortslage Miehlen.

Unmittelbar südlich des Geltungsbereich verläuft der Nambach, ein Gewässer 3. Ordnung, von Ost nach West in Richtung der Siedlungsbebauung.

Richtung Osten erstrecken sich im näheren Umfeld des Geltungsbereiches zunächst Acker- und Grünflächen mit vereinzelt Gehölzbeständen. In weiterer Entfernung (ca. 350 m) erstreckt sich ein größerer Waldbestand.



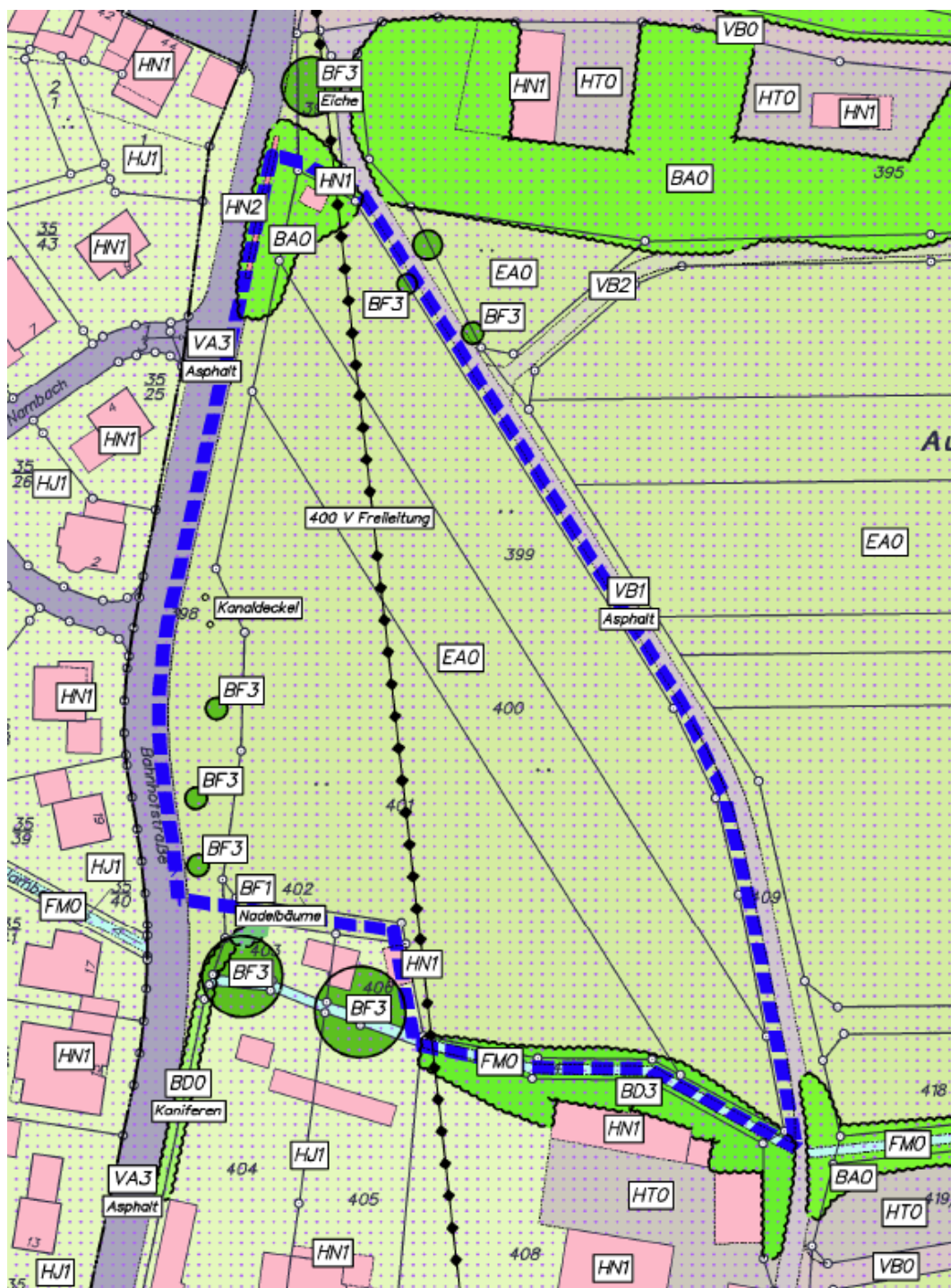


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan (Legende siehe Anhang)

24. Oktober 2023

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	Naturpark Nassau (07-NTP-071-002)
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	Bestandsdarstellung: Wiesen und Weisen mittlerer Standorte Entwicklungsziele: Entwicklung von Biotopen Wiesen und Weisen mittlerer Standorte Prioritätenkarte. Es werden keine Aussagen getroffen.

Die Plangebietsfläche liegt innerhalb des „**Naturparks Nassau**“. Der Naturpark ist regionsübergreifend und überdeckt diverse Siedlungslagen, so auch den nordöstlichen Teil der Ortsgemeinde Miehlen. Gemäß § 1 (2) LVO „Naturpark Nassau“ sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes in baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB nicht Bestandteil des Naturparks. Die bestehenden Siedlungslagen sind entsprechend nicht Teil des Naturparks, sondern von diesem umgeben. Gleiches gilt für Weiterentwicklungen, die über verbindliche Bauleitpläne gesichert werden. Demnach steht dem Erlass des vorliegenden Bebauungsplans nichts entgegen.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 Absatz 1 BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

24. Oktober 2023



Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Erkenntnisse aus der Vorortbegehung zeigen, dass innerhalb des Plangebietes keine besonders hochwertigen Biotopvorkommen. Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotopvorkommen sind im Plangebiet und dessen direkter Angrenzungszone nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich plant überwiegend mäßig intensiv genutzte Wiesenflächen mit vergleichsweise geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz, da strukturgebende Elemente weitestgehend fehlen. Offenlandarten sind potentiell betroffen. Insbesondere die Nutzung als Nahrungshabitat im Offenland jagender Vögel ist nicht auszuschließen. Im Umfeld bleiben aber weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Ausweichhabitate zur Verfügung.

Die im Plangebiet im Rahmen der Bestandsaufnahmen beobachteten Vogelarten besitzen keinen Schutzstatus als streng geschützte Art nach BArtSchV oder Aufführung in der Roten Liste. Die Beobachtung dieser Arten in der Nähe von Siedlungen stellt nichts Ungewöhnliches (ubiquitäre Arten/Kulturfolger) dar. Es handelt sich um landesweit ungefährdete ubiquitäre Arten. **Es sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.**

Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet gibt es nicht.

Die 3 kleinen Einzelbäume im Plangebiet und der kleine Feldgehölzbestand im Norden weisen keinerlei artenschutzrelevante Strukturen auf und sind daher ebenfalls nicht von besonderer Wertigkeit. Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG) sind und dass Nistplatz- und Quartierverluste für Vögel und Fledermäuse durch die Entfernung von Bäumen durch die Aufhängung von Nistkästen und Fledermauskästen im Plangebiet ausgeglichen werden sollen.

Im Bebauungsplan ist entlang der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze die Pflanzung einer randlichen Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen (Ordnungsbereiche C und D). Dadurch werden neue (Teil-) Lebensräume für Flora und Pflanzen geschaffen.

Auch die im Süden des Plangebietes vorgesehene extensive Wiesenfläche (OB A) trägt zu Steigerung der Biodiversität und der Artenvielfalt bei. Die Maßnahme wirkt sich insbesondere positiv auf Tagfalter und andere Insekten und Wiesenbewohner bei und steigert damit auch das Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden nachfolgend Aussagen über das Vorkommen des Ameisenbläulings getroffen. Hintergrund ist, dass der UNB dessen Verbreitung in der Gemarkung Miehlen - aufgrund von Erhebungen durch die Flurbereinigungsbehörde - bekannt ist.

Am 29.07.2021 erfolgte bei sonniger bis leicht bedeckter Wetterlage eine Begehung der Fläche in mehreren Transekten (siehe nachfolgende Abbildung). Dabei wurde zum einen nach fliegenden Individuen der Ameisenbläulinge Ausschau gehalten. Zum anderen wurde nach Futterpflanzen, insbesondere *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf; auch *Sanguisorba major* genannt) gesucht. Aufgrund der vermehrten Regenfälle in vorangegangenen Tagen stellte sich die Fläche recht feucht dar. Dies spiegelt sich aber nicht in der Pflanzenzusammensetzung wider, da es nicht der

24. Oktober 2023



dauerhaften Ausprägung der Fläche entspricht. Lediglich der Bereich in unmittelbarer Nähe zum Bach im Süden ist feuchter ausgeprägt. Dieser ist jedoch aufgrund der hohen Gehölze sehr schattig und daher überwiegend von Brennesseln dominiert.

Im Zuge der Begehung konnten keine Hinweise auf Vorkommen von *Maculinea* sp. gefunden werden. Auch Exemplare oder Pflanzenteile von *Sanguisorba officinalis* wurden nicht gefunden.

Zur Unterstützung der Tagfalterfauna wurde die Textfestsetzung Nr. 4.1 zu den Ordnungsbereichen A1 und A2 in die Planunterlagen aufgenommen. Innerhalb der Flächen ist die Entwicklung eines Blühstreifens mit Regiosaatgut (mit *Sanguisorba officinalis*) festgesetzt, um das Einbringen ökologisch wertvoller Arten in die Fläche zu initiieren. Besagte Textfestsetzung lautet daher wie folgt (kursiver Text):

Extensives Dauergrünland – Ordnungsbereich A

Die Fläche des Ordnungsbereichs A1 und A2 ist als artenreiche Extensivwiese zu entwickeln und zu pflegen. Als Initialpflanzung zum Einbringen gewünschter Kräuter ist innerhalb jeder der beiden Flächen ein je ca. 3 x 20 m großer Blühstreifen mit Regiosaatgut (z.B. FLL RSM Regio Feldrain und Saum, UG 7, oder vergleichbar) einzusäen und zu entwickeln.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Anfang Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Ebenso wurde bei der externen Kompensationsmaßnahme in Ordnungsbereich E eine Textfestsetzungen zur Unterstützung der Tagfalterfauna getroffen. Diese lautet wie folgt (kursiver Text):

Extensives Dauergrünland – Ordnungsbereich E

*Die bisher als Weide genutzte Fläche des Ordnungsbereichs E ist als artenreiche Extensivwiese zu entwickeln und zu pflegen. Als Initialpflanzung zum Einbringen gewünschter Kräuter und zum Einbringen gewünschter Futterpflanzen für die Raupen des Ameisenbläulings ist innerhalb der Fläche ein 3 x 20 m großer Blühstreifen mit Regiosaatgut mit *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf) (z.B. FLL RSM Regio Feldrain und Saum, UG 7, oder vergleichbar) einzusäen und zu entwickeln.*

Herstellungs- und Pflegehinweise: Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd soll dabei vor Anfang Juni (bis zum 01. Juni) erfolgen. Die späte Mahd soll nicht vor Mitte September (nicht vor dem 15. September) erfolgen. Zur Entwicklung eines heterogenen Nutzungsmosaiks ist eine zeitlich versetzte Mahd von Teilabschnitten und die Entwicklung verschieden hoher Niveaus des Mähbalkens mit leichten Bodenverwundungen vorzusehen. Es ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm bei der Mahd einzuhalten. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düng- und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.



Abb.: Ordnungsbereich E (eigene Aufnahme)

Insbesondere die externe Kompensationsfläche des Ordnungsbereichs F dient vornehmlich dem Schutz und der Förderung des Ameisenbläulings (*Maculinea sp.*). Auf der Fläche ist eine extensive Grünlandnutzung vorgesehen. Die Maßnahmen bzw. Textfestsetzungen im Ordnungsbereich F lauten wie folgt:

Extensive Grünlandnutzung – Ordnungsbereich F

Die Fläche des Ordnungsbereichs F entlang des Nambaches ist als extensiv genutzter Grünlandstreifen zu entwickeln und zu pflegen.

*Zum Einbringen gewünschter Futterpflanzen für die Raupen des Ameisenbläulings ist ein 3 m breiter Blühstreifen mit Regiosaatgut mit *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf) (z.B. FLL RSM Regio Feldrain und Saum, UG 7, oder vergleichbar) innerhalb der Fläche entlang des Bachlaufes einzusäen und zu entwickeln.*

Herstellungs- und Pflegehinweise: Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd soll dabei vor Anfang Juni (bis zum 01. Juni) erfolgen. Die späte Mahd soll nicht vor Mitte September (nicht vor dem 15. September) erfolgen. Zur Entwicklung eines heterogenen Nutzungsmosaiks ist eine zeitlich versetzte Mahd von Teilabschnitten und die Entwicklung verschieden hoher Niveaus des Mähbalkens mit leichten Bodenverwundungen vorzusehen. Es ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm bei der Mahd einzuhalten. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.



Abb.: Ausschnitt des Ordnungsbereichs F (eigene Aufnahme)



Abb.: Darstellung der Transekte bei der Suche nach *Maculinea sp.* und *Sanguisorba sp.*
(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz unmaßstäblich/ verändert)

Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

24. Oktober 2023

5.4 **Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung**

Aus fachlicher Sicht der Landespflege sollten zur Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft und zur Minimierung der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung folgende Ziele für die einzelnen Landschaftspotenziale verfolgt werden. Es handelt sich hierbei um bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung, also Zielvorstellungen aus rein fachlicher Sicht:

Bodenpotential

- Keine weitere Bodenversiegelung zum Erhalt der natürlichen bzw. naturnahen bodenökologischen Verhältnisse.
- Entsiegelung von Bestandsflächen

Wasserpotential

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet.
- Keine weitere Bodenversiegelung

Klimapotential

- Pflanzung von Gehölzen zur Schadstofffilterung und Erhalt vorhandener Gehölzbestände.

