

**VERBANDSGEMEINDE  
NASTÄTTEN  
RHEIN-LAHN-KREIS**

---

**Begründung  
zur 18. Änderung des  
Flächennutzungsplans -  
Teilgebiet Stadt Nastätten**

**Schlussfassung  
gemäß § 6 Baugesetzbuch**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN**

---

Stand: 09. April 2021  
Projekt-Nr: 30 822

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTESBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ 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

---

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>8</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)	9
3.3	Umweltplanung und naturschutzfachliche Belange	12
<b>4</b>	<b>18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS: INHALTE UND FLÄCHENBILANZ</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>PARALLEL DURCHGEFÜHRTE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANUNG</b>	<b>24</b>
6.1	Einleitung und Darstellung der Bestandssituation	24
6.2	Schutzgutbezogene Bewertungen und Planungsempfehlungen	27
6.3	Landespflegerische gebietsexterne Kompensationsmaßnahmen	29
6.4	Artenschutzrechtliche Belange	31
<b>7</b>	<b>ABWÄGUNG</b>	<b>35</b>
<b>TEIL II: UMWELTBERICHT: AUSZUG AUS DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL RHEINSTRASSE / L 335“</b>		<b>37</b>
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>37</b>
1.1	Anlass und Zielsetzung der Planung	37
1.2	Kurzdarstellung der Planinhalte	38

---

<b>2</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>39</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	39
2.2	Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)	39
2.3	Flächennutzungsplan	41
2.4	Übergeordnete „Umweltplanungen“	42
<b>3</b>	<b>DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE</b>	<b>42</b>
<b>4</b>	<b>BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>45</b>
4.1	Naturräumliche Gliederung	45
4.2	Lage und Relief	45
4.3	Geologie und Böden	45
4.4	Wasserhaushalt	46
4.5	Klima	46
4.6	Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)	46
4