Arten- und Biotopotential

- Erhöhung der Strukturvielfalt im Plangebiet durch Pflanzung von Einzelgehölzen, Hecken und Feldgehölzen und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen.
- Extensive landwirtschaftliche Nutzung

Landschaftsbild und Erholung

- Zur Verbesserung der Erholungseignung ist in erster Linie die Strukturvielfalt der Landschaft weiter zu erhöhen, es sind Sitzgelegenheiten zu schaffen und die Wege für die Nah- und Feierabenderholung instand zu halten. Dem Ziel der Erhöhung der Strukturvielfalt dienen dieselben Maßnahmen, die unter dem Arten- und Biotopotenzial genannt sind.

5.5 **Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen**

Mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und der darauf folgenden Bebauung werden die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale der Fläche mehr oder weniger stark beeinträchtigt. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen beschrieben sowie landespflegerische Ziele für das Plangebiet unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung formuliert.

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben. Eine Auflistung der für Pflanzmaßnahmen geeigneten Arten finden sich im Anhang dieser Begründung und der Bebauungsplanurkunde.

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotenziale (Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild/Erholung) gegenüber äußeren Eingriffen und der potenziellen Belastungsintensität durch die geplante Bebauung. Bei geringer Empfindlichkeit eines Potenzials gegenüber Eingriffen

und einer geringen Belastung ergibt sich auch eine geringe Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben.

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Gebäuden, Hof-, Parkplatz- und Rangierflächen

Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen und Herstellung des Planums.

Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Festsetzung einer niedrigen GRZ.

Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.

Nutzungsextensivierung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen

Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915) und unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.

Bodenlockerung durch Pflanzung von Gehölzen.

Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

Eingriff in den Boden ist als **hoch** zu bewerten.

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung. Kaltluft von umliegenden Flächen kann auch zukünftig in den Ort nachfließen.

Aufgrund der gegebenen Topografie ist dieser Teil der Ortslage wesentlich niedriger gelegen als die weiter östlich gelegenen kaltluftproduzierenden Offenlandflächen. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass das Gebäude eine Höhe von 238 m ü.NN. nicht überschreiten darf. Am höchsten Punkt der überbaubaren Fläche (230 m ü.NN) darf das Gebäude demnach maximal 8 m über das Gelände hinausragen.

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen in etwa den Luftstrom aus Richtung Osten entsprechend der aktuell gegebenen Topografie sowie nach Umsetzung der Planung.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung; Gehölzpflanzungen zum Temperatenausgleich (Frischluffproduktionsflächen).

Verbesserung des Lokalklimas durch Gehölzpflanzungen (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperatenausgleich).





Abb.: Aktuell anzunehmender Luftstrom in die Siedlungslage in Abhängigkeit der Topografie



Abb.: Anzunehmender Luftstrom in die Siedlungslage in Abhängigkeit der Topografie nach Umsetzung der Planung

Eingriff ist als gering zu bewerten.

24. Oktober 2023

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung, Veränderung der Wasserzufuhr

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser; Erhöhung des Verbrauchs von Trinkwasser

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Pflanzung von Gehölzen; Minimierung der Versiegelung, Empfehlung zur Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser.

Befestigung der Stellplatzflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.

Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet in Zisternen und Erdmulden (Ordnungsbereich B im Bebauungsplan). Nur zeitverzögerte Ableitung von Niederschlagswasser in ein nahe gelegenes Gewässer.

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

Arten- und Biotoppotenzial:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung mäßig intensiv genutzter landwirtschaftlicher Wiesenflächen mit vergleichsweise geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz.

Offenlandarten sind potentiell betroffen. Im Umfeld bleiben aber weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Ausweichhabitate zur Verfügung.

Die Eingriffe sind bei Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß.

Schaffung extensiver Grünlandflächen.

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten zu bewerten.



Landschaftsbild/Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Das Landschaftsbild ist im Wesentlichen durch die bestehende Ortsrandbebauung im Westen und die Grünflächen im Osten geprägt. Das Gelände steigt in Richtung Osten an, sodass die neu entstehenden Gebäude durch die Topografie teilweise verdeckt werden.

Bei Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie der festgesetzten randlichen Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung besitzt die Fläche überwiegend keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung. Lediglich die Sitzbank an der Bahnhofstraße lädt Spaziergänger zum Pausieren ein. Für die Sitzbank findet sich vielleicht im näheren Umfeld ein neuer geeigneter Standort, sodass sich keine Verschlechterung der Erholungseignung gibt.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen.

Verwendung landschaftsverträglicher Farben bei der äußeren Gestaltung.

Einbindung der Gebäude in die topographische Situation

Randliche Eingrünung des Plangebiets.

Eingriff in das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion **gering**.

5.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung der bauleitplanerischen Abwägung des § 1 (7) BauGB unterliegt. Die Möglichkeiten und Erfordernisse zur Planung und Festlegung von Kompensationsflächen richtet sich hierbei ausschließlich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Das Verhältnis zwischen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 13 bis 17 BNatSchG) und dem Baurecht wird in § 18 BNatSchG geregelt:

„(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind entsprechend des § 18 (1) BNatSchG nur die Vorschriften des BauGB und nicht die des BNatSchG maßgeblich.

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen. Die Beurteilung erfolgt in Anlehnung an das standardisierte Bewertungsverfahren gemäß § 2 Abs. 5 der Landeskompensationsverordnung und den Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (Hrsg. Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021).

24. Oktober 2023

Integrierte Biotopbewertung

Im Rahmen der landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme wurden die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen detailliert erfasst und im Biotop- und Nutzungstypenplan kartographisch dargelegt. Unter Berücksichtigung der angewandten Methodik des Biotopwertverfahrens wird der Ausgangszustand des jeweils berührten Biotoptypen vor Umsetzung der Planung sowie nach Umsetzung der Planung für die Eingriffs- als auch für die Ausgleichsflächen mittels Biotopwert bewertet. Im Falle eines rechnerisch entstehenden Defizits an Biotopwertpunkten sind weitere, externe Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen.

Biotopwert vor dem Eingriff				
Code	Biototyp	BW/m ²	Fläche [m ²]	BW
EA0	Fettwiese	8	6.527	52.216
		Summe:	6.527	52.216

Biotopwert nach dem Eingriff				
Code	Biototyp	BW/m ²	Fläche [m ²]	BW
HN1/HT4	Versiegelung durch Gebäude und Hofflächen des Feuerwehrgerätehauses (GRZ 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit § 19 (4) BauNVO)	0	6.527	0
		Summe:	6.527	0
		Defizit:		52.216

Biotopwert vor Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen				
Code	Biototyp	BW/m ²	Fläche [m ²]	BW
BA1	Feldgehölz mittlerer Ausprägung	14	145	2.030
EA0	Fettwiese	8	4.271	34.168
		Summe:	4.416	36.198

Biotopwert nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen				
Code	Biototyp	BW/m ²	Fläche [m ²]	BW
BA1	Feldgehölz mittlerer Ausprägung	14	145	2.030
EA1/EA2	mäßig artenreiches Grünland (extensiv gepflegt)	15	2.589	38.835
FH1	Regenrückhaltebecken (80 % von OB B)	6	432	2.592
EA1/EA2	mäßig artenreiches Grünland (20 % von OB B)	15	108	1.620
BD3	Gehölzstreifen (Anpflanzung von Sträuchern, OB C und OB D)	11	1.142	12.562
		Summe:	4.416	57.639

24. Oktober 2023



	Überschuss:		21.441
Externer Kompensationsbedarf			
Eingriff			52.216
Ausgleich			21.441
	Kompensationsdefizit:		30.775

Bewertung des Ausgangszustandes

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 10.940 m². Derzeit stellt sich das Plangebiet fast vollständig als landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünfläche dar. Diese wird mit dem Biotopwert (BW) 8 bewertet. Aufgrund der intensiven Nutzung ist die Fläche weniger wertig als eine mäßig artenreiche Extensivwiese (BW 15) und entspricht in ihrer Wertigkeit intensiv genutztem, frischen Grünland (BW 8).

Zudem sind im Randbereich des Plangebiets Feldgehölze vorhanden. Diese werden mit dem Biotopwert 14 bewertet, da sie aus heimischen Baumarten in mittlerer Ausprägung bestehen. Damit sind sie höherwertiger als Feldgehölz aus gebietsfremden Arten (BW 10) und heimischen Baumarten junger Ausprägung (BW 13), jedoch weniger wertig als heimische Baumarten alter Ausprägung (BW 17).

Bewertung des Biotopwertes nach Umsetzung der Planung

Insgesamt wird eine Fläche von 6.527 m² als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,4. Das heißt, 40 % der Fläche dürfen mit Hauptgebäuden versiegelt werden. Unter Berücksichtigung des § 19 (4) BauNVO besteht jedoch die Möglichkeit zur Überschreitung dieses Wertes. Auf der Fläche sind zweckgebundene bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig. Zulässig sind auch Stellplätze, Garagen und Zubehöranlagen (Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO). Die Fläche wird nach Umsetzung der Planung durch Gebäude, Zufahrten und Hofflächen (mit hohem oder geringem Versiegelungsgrad) versiegelt. Für Gebäude sowie Hof- und Lagerplätze mit hohem Versiegelungsgrad wird ein Biotopwert von 0 angesetzt. Daher werden die 6.527 m² Fläche aufgrund der vorgesehenen Nutzung mit 0 Biotopwertpunkten angesetzt.

Als interne Kompensationsmaßnahme wird die randliche Eingrünung des Plangebietes in den Ordnungsbereichen C und D sowie die Entwicklung artenreicher Extensivwiese in den Ordnungsbereichen A1 und A2 festgesetzt.

Der neu anzulegende Gehölzstreifen in den Ordnungsbereichen C und D in junger Ausprägung mit autochthonen Arten wird mit dem Biotopwert 11 bewertet, da die Fläche in ihrer Wertigkeit höher ist als ein Gehölzstreifen junger Ausprägung aus nicht autochthonen Arten (BW 8). Er ist jedoch weniger wertig als ein Gehölzstreifen mit autochthonen Arten in mittlerer Ausprägung (BW 15). Durch die randliche Eingrünung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen wird eine Aufwertung der Fläche erzielt. Die Gehölze tragen zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen und einer erhöhten Wasserspeicherkapazität durch die Durchwurzelung und Auflockerung des Bodens bei und schaffen neue (Teil-)Lebensräume sowie Nahrungshabitate.

Die bestehenden Feldgehölze innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind zu erhalten. Diese werden daher entsprechend auch nach Umsetzung der Planung weiterhin mit dem Biotopwert 14 für Feldgehölz aus heimischen Baumarten mittlerer Ausprägung bewertet.

24. Oktober 2023



Die Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese in den Ordnungsbereichen A1 und A2 des Plan- gebiets wirkt sich positiv auf die Boden- und Wasserfunktionen aus und bietet neuen Lebensraum für Insekten und damit Nahrungsraum für insektivore Vögel und Fledermäuse. Die mäßig artenrei- che Fettwiese in Ordnungsbereich A wird daher mit dem Biotopwert 15 bewertet. Diese ist aufgrund der extensiven Nutzung höherwertiger als intensiv genutztes, frisches Grünland (BW 8), jedoch niedriger zu bewerten als sehr artenreiche Extensivwiesen (BW 19).

Die Fläche des Ordnungsbereichs B dient der Niederschlagswasserrückhaltung, dennoch ist zur Er- richtung des Erdbeckens Boden auszuheben und somit wird das Geländere relief verändert. Es han- delt sich um ein Regenrückhaltebecken mit evtl. Einleitung in den Nambach, welches eine gewisse Stauwirkung aufweist. 80 % des Ordnungsbereichs B (432 m²) werden aufgrund der Anlage des Erdbeckens mit dem Biotopwert 6 bewertet. Die verbleibenden Fläche (108 m²) des Ordnungsbe- reichs B ist als mäßig artenreiche Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Hierfür wurde der Bewertungsfaktor einer mäßig artenreichen Fettwiese herangezogen (BW 15).

In Gegenüberstellung des Eingriffswertes (Summe: 52.216 Biotopwertpunkte) und des Aus- gleichswertes (in Summe 21.441 m² Biotopwertpunkte) entsteht ein Kompensationsdefizit von 30.775 Biotopwertpunkten. Der Ausgleich ist somit nicht vollständig innerhalb der Plan- gebietsfläche ausgleichbar. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind daher erforderlich.

Ordnungsbereich E				
Biotopwert vor Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen				
Code	Biototyp	BW/m ²	Fläche [m ²]	BW
EB0	Fettweide, intensiv genutztes Grünland	8	2.300	18.400
Biotopwert nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen				
Code	Biototyp	BW/m ²	Fläche [m ²]	BW
EA1/EA2	Artenreiches Grünland (extensiv ge- pflegt)	15	2.300	34.500
Summe:				16.100

Ordnungsbereich F				
Biotopwert vor Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen				
Code	Biototyp	BW/m ²	Fläche [m ²]	BW
EA0	Fettwiese	8	2.335	18.680
Biotopwert nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen				
Code	Biototyp	BW/m ²	Fläche [m ²]	BW
EA1/EA2	Artenreiches Grünland (extensiv ge- pflegt)	15	2.335	35.025
Summe:			2.336	16.345

Kompensationswert der Ordnungsbereiche E und F in Summe			4.636	32.445
--	--	--	--------------	---------------

24. Oktober 2023



Kompensationsdefizit	30.775
Kompensationswert	32.445
Kompensationsüberschuss:	1.670

Bewertung der externen Kompensationsmaßnahmen

Ordnungsbereich F umfasst eine Teilfläche der Wegeparzelle Flur 42 Nr. 416 entlang des Nambachs. Diese Wegeparzelle ist eine öffentliche Fläche der Gemeinde. In der Praxis wird das Flurstück nicht als Wirtschaftsweg genutzt, sondern stellt sich als mäßig intensiv genutzte, artenarme Fettwiese dar. Daher ist der Fläche im Bestand ein Biotopwert von 8 zuzuordnen.

Der westliche Teilabschnitt der Wegeparzelle wird für die Kompensationsmaßnahme nicht berücksichtigt, da dieser durch eine Bewirtschaftungseinheit führt. Eine Zerschneidung dieser Bewirtschaftungseinheit ist als nicht sinnvoll zu erachten. Die restliche Fläche der Wegeparzelle mit einer Flächengröße von 2.335 m² kann jedoch komplett zur Umsetzung der externen Kompensationsfläche herangezogen werden. Der von Norden her aufstoßende Wirtschaftsweg Flur 42 Nr. 391 ist im Bestand nicht vorhanden, daher besteht keine Bedeutung der Wegeparzelle Nr. 416 für die bestehende Wegeführung. Da auf der Fläche nördlich entlang des Nambachs ein Blühstreifen vorgesehen ist, bleibt die Abgrenzungsfunktion der Wegeparzelle hin zum südlich angrenzenden Bachlauf vorhanden. Die Funktion der bisher ausgewiesenen Wegeparzelle eines erweiterten Schutzstreifens des Nambachs gegenüber Einträgen aus der Landwirtschaft bleibt daher auch künftig gewährleistet bzw. wird durch die vorgesehene Maßnahme weiterhin unterstützt.

Aufgrund der Lage direkt am Nambach ist die Fläche aus Sicht des Naturschutzes sehr gut als Ausgleichsfläche geeignet. Angesichts des möglichen Vorkommens des Ameisen- bzw. Moorbläulings (*Maculinea sp.*) im Raum Miehlen und des Nambaches wird dessen Schutz und Förderung in dem vorliegenden Planungsvorhaben im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt. Die Gattung *Maculinea sp.* ist besonders durch eine verstärkte Grünlandbewirtschaftung gefährdet. Ordnungsbereich F dient daher vornehmlich der Unterstützung der Tagfalterfauna, insbesondere von *Maculinea sp.*

Als Maßnahme ist eine extensive Grünlandnutzung auf der Fläche vorgesehen. Durch die Umwandlung der mäßig intensiv genutzten Fettwiese auf der Wegeparzelle in ein artenreiches, extensiv genutztes Grünland und der Anlage eines Blühstreifens kann der Biotopwert von 8 auf 15 angehoben werden.

Die Gattung *Maculinea sp.* favorisiert als Lebensraum extensiv genutzte, ein- bis zweischürige, strukturreiche, wechselfeuchte bzw. feuchte Wiesen sowie Ränder von Gräben und Gewässern oder Saumstrukturen mit Vorkommen des großen Wiesenknopfes. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Nambach ist die Fläche als potentieller Lebensraum für *Maculinea sp.* geeignet. Innerhalb der Fläche ist entlang des Baches ein 3 m breiter Blühstreifen mit Regiosaatgut einzusäen und zu pflegen. Wichtig ist dabei die Auswahl von Regiosaatgut, welches den Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) enthält, da dieser als Raupenfutter- und Nektarpflanze des Ameisenbläulings dient. Angepasst an den Lebenszyklus des Bläulings und die Blütezeit des Großen Wiesenknopfes ist die Fläche zweimal im Jahr zu mähen, eine Mahd vor Anfang Juni und eine späte Mahd nicht vor Mitte September. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Als Wirtsameisenart sind für den Ameisenbläuling auch die Rotgelbe- bzw. Trockenrasen-Kontenameise (*Myrmica rubra*, *Myrmica scabrinodis*) von existenzieller Bedeutung. Um ein heterogenes Nut-

24. Oktober 2023



zungsmosaik zu schaffen und Möglichkeiten zur Anlage von Ameisenbauten zu gewährleisten, sind eine zeitlich versetzte Mahd von Teilabschnitten und unterschiedlich hohe Niveaus des Mähbalkens mit leichteren Bodenverwundungen vorzusehen. Die Bodenverwundungen sind notwendig bzw. vorteilhaft zur Anlage von Ameisenbauten. Durch unterschiedliche Niveaus der Mähbalken wird eine Strukturvielfalt geschaffen, welche sowohl den Ansprüchen von *Maculinea sp.* als auch von *Myrmica sp.* gerecht wird.

Ordnungsbereich E dient ebenfalls als externe Kompensationsmaßnahme und umfasst 2.300 m² des Flurstücks Nr. 1788, Flur 41, welches sich nördlich des Hainauer Bachs und westlich der Ortslage von Miehlen befindet. Der nördliche Teilbereich des Flurstücks ist nicht Teil der externen Kompensationsmaßnahme. Über diesen Teilbereich ist die westlich der Fläche gelegene, weiterführende Weidefläche zu erreichen. Die bisherige artenarme Fettweide wird mit einem Biotopwert von 8 bewertet. Künftig soll auf der Fläche eine artenreiche Extensivwiese mit einem Blühstreifen entwickelt und gepflegt werden. Diese kann als Biotoptyp EA1/EA2 mit einem Biotopwert von 15 bewertet werden. Die Lage des Flurstücks am Bach stellt sich als potentieller Lebensraum von *Maculinea sp.* dar. In der Regiosaatgutmischung muss daher der Große Wiesenknopf enthalten sein, welcher als Raupenfutter- und Nektarpflanze des Ameisenbläulings dessen Vorkommen im Raum Miehlen unterstützt bzw. eine Voraussetzung für das Vorkommen des Ameisenbläulings darstellt. Die zu berücksichtigenden Mahdzeitpunkte (vor Anfang Juni bzw. nach Mitte September) sind an den Lebenszyklus des Ameisenbläulings und die Blütezeit des Großen Wiesenknopfs angepasst. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Aufgrund des südlich angrenzenden Hainauer Bachs ist zudem parallel zum Bach ein 10 m breiter Brachestreifen zu entwickeln, welcher nur alle zwei Jahre zu mähen ist. Durch den Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel auf der Fläche wird einem zusätzlichen Nähr- und Schadstoffeintrag in den Bach entgegengewirkt. Durch die Maßnahme soll der Uferbereich geschont und naturnah entwickelt bzw. erhalten werden. Alternativ kann der Streifen ebenfalls kurz temporär beweidet werden. Zum Schutz des Uferbereichs ist eine Überweidung und die Zerstörung der Grasnarbe dabei unbedingt zu verhindern.

In Gegenüberstellung des Eingriffswertes (30.775 Biotopwertpunkte) und des Ausgleichswertes (externe Kompensationsmaßnahmen; 32.445 Biotopwertpunkte) entsteht ein Saldo von 1.670 Biotopwertpunkten zu Gunsten der Ausgleichsseite.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff somit formalrechtlich als kompensiert zu bewerten.

6 PRÜFUNG VON STANDORTALTERNATIVEN

Bei der Prüfung von Standortalternativen sind die rechtlichen Vorgaben zu beachten und sich hieraus ergebende Einschränkungen oder Tabukriterien für eine Flächennutzung im gewünschten Sinne. Dies betrifft einerseits Anforderungen bzw. Auswirkungen des Grundgesetzes, des BauGB, BNatSchG, Raumordnungsrechtes und weiterer Vorgaben von Landesgesetzen (LWG, LStrG) sowie übergeordneter Planungsebenen (Flächennutzungsplan, Regional- und Landesplanung). Weiterhin sind diverse rechtliche Bestimmungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen zu beachten, die einen potentiell geeigneten Standort dennoch als wenig geeignet oder ungeeignet darstellen können. Diese allgemein gültigen Vorgaben sowie weitere zu berücksichtigende, planungsrelevante Aspekte werden nachfolgend erläutert. Anschließend werden in Betracht gezogene



Standortalternativen näher beleuchtet und die Hintergründe erläutert, ob die jeweiligen Standortalternativen in Frage oder nicht in Frage kommen.

6.1 Allgemein zu berücksichtigende Vorgaben und Aspekte

Allgemein gilt es zu berücksichtigen, dass eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum seitens der Ortsgemeinde nicht besteht. Eine grundsätzliche Verfügbarkeit kann nicht angenommen werden aufgrund der über das Grundgesetz rechtlich abgesicherten Eigentumsgarantie. So ist der Flächenbesitz oder die realistische Möglichkeit des Flächenerwerbs seitens der Ortsgemeinde ebenfalls ein entscheidendes Kriterium bei der Standortwahl. Dies gilt auch für potentielle Alternativstandorte beispielsweise im Gewerbegebiet von Miehlen.

Bei der Standortbewertung und –entscheidung spielt auch die Entfernung zum Ortskern eine wichtige Rolle und darf nicht unterschätzt werden. Eine schnelle Erreichbarkeit im Brandfall bzw. in Gefahrensituationen ist daher ein entscheidender Faktor bei der Standortwahl eines Feuerwehrgerätehauses.

Ferner gilt es den Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald als übergeordnete Planungsebene zu berücksichtigen, der insbesondere im Hinblick auf ausgewiesene Vorranggebiete eine Überplanung verschiedener Flächen mitunter ausschließt. Flächendarstellungen im wirklichen Flächennutzungsplan etwa für die Landespflege/ Kompensationsmaßnahmen führen zu erhöhtem Kompensationsaufwand und damit zu steigenden Kosten des Vorhabens (ökologischer und wirtschaftlicher Faktor).

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit eines städtebaulichen Vorhabens sind noch weitere Aspekte von Belang. So entstehen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB nicht nur erhöhte Kosten durch erhöhten Umfang an Kompensationsmaßnahmen. Die Kosten für den verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließungsaufwand steigen oder entstehen erstmalig, wenn neue Erschließungsstraßen gebaut werden müssen und/oder keine Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind.

Des Weiteren sind diverse rechtliche Bestimmungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, die allesamt bei der Entscheidungsfindung bezüglich eines geeigneten Standortes beachtet werden müssen. Beispielsweise besteht eine Bauverbotszone für Hochbauten in einem Abstand von 20 m hin zum Fahrbahnrand außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStG). Auch gilt es, bei der Anlegung von Zufahrten zur freien Strecke von Straßenverkehrsflächen, ausreichende Sichtachsen gemäß RAL 2012 einzuhalten.

Ergänzend sei darauf verwiesen, dass ein Vergleich hinsichtlich der tatsächlichen Erreichbarkeit eines Standortes für die Feuerwehr nicht Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung ist. Sie hat hingegen die Vorgaben übergeordneter Planungsebenen (auch solche umweltbezogener Art) zu berücksichtigen.

6.2 Bewertung von Standortalternativen

In der nachfolgenden Abbildung sind insgesamt 10 Standortalternativen gekennzeichnet, die im Einzelnen gemäß folgenden, zusammengefassten Ausführungen bewertet wurden. Aufgrund der Vielzahl an alternativ geprüften Standorten wird an dieser Stelle von detaillierten Erläuterungen abgesehen. Mittels den nachfolgenden Ausführungen soll jedoch ein Eindruck vermittelt werden, wes-

24. Oktober 2023



halb diese 10 Standorte schlussendlich nicht in Frage kamen und im Umkehrschluss die Wahl auf den vorliegenden Geltungsbereich fiel.

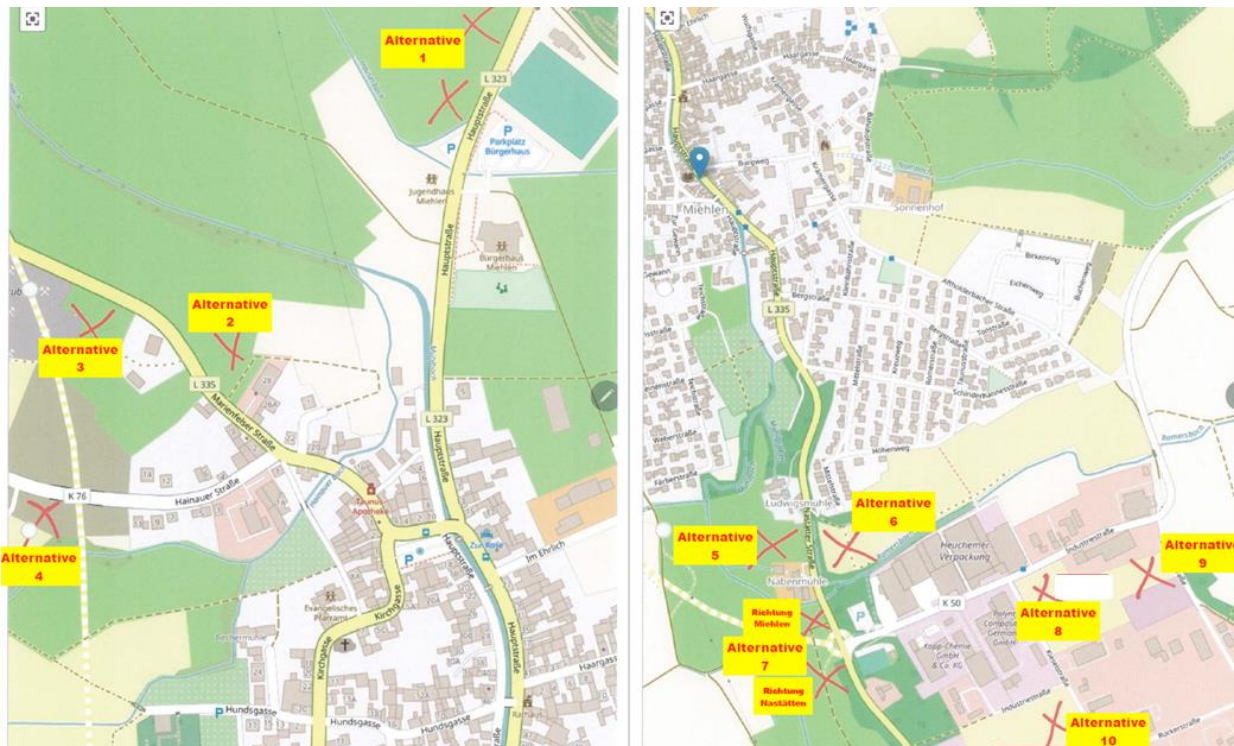
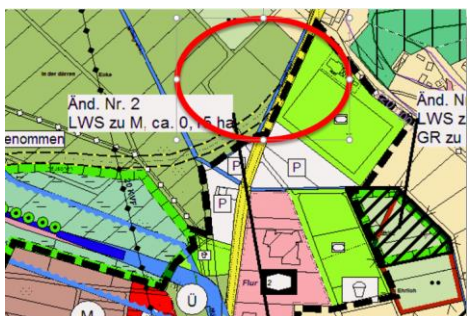


Abb.: Lagedarstellung der 10 geprüften Standortalternativen

Alternative 1 (Flurstücke 101, 102 und 107 in der Flur 42, Gemarkung Miehlen)

Standort an der L 323 gegenüber dem Sportplatz – Parkplatz/Bürgerhaus.



Die Flächen befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB und werden landwirtschaftlich genutzt. In der 13. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Nastätten sind die Flächen als Ackerfläche / Grünland dargestellt. Eine Bauleitplanung ist daher erforderlich, um die bauliche Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten. Bei der Durchführung der Bauleitplanung kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aus diesem Grund bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe

Abb.).

Bei der Inanspruchnahme der unbelasteten Flächen im Außenbereich entstehen erhebliche Beeinträchtigungen im Naturhaushalt und im Landschaftsbild und bedürfen einer erhöhten Kompensationsmaßnahme. Laut Eintrag des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (Lanis: Geoportal Rasterzelle 4165564) sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. In einer Entfernung von ca. 70 m befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude (Knabsmühle).

24. Oktober 2023

Laut Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität Diez (LBM) befindet sich der Standort außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Miehlen - an der freien Strecke der L 323. Hier sind die straßenrechtlichen Bestimmungen gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) einschlägig. Das bedeutet, dass für Hochbauten grundsätzlich die Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand einzuhalten sind. Bei der Anlegung der Zufahrt zur freien Strecke ist auf ausreichende Sichtweiten gemäß RAL 2012 zu achten.

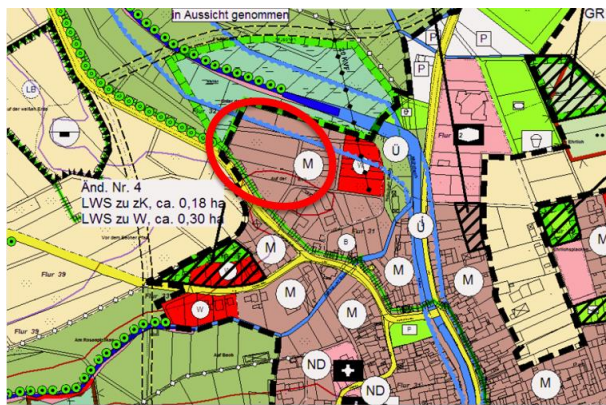
Das Grundstück mit der Flur 42 Flurstück 107 grenzt an ein Fließgewässer (Hauserbach). Das Fließgewässer ist nach dem Wasserecht klassifiziert (Gewässer 3. Ordnung). Gemäß § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz RLP (LWG) i.V.m. § 36 Wasserhaushaltsgesetz bedürfen Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässer einer Genehmigung, wenn diese weniger als 10 m von der Uferlinie entfernt sind.

Zusammenfassung der Ausschlusskriterien

- Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Ortsgemeinde Miehlen und liegen im Außenbereich - außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt von Miehlen
- Inanspruchnahme von unbelasteten Flächen im Außenbereich, somit erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und erhöhte Kompensationsmaßnahmen
- Belange des Artenschutzes sind zu beachten, Auflagen von der Unteren Naturschutzbehörde sind zu erwarten (Lanis: Geoportal Rasterzelle 4165564); liegt teils im Vorranggebiet „Regionaler Biotopverbund“ (gem. RROP 2017)
- Flächenverlust durch Einhaltung der Bauverbotszone nach LStrG (20 m zur Straßenverkehrsfläche)
- Flächenverlust durch Einhaltung der Bauverbotszone nach LWG (10 m zum Gewässer 3. Ordnung)
- Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rhein-Lahn-Kreises
- Hohe Erschließungskosten, da im Bestand Ver- und Entsorgungsanlagen nicht vorhanden sind

Alternative 2 (Flurstücke 29, 30 und 31 in der Flur 42, Gemarkung Miehlen)

Standort an der L 335 – Marienfeser Straße.



Flurstück 31 befindet sich planungsrechtlich im Geltungsbereich der Satzung Nr. 2 gemäß § 34 Abs. 4 BauGB der Ortsgemeinde Miehlen. Das Grundstück verfügt über eine Größe von 1.554 m² und ist für das Vorhaben „Feuerwehrrätehaus“ zu klein, sodass der Kauf von zusätzlichen Flächen notwendig wäre.

Die Fläche der Flurstücke 29 und 30, die zusätzlich erworben werden müssen, befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Bauleitplanung ist erforderlich, um die bauliche Nutzung

24. Oktober 2023

der Grundstücke nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten. In der 13. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Nastätten ist eine Mischbaufläche dargestellt (siehe Abb.). Somit erfüllt der Bebauungsplan das Entwicklungsgebot und es ist keine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig bzw. wäre dieser zu berichtigen.

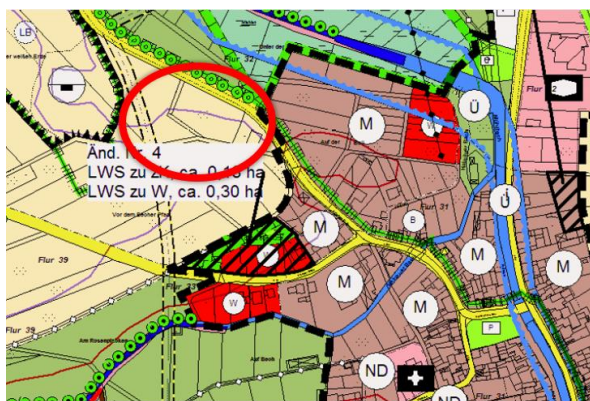
In nördlicher Richtung befindet sich das Hochwasserschutzgebiet (Mühlbach 2. Ordnung). Bei der teilweisen Inanspruchnahme der unbelasteten Flächen im Außenbereich entstehen Beeinträchtigungen im Naturhaushalt und im Landschaftsbild und bedürfen entsprechend einer erhöhten Kompensationsmaßnahme.

Von Seiten der LBM Diez bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da der Bereich nach der Verwirklichung der Ortsumgebung zur Gemeindestraße abgestuft wird.

Zusammenfassung der Ausschlusskriterien

- Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Plangeberin
- Standortfläche ist zu klein.
- Inanspruchnahme von unbelasteten Flächen im Außenbereich, somit Beeinträchtigungen des Naturhaushalts; erhöhte Kompensationsmaßnahmen
- Hohe Erschließungskosten, da Ver- und Entsorgungsanlagen nicht vorhanden sind

Alternative 3 (Flurstück 100 in der Flur 41, Gemarkung Miehlen)



Standort an der L 335 – Tonkaut.

Die Fläche befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB und dient der Nutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes auf einer Grünlandfläche. In der 13. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Nastätten ist die Fläche als Ackerfläche bzw. Grünland dargestellt. Aus diesem Grund ist eine Bauleitplanung erforderlich. Bei der Durchführung der Bauleitplanung kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und es bedarf einer Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe

Abb.). Aufgrund der Topographie des Geländes sind hohe Baukosten zu erwarten.

Der LBM Diez teilt zu der verkehrlichen Erschließung mit, dass sich am Anschluss „Miehlen Nord“ im Rahmen des dritten Bauabschnittes der Ortsumgehungsstraße Änderungen des Einmündungsbereiches an die Umgehung ergeben werden. Der neue Anschlussast „Miehlen-Nord“ erhält im Bereich des angedachten Standortes westlich der L 335 einen kleineren Radius. Eine Anbindung an dieser Stelle in der Innenkurve kommt auf Grund der schlechten Sichtverhältnisse nicht in Betracht.

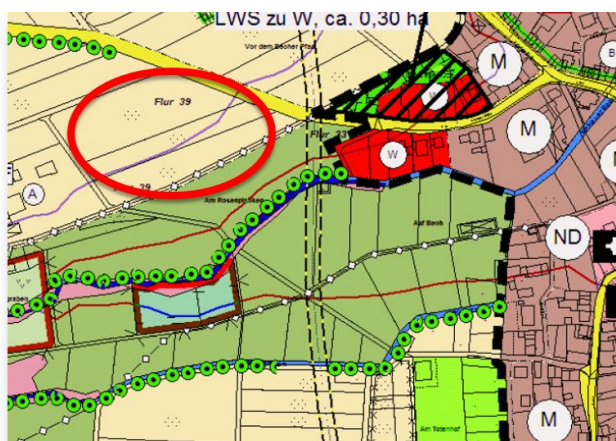
Zusammenfassung der Ausschlusskriterien

- Die Ortsgemeinde Miehlen ist nicht in Besitz der Fläche

24. Oktober 2023

- Inanspruchnahme einer Fläche im Außenbereich; erhöhte Kompensationsmaßnahmen
- Schwieriges Gelände - aufgrund der Topographie sind hohe Baukosten zu erwarten
- Hohe Erschließungskosten, da Ver- und Entsorgungsanlagen nicht vorhanden sind
- LBM Diez erteilt keine Zustimmung

Alternative 4 (Flurstück 148/1 in der Flur 41, Gemarkung Miehlen)



Standort an der K 76 – Hainauer Straße / Rosenhof.

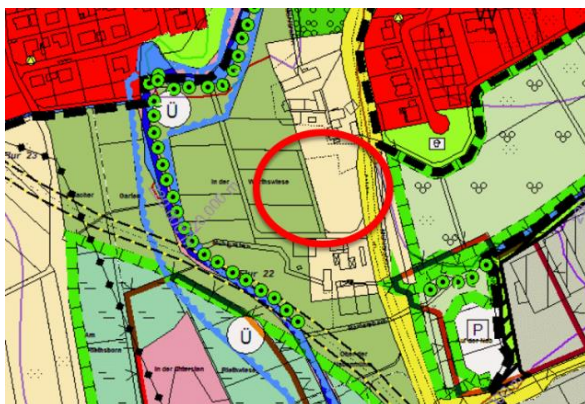
Die Fläche befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB und dient der landwirtschaftlichen Nutzung (Wirtschaftsweg, Ackerfläche). In der 13. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Nastätten ist die Fläche als Ackerfläche bzw. Grünland dargestellt (siehe Abb.). Aus diesem Grund ist eine Bauleitplanung zwingend erforderlich. Bei der Durchführung der Bauleitplanung kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Laut Stellungnahme des LBM Diez wurde unmittelbar am neuen Brückenbauwerk der Wirtschaftsweg verlegt, weshalb eine erhebliche Böschungsfläche und eine neue Entwässerungsplanung notwendig werden. Aus diesem Grund wird vom LBM Diez der Standort negativ bewertet. Zudem ist nach dem Planfeststellungsverfahren entlang der K 76 eine Baumreihe als Ausgleich vorgesehen.

Zusammenfassung der Ausschlusskriterien

- Die Ortsgemeinde Miehlen ist nicht in Besitz der Fläche
- Inanspruchnahme von einer Fläche im Außenbereich; erhöhte Kompensationsmaßnahmen
- Hohe Erschließungskosten, da Ver- und Entsorgungsanlagen nicht vorhanden sind
- LBM Diez erteilt keine Zustimmung

Alternative 5 (Flurstück 545 in der Flur 41, Gemarkung Miehlen)



Standort: L 335 – zwischen Nabenmühle und Ludwigsmühle; Nastätter Straße

Die Fläche befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB und wird landwirtschaftlich genutzt (Grünland). In der 13. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Nastätten ist die Fläche als Ackerfläche bzw. Grünland dargestellt (siehe Abb.). Aus diesem Grund ist eine Bauleitplanung zwingend erforderlich. Bei der Durchführung der Bauleitplanung kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der Topographie des Geländes sind erhöhte Baukosten zu erwarten. Zudem ist die Fläche für das bauliche Vorhaben zu klein, sodass weitere Flächen in westlicher Richtung erworben werden müssten. In westlicher Richtung befindet sich zudem ein Überschwemmungsgebiet (Mühlbach; Gewässer 2. Ordnung).

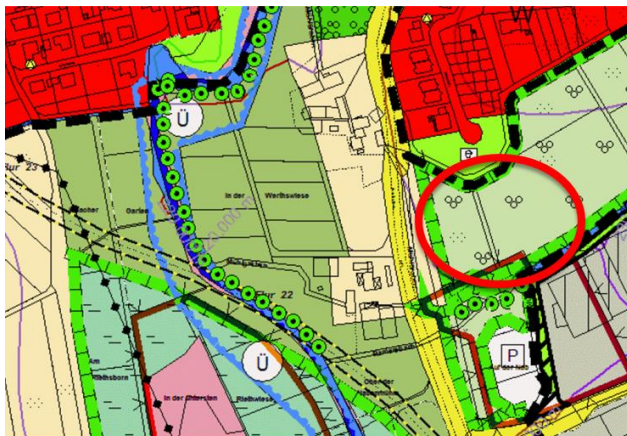
Von Seiten des LBM Diez wurde mitgeteilt, dass sich der Standort im Bereich der Nabenmühle und Ludwigsmühle - nach Fertigstellung der Ortsumgehungsstraße - im Bereich der zur Gemeindestraße abzustufenden L 335 befinden. Aus Sicht des Landesbetriebs Mobilität bestehen gegen diesen Standort somit keine Bedenken.

Zusammenfassung der Ausschlusskriterien

- Die Ortsgemeinde ist nicht in Besitz der Fläche und die Fläche ist für das in Rede stehende Vorhaben zu klein
- Inanspruchnahme von einer Fläche im Außenbereich; erhöhte Kompensationsmaßnahmen
- Liegt gemäß RROP 2017 im Vorranggebiet „Regionaler Biotopverbund“. Die Aussagen der Regionalplanung stehen einer Bauflächennutzung entgegen.
- Schwieriges Gelände - aufgrund der Topographie sind hohe Baukosten zu erwarten
- Hohe Erschließungskosten, da Ver- und Entsorgungsanlagen nicht vorhanden sind

Alternative 6 (Flurstück 691 in der Flur 42, Gemarkung Miehlen)

Standort: L 335 – nördlich angrenzend an den Bebauungsplan „Kreuz – 1. Änderung“



Das Grundstück befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. In der 13. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Nastätten ist eine Grünfläche / landespflegerische Kompensationsfläche mit geplanter Streuobstwiese dargestellt (siehe Abb.). Eine Bauleitplanung ist erforderlich, um die bauliche Nutzung des Grundstücks nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten. Bei der Durchführung der Bauleitplanung kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zwischen der L 335 und dem maßgeblichen Grundstück befindet sich ein Gehölzstreifen aus Hecken und Sträucher. Bei der Inanspruchnahme der unbelasteten Flächen im Außenbereich und Auflichten des Grüngürtels für die verkehrliche Erschließung des Grundstückes entstehen erhebliche Beeinträchtigungen im Naturhaushalt und im Landschaftsbild. Aus diesem Grund bedarf es bei der Inanspruchnahme des besagten Flurstücks eines erhöhten Kompensationsbedarfs.

Laut Stellungnahme des LBM Diez wurde mitgeteilt, dass sich der Standort im Bereich der Nabemühle und Ludwigmühle - nach Fertigstellung der Ortsumgehungsstraße - im Bereich der zur Gemeindestraße abzustufenden L 335 befinden. Daher werden aus Sicht des Landesbetriebs Mobilität keine Bedenken vorgetragen.

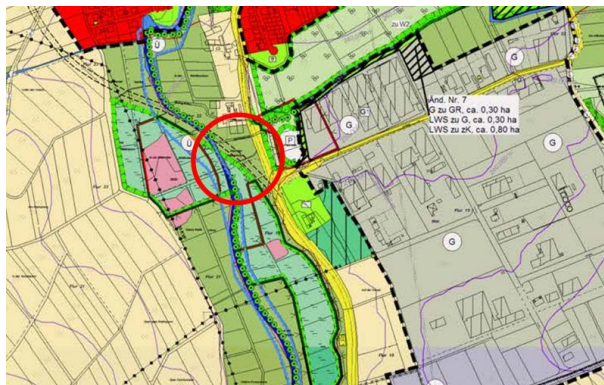
Zusammenfassung der Ausschlusskriterien

- Die Ortsgemeinde Miehlen ist nicht in Besitz der Fläche
- Darstellungen des Flächennutzungsplans mit der Darstellung landespflegerischer Kompensationsmaßnahmen stehen dem Standort entgegen.
- Inanspruchnahme von einer Fläche im Außenbereich; erhöhte Kompensationsmaßnahmen u.a. aufgrund der Aufflichtung des Gehölzstreifens sowie der Inanspruchnahme bestehender Ausgleichsflächen
- Hohe Erschließungskosten, da Ver- und Entsorgungsanlagen nicht vorhanden sind

24. Oktober 2023

Alternative 7.1 (Flurstück 565 in der Flur 41, Gemarkung Miehlen)

Standort: L 335 - angrenzend an den Betrieb „Wrba“



Die Flächen befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt (Grünfläche). In der 13. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Nastätten ist Grünland dargestellt (siehe Abb.). Eine Bauleitplanung ist erforderlich, um die bauliche Nutzung des Grundstücks nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten. Bei der Durchführung der Bauleitplanung kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und es bedarf der Änderung des Flächennutzungsplanes.

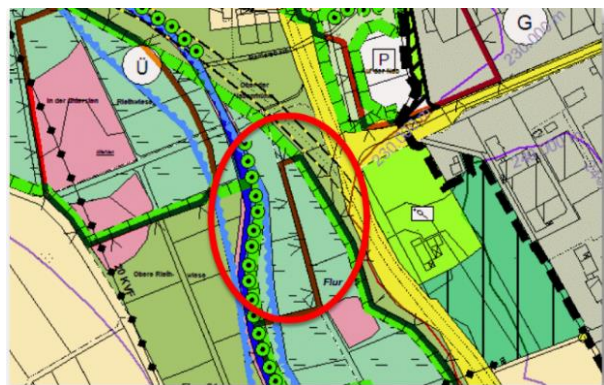
Von Seiten des LBM Diez könnte das Grundstück an die künftige Gemeindestraße L 335 angebunden werden.

Zusammenfassung der Ausschlusskriterien

- Die Ortsgemeinde Miehlen ist nicht in Besitz der Fläche
- Die Fläche mit einer Größe von 2.788 m² ist für das Vorhaben zu klein, eine Erweiterung ist nicht möglich
- Inanspruchnahme einer Fläche im Außenbereich in einer nach § 30 BNatSchG pauschal geschützten Fläche. Der Aspekt steht einer Bauflächennutzung entgegen.
- Inanspruchnahme von einer Fläche im Außenbereich; erhöhte Kompensationsmaßnahmen
- Liegt gemäß RROP 2017 im Vorranggebiet „Regionaler Biotopverbund“. Die Aussagen der Regionalplanung stehen einer Bauflächennutzung entgegen.

Alternative 7.2 (Flurstück 563 in der Flur 41, Gemarkung Miehlen)

Standort: L 335 - angrenzend an den zukünftigen neuen Kreisverkehrsplatz



Die Flächen befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB und werden als landwirtschaftliche Fläche genutzt (Grünfläche). In der 13. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Nastätten sind Grünland und Feuchtgebiete (landespflegerische Kompensationsfläche) sowie ein Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiet dargestellt (aufgrund des Verlaufs des Mühlbachs – ein Gewässer 2. Ordnung). Eine Bauleitplanung ist erforderlich, um die bauliche Nutzung des Grundstücks nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten.

24. Oktober 2023

Bei der Durchführung der Bauleitplanung kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (siehe Abb.). Daher bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Ferner befindet sich die Fläche laut LANIS in einer Talau des Mühlbachtals. Der Komplex besteht aus den brachgefallenen, meist degradierten Feuchtwiesenbereichen und dient als Trittsteinbiotop innerhalb des Mühlbachtals. Das Schutzziel der Wiederaufnahme einer extensiven Nutzung von Teilen der brachgefallenen Feuchtgrünlandbereiche (Lanis: Kennung BK-5712-0186-2009) würde mit der Errichtung zuwiderlaufen.

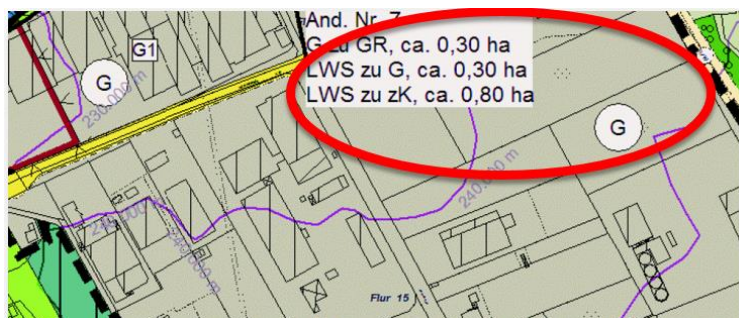
Der LBM Diez teilte hierzu mit, dass ein zusätzlicher Ast zum Kreisverkehrsplatz nicht in Betracht komme.

Zusammenfassung der Ausschlusskriterien

- Inanspruchnahme einer Fläche im Außenbereich in einer nach § 30 BNatSchG pauschal geschützten Fläche. Der Aspekt steht einer Bauflächennutzung entgegen.
- Liegt gemäß RROP 2017 im Vorranggebiet „Regionaler Biotopverbund“. Die Aussagen der Regionalplanung stehen einer Bauflächennutzung entgegen.
- Fläche befindet sich teilweise im Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiet des Mühlbachs (Gewässer 2. Ordnung)
- Hohe Erschließungskosten, da Ver- und Entsorgungsanlagen nicht vorhanden sind
- LBM Diez erteilt keine Zustimmung

Alternativen 8 und 9 (Flurstücke 64/10 und 64/13 in der Flur 15, Gemarkung Miehlen)

Standort: Gewerbegebiet Miehlen.



Die Flächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ramersbach, 2. Änderung“ der Ortsgemeinde Miehlen und verfügen über eine Fläche von 9.333 m² und 11.113 m². Eine Bauleitplanung ist nicht erforderlich, da das Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Im Bestand sind Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

Ausschlusskriterium

Die Ortsgemeinde Miehlen ist nicht im Besitz der Fläche und kann die Fläche trotz konkreter Bemühungen und erfolgreicher Gespräche nicht erwerben.

24. Oktober 2023

Alternative 10 (Flurstück 30/17 in der Flur 15, Gemarkung Miehlen)



Standort: Gewerbegebiet Miehlen

Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ramersbach, 2. Änderung“ der Ortsgemeinde Miehlen und verfügt über eine Fläche von 24.830 m². Eine Bauleitplanung ist nicht erforderlich, da das Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt ist (siehe Abb.). Im Bestand sind Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

Ausschlusskriterium

- Die Ortsgemeinde Miehlen ist nicht im Besitz der Fläche und kann die Fläche nicht erwerben.
- Die Fläche befindet sich im Eigentum einer auf direkt angrenzenden Flächen ansässigen Firma, die die Fläche für betriebliche Erweiterungsmaßnahmen benötigt.

Fazit:

Die in den Raum gestellten und geprüften Standortalternativen stellten sich im Einzelnen und in der Summe als nicht geeignet oder nicht besser geeignet heraus als die von der Gemeinde favorisierte Standortfläche.

In der Gesamtbetrachtung stellt sich die vorliegende Plangebietsfläche in der Bahnhofstraße als geeigneter Standort heraus, der am ehesten den relevanten Aspekten gerecht wird. Aus diesem Grund fiel die Wahl der Plangeberin letztendlich auf die in Rede stehende Plangebietsfläche.

Abschließend wird angemerkt, dass Trägerin der Planungshoheit die Ortsgemeinde Miehlen ist. Ihr obliegt die Aufstellung von Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange nach § 1 (6) BauGB im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt, bzw. prognostiziert und bewertet.

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2 (4) BauGB fest, dass Erläuterungen möglicher Auswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf die Umwelt darzulegen sind und eine Prognose zur Erheblichkeit der Umweltwirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

Die Plan-Umweltprüfung ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht zu erfassen, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB ein. Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die 'zuständige' Behörde.

2 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Der Ortsgemeinderat Miehlen hat am 03.03.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Miehlen“ gefasst. Mit der Bauleitplanung verfolgt die Ortsgemeinde Miehlen das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen eines dringend benötigten modernen Feuerwehrgerätehauses zu schaffen.

Der Bebauungsplan grenzt westlich an das allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ und Richtung Norden an den Bauhof der Ortsgemeinde.

Die Ortsgemeinde Miehlen hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplans entschlossen, da das bestehende Feuerwehrgerätehaus in der Krämergasse 22 nicht mehr den Anforderungen eines modernen Feuerwehrgerätehauses entspricht. So ist es räumlich nicht mehr ausreichend, etwa hinsichtlich der Lagerung von Geräten und Ausrüstung (beispielsweise für den zeitnah zusätzlich anzuschaffenden Gefahrenstoffzug – ein fünftes Fahrzeug, für das es aktuell keinen Stellplatz mehr gibt).

Gemäß dem am 20.09.2013 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts ist die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken. Das Gesetz zielt u.a. auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ab. Im Baugesetzbuch wird deshalb geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. § 1a (2) BauGB enthält jedoch keine „Baulandsperrung“ in dem Sinne, dass eine Weiterentwicklung nicht oder nur noch dann möglich ist, wenn innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind. Die tatsächlichen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde müssen in der Abwägung Berücksichtigung finden. Entscheidungen über die Nutzung von Flächen

24. Oktober 2023



die nicht der Innenentwicklung zuzurechnen sind obliegen den Ergebnissen des Abwägungsprozesses. Die Option der Weiterentwicklung der Siedlungsräume wird durch das Gesetz uneingeschränkt offengehalten.

Da die relativ zentrale Lage des Plangebietes eine zügige Erreichbarkeit durch die Mitglieder der Feuerwehr im Ernstfall gewährleistet, ist die Standortwahl zu befürworten. Auch steht hier genügend Fläche zur Verfügung, die zur Realisierung des Vorhabens erforderlich ist.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Außenbereich muss das Regelverfahren mit Umweltbericht nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches angewendet werden.

Die vorliegende Planung soll sich hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper ortsverträglich in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Nutzungszweck des Vorhabens, unter Beachtung und Abstimmung mit den Umgebungsstrukturen. Es handelt sich um eine Planung der öffentlichen Hand, die selbst Plangeberin ist. Es liegt im Eigeninteresse der Ortsgemeinde eine Architekturplanung für das Gebäude sowie die baulichen Anlagen des Feuerwehrgerätehauses zu favorisieren, die unter Berücksichtigung der städtebaulichen und funktionalen Planungsziele eine verträgliche Einbindung in das städtebauliche Gefüge gewährleistet.

3 KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses geschaffen. Dazu wird eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die unmittelbar entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Bahnhofsstraße.

Die wesentlichen Planungsinhalte, die für den Umweltbericht relevant sind, werden wie folgt zusammengefasst:

- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4
- Festsetzung einer randlichen Eingrünung in den Ordnungsbereichen C und D
- Festsetzung einer Fläche zur Entwicklung von extensivem Dauergrünland (OB A1 und A2)
- Festsetzung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (OB B)
- Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Park- und Stellplatzflächen



Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

- Geltungsbereichsgröße: ca. 10.943 m²
- Nettobauland Gemeinbedarfsfläche ca. 6.527 m²
- Überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) ca. 2.879 m²
- Zulässige Grundfläche bei GRZ 0,4 (GRZ 1) ca. 2.611 m²
- Max. Grundfläche bei GRZ 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO (GRZ 2) ca. 3.916 m²
- Randliche Eingrünung (OB C) ca. 600 m²
- Randliche Eingrünung (OB D) ca. 542 m²
- Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung ca. 435 m²
- Kompensationsfläche A1 und A2 ca. 2.691 m²

**4 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES
 EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE**

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und –pläne von Bedeutung:

Fachgesetze/ -Pläne	Inhalt	Berücksichtigung in vorliegender Planung durch
<p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für

24. Oktober 2023



		<p>Stellplatzflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer extensiv gepflegten artenreichen Wiese in OB A
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, in Kraft getreten am 01. März 2010), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Festsetzung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung - Festsetzung einer extensiv gepflegten artenreichen Wiese in OB A
<p>Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl S. 583) in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Festsetzung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung - Festsetzung einer extensiv gepflegten artenreichen Wiese in OB A
<p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 101 der</p>	<p>Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen

24. Oktober 2023



<p>Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung - Festsetzung einer extensiv gepflegten artenreichen Wiese in OB A
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Festsetzung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung - Festsetzung einer extensiv gepflegten artenreichen Wiese in OB A
<p>Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383), in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Festsetzung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung einer randlichen Eingrünung

24. Oktober 2023



		- Festsetzung einer extensiv gepflegten artenreichen Wiese in OB A
Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit geltenden Fassung	Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen	- Hinweis auf Benachrichtigungspflicht der Denkmalschutzbehörde

Weitere Fachgesetze:

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung** (Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge)
- **Landeswaldgesetz von Rheinland-Pfalz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), in der derzeit geltenden Fassung** (Erhalt, Schutz, gegebenenfalls Mehrung und Pflege von Wald durch Leistungen der Forstwirtschaft)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der derzeit geltenden Fassung**
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung** (Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen)

Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung sowie weiterer umweltrelevanter übergeordneter Planungen betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. -objekte berücksichtigt.

5 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN

5.1 Naturräumliche Gliederung

Die Ortsgemeinde Miehlen liegt in der Großlandschaft Taunus. Der Taunus ist der östlich des Rheins und südlich der Lahn gelegene Teil des rheinischen Schiefergebirges. Der rheinland-pfälzische Anteil des Taunus wird als westlicher Hintertaunus bezeichnet.

Im Kern präsentiert sich dieser als wellige Hochfläche mit Höhen zwischen ca. 300-500 m über NN. Die Ortsgemeinde Miehlen ist genauer in der Untereinheit der Nastätter Mulde (304.8) zu verorten. Es handelt sich um eine offenlandbetonte Mosaiklandschaft, die durch das breite und flache Tal am Mittellauf des Mühlbaches geprägt ist. Dieser durchfließt die Naturraumeinheit von Südost nach Nordwest. Seine zahlreichen Zuflüsse haben die Mulde bereits durch bis zu 50 m tiefe Senken weiter gegliedert, so dass sich das Relief als sehr gewellt darstellt.

24. Oktober 2023



Die Nastätter Mulde ist vergleichsweise dicht besiedelt. Als besondere Siedlungsschwerpunkte sind die Stadt Nastätten und die Ortsgemeinde Miehlen zu nennen.

5.2 Lage und Relief

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Miehlen und auf einer Höhe zwischen 220 und 229 m über NN. Das Gebiet steigt mit einer Steigung von ca. 7,7 % in Richtung Nordwesten an.

5.3 Geologie und Böden

Gemäß der Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in der Bodengroßlandschaft Ton- und Schluffschiefer, mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lößlehm.

Die detaillierte Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Karte zu Bodeneigenschaften und Funktionen auf Grundlage der Bodenschätzungen) stellt für das Plangebiet Lehm und sandigen Lehm dar. Das Ertragspotential wird als mittel eingestuft. Die Böden des Plangebietes weisen ein mittleres Wasserspeichungsvermögen sowie einen schlechten bis mittleren natürlichen Basenhaushalt auf.

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung sind die Böden im Plangebiet bereits beeinträchtigt. Eine besondere Schutzwürdigkeit ist nicht gegeben.

5.4 Wasserhaushalt

Die Plangebietsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Es liegen entsprechend der Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau Kluffgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Ergiebigkeit vor.

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer liegen im Plangebiet nicht vor. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes fließt jedoch ein Gewässer III. Ordnung, der Breilender Bach.

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung ist der Wasserhaushalt der Fläche bereits beeinträchtigt. Eine besondere Schutzwürdigkeit ist nicht gegeben.

5.5 Klima

Die Ortsgemeinde liegt im Bereich des Klimabezirks "Taunus". Folgende Kennwerte charakterisieren den Klimabezirk:

mittlere Jahrestemperatur:	7 - 8° C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	14 - 15° C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (<0°C)	20 - 30 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (>25 °C)	10 – 20 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	700 - 750 mm

24. Oktober 2023



Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode 180 - 200 mm
Hauptwindrichtung bezogen auf das Jahr: Südwest

(Klimaatlas von Rheinland-Pfalz, Deutscher Wetterdienst)

5.6 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Das Plangebiet ist im Osten der Ortsgemeinde mit Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung zu verorten und stellt eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünfläche dar. Im Westen der Fläche direkt an der Bahnhofsstraße befindet sich eine Bank und 3 vielstämmige kleine Einzelbäume ohne besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Im Zentrum der Fläche befinden sich zwei Strommasten, die zur im Bestand über das Plangebiet verlaufenden 400-Volt-Freileitung gehören.

Die Plangebietsfläche wird im Westen von der Bahnhofsstraße und im Osten von einem asphaltierten Wirtschaftsweg begrenzt. In der nördlichen Spitze zwischen Bahnhofstraße und Wirtschaftsweg, befindet sich außerhalb des Plangebietes eine alte Eiche. Des Weiteren ist hier ein weiterer kleiner Gehölzbestand einheimischer Arten u.a. mit Schlehe und Pfaffenhütchen zu finden, der auch in die Plangebietsfläche hineinragt.

Im Norden und Osten befindet sich die bestehende Wohnbebauung der Ortslage Miehlen.

Unmittelbar südlich des Geltungsbereich verläuft der Nambach, ein Gewässer 3. Ordnung, von Ost nach West in Richtung der Siedlungsbebauung.

Richtung Osten erstrecken sich im näheren Umfeld des Geltungsbereiches zunächst Acker- und Grünflächen mit vereinzelt Gehölzbeständen. In weiterer Entfernung (ca. 350 m) erstreckt sich ein größerer Waldbestand.



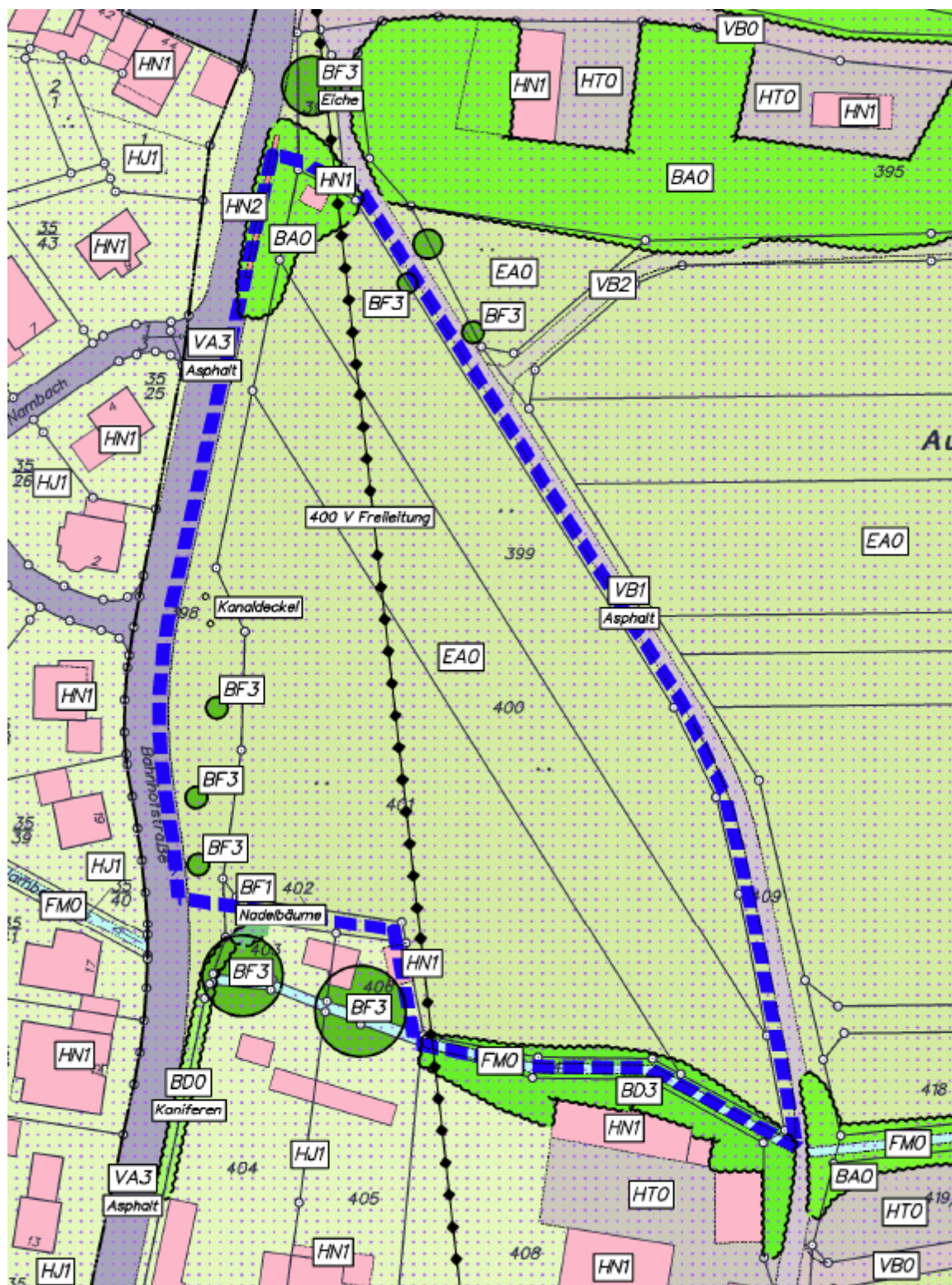


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan (Legende siehe Anhang)

24. Oktober 2023



Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	Naturpark Nassau (07-NTP-071-002)
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	Bestandsdarstellung: Wiesen und Weisen mittlerer Standorte Entwicklungsziele: Entwicklung von Biotopen Wiesen und Weisen mittlerer Standorte Prioritätenkarte. Es werden keine Aussagen getroffen.

Die Plangebietsfläche liegt innerhalb des „**Naturparks Nassau**“. Der Naturpark ist regionsübergreifend und überdeckt diverse Siedlungslagen, so auch den nordöstlichen Teil der Ortsgemeinde Miehlen. Gemäß § 1 (2) LVO „Naturpark Nassau“ sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes in baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB nicht Bestandteil des Naturparks. Die bestehenden Siedlungslagen sind entsprechend nicht Teil des Naturparks, sondern von diesem umgeben. Gleiches gilt für Weiterentwicklungen, die über verbindliche Bauleitpläne gesichert werden. Demnach steht dem Erlass des vorliegenden Bebauungsplans nichts entgegen.

5.7 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild ist im Wesentlichen durch die bestehende Ortsrandbebauung im Westen und die Grünflächen im Osten geprägt. Das Gelände steigt in Richtung Osten an, sodass die neu entstehenden Gebäude durch die Topografie teilweise verdeckt werden.

Mit der festgesetzten randlichen Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung besitzt die Fläche überwiegend keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung. Lediglich die Bank an der Bahnhofstraße lädt Spaziergänger zum Pausieren ein. Für die Bank findet sich vielleicht im näheren Umfeld ein neuer geeigneter Standort, sodass sich keine Verschlechterung der Erholungseignung gibt.



6 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)

Bei der Nichtdurchführung des Planvorhabens werden sich keine bedeutsamen Veränderungen des Umweltzustandes ergeben. Die jetzige Nutzung würde voraussichtlich bestehen bleiben.

7 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche als Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut ohne Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

7.1 Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Zusätzliche Flächeninanspruchnahme von ca. 1,1 ha bisher unbebauter Fläche zugunsten von Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Keine.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Keine.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung										
Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten, da hierdurch Flächen für den Nahrungs- oder Futtermittelanbau verloren gehen und meist nicht an anderer Stelle neu ausgewiesen werden.										
Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Fläche als erheblich zu bewerten. An dieser Stelle wird der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere in Verbindung mit dem Katastrophenschutz und dem Gemeinwohl der Vorrang eingeräumt.										

24. Oktober 2023



7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Fauna und Flora wird über die Erfassung von Biotoptypen und durch Auswertung von Informationen zu einzelnen Artenvorkommen bewertet. Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotoptypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung/gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme beurteilt.

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von mäßig intensiv genutzten Wiesenflächen als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere, insbesondere Offenlandbewohnende Arten.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Gehölze sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikttatbestände (ohne eine ökologische Baubegleitung) nur im Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis Ende Februar des Folgejahres zu roden.	Vermeidung der Störung brütender Vögel und der Tötung von Jungvögeln	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen im Ordnungsbereich C und D	Schaffung neuer Nist- und Lebensraumstrukturen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

24. Oktober 2023



Entwicklung einer Extensivwiese mit Blühstreifen in OB A und E	insbesondere für Vögel, aber auch für Kleintiere und Insekten.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandstreifen mit Blühstreifen in OB F	Schaffung neuer Lebensraum- und Niststrukturen insbesondere für <i>Maculinea sp.</i>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abschließende Bewertung

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Beteiligungsverfahren ein Hinweis zu einem möglichen Vorkommen des Ameisenbläulings gegeben. Dem Hinweis wurde gefolgt. Am 29.07.2021 erfolgte bei sonniger bis leicht bedeckter Wetterlage eine Begehung der Fläche in mehreren Transekten. Dabei wurde zum Einen nach fliegenden Individuen der Ameisenbläulinge Ausschau gehalten. Zum anderen wurde nach Futterpflanzen, insbesondere *Sanguisorba major* (Großer Wiesenknopf) gesucht. Aufgrund vermehrter Regenfälle in vorangegangenen Tagen stellte sich die Fläche recht feucht dar, was sich aber nicht in der Pflanzenzusammensetzung widerspiegelt, da es nicht der dauerhaften Ausprägung der Fläche entspricht. Lediglich der Bereich in unmittelbarer Nähe zum Bach im Süden ist feuchter ausgeprägt. Dieser ist jedoch aufgrund der hohen Gehölze sehr schattig und daher überwiegend von Brennesseln dominiert.

Im Zuge der Begehung konnten keine Hinweise auf Vorkommen von *Maculinea sp.* gefunden werden. Auch Exemplare oder Pflanzenteile von *Sanguisorba major* wurden nicht gefunden.

Zur Unterstützung der Tagfalterfauna wurde die Textfestsetzung zum Ordnungsbereich A (Extensives Dauergrünland) entsprechend aktualisiert. Es wird nunmehr zusätzlich innerhalb der Flächen die Entwicklung eines Blühstreifens mit Regiosaatgut (mit *Sanguisorba major*) festgesetzt, um das Einbringen ökologisch wertvoller Arten in die Fläche zu initiieren.

Zudem wurden externe Kompensationsmaßnahmen in den Ordnungsbereichen E und F festgesetzt, welche ebenfalls der Unterstützung der Tagfalterfauna, insbesondere *Maculinea sp.*, dienen sollen. Hier wird ebenfalls die Entwicklung von Blühstreifen mit Regiosaatgut (mit *Sanguisorba major*) festgesetzt (für Details siehe Kapitel „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ im Teil I der Begründung).

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

7.3 Schutzgut Boden

Die Beurteilung der Bedeutung von Böden erfolgt über die Betrachtung der biotischen Lebensraumfunktion, der natürlichen Ertragsfunktion, der Speicher- und Regulationsfunktion sowie der Funktion des Bodens als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

24. Oktober 2023



negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung von Wiesenflächen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch parkende und fahrende Fahrzeuge	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
<p>Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff in eine versiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich. So ist das auch im Fall der vorliegenden Planung.</p> <p>Durch die Errichtung von Gebäuden, Parkplatz- und Hofflächen kommt es zur Versiegelung bisheriger Wiesenflächen und damit zum Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche.</p> <p>Die Eingriffe erfolgen nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Boden.</p> <p>Die Eingriffe in den Boden sind dennoch grundsätzlich qualitativ und quantitativ als erheblich zu bewerten.</p>					
Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung einer geringen GRZ von 0,5	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

24. Oktober 2023



Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen im Ordnungsbereich C und D	Boden gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von Extensivwiese in OB A	Verbesserung der biologischen Aktivität und der Puffer- und Filterfunktionen des Bodens	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Grundsätzlich sind zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.						

7.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Regel getrennt nach Grund- und Oberflächenwasser bewertet. Von Bedeutung sind die Wasserdargebotsfunktion, die Retentionsfunktion sowie die Funktion als Wertelement von Natur und Landschaft (Wasserqualität, Naturnähe etc.).

negative Auswirkungen		direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung von Wiesenflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung aufgrund des veränderten Abflussregimes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

24. Oktober 2023



	Wasserverbrauch zum Betrieb von Baumaschinen		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Zusätzlicher Trinkwasserverbrauch		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung einer Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung (OB B) und Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen im Ordnungsbereich C und D	Boden wird gelockert und das Bodengefüge sowie die Puffer- und Filterfunktionen verbessert. Damit wird auch die Wasserretentionfunktion des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von Extensivwiese in OB A1 und A2		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Grundsätzlich sind zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als erheblich zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der						

24. Oktober 2023



festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.

7.5 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Die Beurteilung des Schutzgutes Luft und klimatische Faktoren erfolgt über die Betrachtung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion beschreibt die Kaltluftentstehung und den -transport sowie die Frischluftentstehung und den -transport.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Kaltluftproduktionsfläche.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen und -fahrzeugen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Schadstoffemissionen durch Heizungen oder Fahrzeuge.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen

Im Umfeld des Plangebiets bleiben weiterhin ausreichend Offenlandflächen für die Kaltluftproduktion erhalten. Aufgrund der Geländeneigung hat die Fläche eine gewisse Bedeutung für die Frischluftversorgung der Siedlungslage.

Aufgrund der gegebenen Topografie ist dieser Teil der Ortslage wesentlich niedriger gelegen als die weiter östlich gelegenen kaltluftproduzierenden Offenlandflächen. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass das Gebäude eine Höhe von 238 m ü.NN. nicht überschreiten darf. Am höchsten Punkt der überbaubaren Fläche (230 m ü.NN) darf das Gebäude demnach lediglich maximal 8 m über das Gelände hinausragen.

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen in etwa den Luftstrom aus Richtung Osten entsprechend der aktuell gegebenen Topografie und nach Umsetzung der Planung.





Abb.: Aktuell anzunehmender Luftstrom in die Siedlungslage in Abhängigkeit der Topografie **Abb.: Anzunehmender Luftstrom in die Siedlungslage nach Umsetzung der Planung**

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen und festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen wird der Anteil an Frischluftproduzenten erhöht und es erfolgt eine Kompensation für wegfallende Offenlandflächen. Es verbleiben hinreichende umgebende Freiflächen, die eine Frischluftzufuhr zur bebauten Ortslage sicherstellen.

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen in den Ordnungsbereichen C und D	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung des Wohngebietes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von Extensivwiese in OB A1 und A2	Verbesserte Schadstofffilterung	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abschließende Bewertung

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren sind nicht zu erwarten.

7.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Beurteilung der Bedeutung des Schutzgutes Biodiversität erfolgt über die Betrachtung der Biotopverbundfunktion, dem Vorkommen von Ziel- oder Leitarten und des Strukturreichtums.

24. Oktober 2023



negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von strukturarmen mäßig intensiv genutzten Wiesenflächen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bau- und betriebsbedingt	Keine.		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotop oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützten Biotop. Die Biotopfunktion bleibt weiterhin erhalten, da östlich, westlich und weiter südlich weitere Weideflächen angrenzen.						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen in den Ordnungsbereichen C und D	Erhöhung der Strukturvielfalt und damit des Artenpotentials von Flora und Fauna	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von Extensivwiese in OB A1, A2, E und F		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes biologische Vielfalt zu erwarten. Durch die festgesetzten Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert werden.						

7.7 Schutzgut Landschaft

Die Beurteilung der Bedeutung der Landschaft ist vor allem vor dem Hintergrund der Landschaft als weicher Standortfaktor zu betrachten und wird über die Betrachtung der Funktionen Landschaftsbild und Erholungsfunktion beurteilt.

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

24. Oktober 2023



ngt	durch Errichtung eines Feuerwehrgerä- tehauses und anderer zweckgebundener baulicher Anlagen für die Feuerwehr				
Maßnahmen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzübers chreitend
Minimierung smaß- nahmen	Randliche Eingrünung mit heimischen Gehölzen in OB C und D	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung					
Erhebliche, negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.					

7.8 Natura2000

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet und nicht in einem unmittelbar räumlichen Zusammenhang zu einem Natura2000-Vogelschutzgebiet. Negative Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die Planung daher nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und den Schutzzweck eines Natura2000- Gebietes sind entsprechend nicht zu erwarten.

7.9 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit des Menschen wird lediglich das gefasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmungsgrad / Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzübers schreitend
anlagebedin gt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

24. Oktober 2023



betriebsbedi ngt	Potentielle Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen durch zusätzliche Bewegungsunruhe und Schall. Planungsrelevante Auswirkungen werden durch die Einholung eines Schallgutachtens untersucht und bewertet. Die spätere Einhaltung der Anforderungen, die sich aus dem Schallgutachten ggf. ergeben, stellt sicher, dass keine unzulässigen Einwirkungen auf angrenzende Wohn- und Siedlungsbebauung erfolgt. Die Platzierung des Baufensters stellt sicher, dass ein geplanter Übungshof östlich des Gebäudes der Feuerwehrwache entstehen kann, so dass eine Schallabschirmung durch das Gebäude erfolgt. Am westlichen Plangebietsrand erfolgt in Ordnungsbereich C die Anlage eines begrüntem und bepflanzten Erdwalls mit schallabschirmender Wirkung und zudem sichtabschirmender Wirkung.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung					
<p>Es sind durch die Planung unter Verweis auf obige Bewertungen <u>keine negativen erheblichen Auswirkungen</u> auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen zu erwarten. Im Gegenteil durch die Schaffung von Baurecht für das neue Feuerwehrgebäude, die spätere Realisierung und die damit verbesserte Ausstattung, schnellere Erreichbarkeit und dadurch optimierten Einsatz, kann zukünftig eine verbesserte Reaktion und Behandlung im Einsatzfall erfolgen, was sich wiederum <u>positiv</u> auf das Schutzgut Mensch einschließlich der Gesundheit der Bevölkerung auswirkt.</p>					

7.10 Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Sachwerte in diesem Sinne sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Von der Planung gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte aus.



7.11 Schutzgut kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter bekannt.

In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis zur vorsorgenden Berücksichtigung denkmalschützender und archäologischer Belange aufgenommen:

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

Von der Planung gehen aller Voraussicht nach keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte aus.

7.12 Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Im Fall der vorliegenden Planänderung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Natura2000-Erhaltungszielen oder –Zielarten sind nicht zu erwarten.

7.13 Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter durch Zusammenwirken mehrerer Vorhaben sind nicht zu erwarten.



8 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN

Für Vorhaben im Plangebiet wird die Anwendung energiesparender Techniken für Hausbau und Energienutzung empfohlen. Die aktuellen rechtlichen Vorschriften für die Neuerrichtung von Gebäuden geben hinreichend hohe Standards für die Wärmedämmung und den Energieverbrauch vor.

Die Bereiche Emissionsvermeidung, Nutzung regenerativer Energien und Energieeinsparung werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

9 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des BauGB Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich prognostizierter erheblicher Umweltwirkungen zu treffen. Der Maßstab der Bewertung ist somit ein erheblicher Eingriff.

Durch die vorliegende Planung sind ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prognostizieren:

- Boden
- Wasser

Die anderen Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

In den Bebauungsplan sind Festsetzungen und Empfehlungen aufgenommen, um die Eingriffsfolgen zu minimieren und gerade dadurch erhebliche Umweltwirkungen für einzelne Schutzgüter zu vermeiden (insbesondere Schutzgut Boden und Wasser). Zu diesen Festsetzungen zählen (lediglich inhaltliche Wiedergabe):

Boden

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Festsetzung einer gerin-	Minimierung der Versiege-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

24. Oktober 2023



	gen GRZ von 0,5	lung		
Ausgleichs- maß- nahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen in den Ordnungsbereichen C und D	Boden gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Entwicklung von Extensivwiese in OB A	Verbesserung der biologischen Aktivität und der Puffer- und Filterfunktionen des Bodens	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Wasser

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebspha- se
Vermeidungs- maßnahmen	Minimierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Minimierungs- - und Ausgleichsma- ßnahmen	Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Festsetzung einer Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung (OB B) und Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Festsetzung von Gehölzpflanzungen in den Ordnungsbereichen C und D	Boden wird gelockert und das Bodengefüge sowie die Puffer- und Filterfunktionen verbessert. Damit wird auch die	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Entwicklung von Extensivwiese in OB A, E und F	Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

24. Oktober 2023



Wie die Aufstellung zeigt, sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Eingriffsausgleich bereits in den Bebauungsplan integriert, sodass eine umweltverträgliche Planung gewährleistet wird. Erhebliche Umweltauswirkungen können damit vermieden werden.

10 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten z.B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – EAG Bau vom 26.08.2004).

Durch die Ausweisung einer neuen Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr, durch die ein neues Feuerwehrgerätehaus entstehen kann, welches den Anforderungen besser gerecht werden kann als das aktuelle Feuerwehrgerätehaus, kann die Abwicklung der Einsätze besser erfolgen und Schäden minimiert und potentiell negative Folgen minimiert oder vermieden werden. Die relativ zentrale Lage des Plangebietes gewährleistet im Ernstfall zum einen eine zügige Erreichbarkeit des Feuerwehrgerätehauses durch die Mitglieder der Feuerwehr sowie zum anderen die zügige Erreichbarkeit von Einsatzstellen. Daher ist der Standort zu begrüßen.

Die Fläche hat keine besondere bzw. herausgehobene Bedeutung für den Arten- oder Biotopschutz, sodass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Bei Umsetzung der Planung auf einer anderen Fläche wären voraussichtlich größere Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die Erschließung der Plangebietsflächen von der Bahnhofstraße aus ist aus tatsächlichen, verkehrsrechtlichen und erschließungswirtschaftlichen Gründen alternativlos. Verschiedene Stellungen eines möglichen Hauptgebäudekörpers führen nicht zu erheblich geringeren Umweltwirkungen. Im Plangebiet selbst sind bereits verschiedene, mehrere und flächenhaft relevante Grün- und Ausgleichsflächen vorgesehen, so dass hier nicht noch mehr Grün- und Ausgleichsflächen im Plangebiet zu einer relevanten Minderung von Eingriffsfolgen beitragen können. Andere Aufteilungen im Plangebiet zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sowie Lage und Gestaltung von Grün- und Ausgleichsflächen führen nicht zu grundsätzlich anderen Eingriffsfolgen.

Für die städtebauliche Alternativenprüfung grundsätzlich anderer potentieller Standortflächen in der Gemeinde Miehlen wird auf die Ausführungen im städtebaulichen Teil der Planung verwiesen (Kapitel 6 „Prüfung von Standortalternativen“).

Anderweitige Standortalternativen kamen für die Ortsgemeinde Miehlen aus nachfolgenden Gründen nicht in Frage:

- Flächenbesitz der Plangeberin:

Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht seitens der Ortsgemeinde nicht. Somit kann eine grundsätzliche Verfügbarkeit nicht angenommen werden

24. Oktober 2023



aufgrund der über das Grundgesetz rechtlich abgesicherten Eigentumsgarantie. Flächen im bestehenden Gewerbegebiet sind durch die Ortsgemeinde nicht erwerbbar.

- Entfernung zum Ortskern:

Eine schnelle Erreichbarkeit im Brandfall bzw. in Gefahrensituationen ist ein wesentlicher Faktor bei der Standortwahl eines Feuerwehrgerätehauses. Die Entfernung zum Ortskern sollte daher nicht unterschätzt werden. Auch die Erreichbarkeit des Feuerwehrgerätehauses durch Mitglieder der Feuerwehr (jeglichen Alters – Stichwort Jugendfeuerwehr) mittels Kfz und zu Fuß oder Fahrrad war ein Gegenstand der Überlegungen zur Standortfindung.

- Erschließungskosten:

Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich bringen einen erhöhten bis sehr hohen Erschließungsaufwand mit sich, da die äußere (verkehrliche) Erschließung und Ver- und Entsorgungsleitungen nicht vorhanden sind.

- Vorgaben übergeordneter Planungen:

Ausgewiesene Vorranggebiete im RROP (Regionaler Raumordnungsplan) schließen einige Plangebietsflächen grundsätzlich aus; z.B. Vorranggebiet Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund). Flächendarstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan etwa für die Landespflege/ Kompensationsmaßnahmen führen zu erhöhtem Kompensationsaufwand und damit zu steigenden Kosten des Vorhabens (ökologischer und wirtschaftlicher Faktor).

Die in den Raum gestellten und geprüften Standortalternativen stellten sich im Einzelnen und in der Summe als nicht geeignet oder nicht besser geeignet heraus als die von der Gemeinde favorisierte Standortfläche.

In der Gesamtbetrachtung stellt sich die vorliegende Plangebietsfläche in der Bahnhofstraße als geeigneter Standort heraus, der am ehesten den relevanten Aspekten gerecht wird. Aus diesem Grund fiel die Wahl der Plangeberin letztendlich auf die in Rede stehende Plangebietsfläche.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Gemeinde steht. Sie ist rechtlich nicht zwingend zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.

11 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

In diesem Kapitel sind gemäß Anlage 1 Nr. 2e erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d und i, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu beschreiben.

In die Beschreibung sind ggf. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Auswirkungen sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle aufzunehmen.



Durch vorliegende Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine ausgesprochene Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Erhebliche negative Auswirkungen durch solche Unfälle oder Katastrophen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Ebenso sind durch vorliegende Planung keine Eingriffe zu erwarten, durch deren Auswirkungen eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.

Im Gegenteil: Durch die Ausweisung einer neuen Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr, durch die eine neue Feuerwache entstehen kann, die den Anforderungen besser gerecht werden kann als die aktuelle Feuerwache, kann die Abwicklung der Einsätze besser erfolgen und Schäden minimiert und potentiell negative Folgen minimiert oder vermieden werden. Die relativ zentrale Lage des Plangebietes gewährleistet im Ernstfall zum einen eine zügige Erreichbarkeit der Feuerwache durch die Mitglieder der Feuerwehr sowie zum anderen die zügige Erreichbarkeit von Einsatzstellen.

12 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen, neben der Bestandsaufnahme, die im März 2020 durchgeführt wurde. Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

Die während und nach der öffentlichen Auslegung erhaltenen zusätzlichen Erkenntnisse werden in die Darstellungen des Umweltberichtes zu den jeweiligen Schutzgütern eingearbeitet.

13 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB ist für Bebauungspläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet worden ist, die Durchführung eines sogenannten Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** der Planvorhaben um insbesondere **unvorhergesehene** nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können **sowie die Überwachung der Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen.**

Hierbei sind verschiedene Zeithorizonte für das Monitoring zu beachten: Die Umsetzung der städtebaulichen und auf das Baugrundstück bezogenen Festsetzungen können bereits mit Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen überwacht werden.

Die Auswirkungen sind in zwei Zeitrahmen prüfbar: Durchführung der städtebaulichen Minimierungsfestsetzungen und landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen in engem



zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens und langfristig im Zuge des Wachstumsfortschrittes der Vegetation.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind abzuleiten:

Überwachungsgegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung – Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung der festgesetzten Begrünung der Baugrundstücksfläche	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder Luftbildauswertung – Dokumentation der Ergebnisse
Anlage / Umsetzung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen	Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen	Fachbehörden, Fachplaner	Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen)

Für das Monitoring ist die Gemeinde nach dem BauGB zuständig. Sie ist jedoch auch auf den Sachverstand der zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde angewiesen.

Durch die Bündelung der Monitoringmaßnahmen auf den Realisierungszeitpunkt/ bzw. einen zehnjährigen Turnus kann eine effiziente Durchführung in einem Arbeitsschritt erfolgen. Sofern im Rahmen der normalen Tätigkeit den jeweils zuständigen Fachbehörden erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese der Gemeinde bzw. der beauftragten Verwaltung mitzuteilen (vgl. § 4c Satz 1 BauGB).

14 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Der Ortsgemeinderat Miehlen hat am 03.03.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Miehlen“ gefasst. Mit der Bauleitplanung verfolgt die Ortsgemeinde Miehlen das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen eines dringend benötigten modernen Feuerwehrgerätehauses zu schaffen.

Der Bebauungsplan grenzt westlich an das allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ und Richtung Norden an den Bauhof der Ortsgemeinde.

Die Ortsgemeinde Miehlen hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplans entschlossen, da das bestehende Feuerwehrgerätehaus in der Krämergasse 22 nicht mehr den Anforderungen eines modernen Feuerwehrgerätehauses entspricht. So ist es räumlich nicht mehr ausreichend, etwa hinsichtlich der Lagerung von Geräten und Ausrüstung (beispielsweise für den zeitnah zusätzlich an-

24. Oktober 2023

zuschaffenden Gefahrenstoffzug – ein fünftes Fahrzeug, für das es aktuell keinen Stellplatz mehr gibt).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses geschaffen. Dazu wird eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die unmittelbar entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Bahnhofsstraße.

Die wesentlichen Planungsinhalte, die für den Umweltbericht relevant sind, werden wie folgt zusammengefasst:

- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4
- Festsetzung einer randlichen Eingrünung in den Ordnungsbereichen C und D im Westen und Osten des Plangebietes.
- Festsetzung einer Fläche zur Entwicklung von extensivem Dauergrünland (OB A1 und A2)
- Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Park- und Stellplatzflächen

Das Plangebiet ist im Osten der Ortsgemeinde mit Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung zu verorten und stellt eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünfläche dar. Im Westen der Fläche direkt an der Bahnhofsstraße befindet sich eine Bank und 3 vielstämmige kleine Einzelbäume ohne besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Hinweise auf Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten konnten im Rahmen der durchgeführten Bestandsaufnahmen nicht gefunden werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung und –erweiterung ermittelt und bewertet.

Durch die vorliegende Planung sind ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen u.a. erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu prognostizieren. Diese können durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur randlichen Eingrünung, die Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung und die Entwicklung der Extensivwiese innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Zudem werden externe Kompensationsflächen in Bachnähe zur Entwicklung von Extensivwiesen mit Blühstreifen festgesetzt. Die Maßnahmen auf diesen Flächen dienen angesichts des möglichen Vorkommens des Ameisen- bzw. Moorbläulings (*Maculinea sp.*) im Raum Miehlen und des Nambaches insbesondere dem Schutz und der Förderung der Tagfalterfauna, im speziellen von *Maculinea sp.*

Weitere - im Rahmen der Plan-Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter sind durch die Planung und ihre Umsetzung nicht erheblich betroffen. Im Ergebnis sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

24. Oktober 2023



Durch die Ausweisung einer neuen Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr, durch die ein neues Feuerwehrgerätehaus entstehen kann, welches den Anforderungen besser gerecht werden kann als das aktuelle Feuerwehrgerätehaus, kann die Abwicklung der Einsätze besser erfolgen und Schäden minimiert und potentiell negative Folgen minimiert oder vermieden werden. Die relativ zentrale Lage des Plangebietes gewährleistet im Ernstfall zum einen eine zügige Erreichbarkeit des Feuerwehrgerätehauses durch die Mitglieder der Feuerwehr sowie zum anderen die zügige Erreichbarkeit von Einsatzstellen. Daher ist der Standort zu begrüßen.

Die Fläche hat keine besondere bzw. herausgehobene Bedeutung für den Arten- oder Biotopschutz, sodass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Bei Umsetzung der Planung auf einer anderen Fläche wären voraussichtlich größere Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die Erschließung der Plangebietsflächen von der Bahnhofstraße aus ist aus tatsächlichen, verkehrsrechtlichen und erschließungswirtschaftlichen Gründen alternativlos. Verschiedene Stellungen eines möglichen Hauptgebäudekörpers führen nicht zu erheblich geringeren Umweltwirkungen. Im Plangebiet selbst sind bereits verschiedene, mehrere und flächenhaft relevante Grün- und Ausgleichsflächen vorgesehen, so dass hier nicht noch mehr Grün- und Ausgleichsflächen im Plangebiet zu einer relevanten Minderung von Eingriffsfolgen beitragen können. Andere Aufteilungen im Plangebiet zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sowie Lage und Gestaltung von Grün- und Ausgleichsflächen führen nicht zu grundsätzlich anderen Eingriffsfolgen.

Für die städtebauliche Alternativenprüfung weiterer potentieller Standortflächen in der Gemeinde Miehlen wird auf die Ausführungen im städtebaulichen Teil der Begründung verwiesen (Kapitel 6 „Prüfung von Standortalternativen“). Die dort geprüften Standortalternativen stellten sich als nicht geeignet oder nicht besser geeignet heraus als jene vorliegende und von der Gemeinde favorisierte Standortfläche.

In der Gesamtbetrachtung stellt sich die vorliegende Plangebietsfläche in der Bahnhofstraße als geeigneter Standort heraus, der am ehesten den relevanten Aspekten gerecht wird. Aus diesem Grund fiel die Wahl der Plangeberin letztendlich auf die in Rede stehende Plangebietsfläche.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Gemeinde steht. Sie ist rechtlich nicht zwingend zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.

Das Ergebnis der vorliegenden Plan-Umweltprüfung ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.



15 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Übergeordnete Pläne

Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung:
Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Planungsgesellschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-
Westerwald in der wirksamen Fassung 2017

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten mit integrierter Landschaftsplanung

Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz: Planung vernetzter Biotopsysteme. Bereich Rhein-Lahn-
Kreis. Mainz 1994

Kartengrundlagen und Online-Kartendienste

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz: Digitales Wasserbuch.
Karte der Wasserrechte Rheinland-Pfalz. URL: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8464> ,
[letzter Zugriff: 06.04.2020]

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15, [letzter Zugriff: 06.04.2020]

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem.
URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz, [letzter Zugriff: 06.04.2020]

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, in Kraft getreten am 01. März 2010), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl S. 583) in der derzeit geltenden Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung

24. Oktober 2023

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237), in der derzeit geltenden Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit geltenden Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der derzeit geltenden Fassung

25. Oktober 2023 heu-gra-bb-kp
Projektnummer: 12 702
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
Sarah Grajewski, M.Sc.
Beatrix Busch, M. Sc.
Kathrin Pitsch, B. Sc.
Yihan Liu, M. Sc.

Miehlen, den.....

KARST INGENIEURE GmbH

.....
André Stötzer (Ortsbürgermeister)

Anlagen:

- *Legende Biotop- und Nutzungstypenplan*
- *Pflanzlisten*

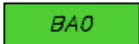
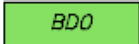



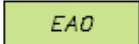

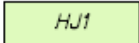
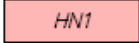
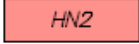
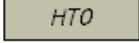
Separate Anlagen:

- *Immissionsschutzgutachten Geruch, Meodor GmbH, November 2016*
- *Schallgutachten, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, 07.06.2021*
- *Verkehrskonzept, R+T Verkehrsplanung, 10.08.2021*



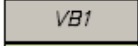
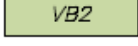
24. Oktober 2023




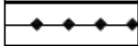
- **Legende Biotop- und Nutzungstypenplan**

	<u>B KLEINGEHÖLZE</u>
	Feldgehölz
	Hecke
	Gehölzstreifen
	Baumreihe
	Einzelbaum
	<u>E GRÜNLAND</u>
	Fettwiese
	<u>F GEWÄSSER</u>
	Bach
	<u>H WEITERE ANTROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>
	Ziergarten
	Gebäude
	Mauer, Trockenmauer
	Hofplatz, Lagerplatz

V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE





	Gemeindestraße
	Wirtschaftsweg
	Wirtschaftsweg, befestigt
	Wirtschaftsweg, unbefestigt

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	Plangebietsgrenze
	400 V Freileitung

Grundlage: Biotoptypenkartierung nach
Biotoptypenschlüssel RLP (Conze/Cordes)

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN

	§ 30 BNatSchG – Biotope	: –
	Schutzgebiete	: Naturpark Nassau (07-NTP-071-002)
	Prioritätsraum VBS	: –
	Biotopkartierung	: –

24. Oktober 2023



PFLANZLISTEN:

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigförmiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

B Liste von Straßenbäumen

max. Wuchshöhe

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	15 m
Zweigförmiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	10 m
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	10 m
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	15 m

Sträucher für den Straßenraum

max. Wuchshöhe

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	8 m
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>	1-2 m
Apfeldorn	<i>Crataegus x carrierii</i>	7 m
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	7 m
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	5 m
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	5 m
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2-3 m
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	3 m
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	3 m
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	1,5 m
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	3 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	8 m
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	6 m
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	5-7 m
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	4 m

24. Oktober 2023

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

C LISTE REGIONALER OBSTSORTEN (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten:

Apfel von Croncels
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammtter Kardinal
Gelber Edelapfel
Graue Herbstrenette
Großer Rheinischer Bohnapfel
Harperts Renette
Haux Apfel
Holzapfel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Prinz Albrecht von Preußen
Purpurroter Cousinot
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Rote Rheinische Sternrenette
Roter Winter-Kronenapfel
Schaftsnase
Signe Tillisch

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne
Wildbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel
Wildkirsche

Pflaumen:

Hauswetschge
Löhrpflaume

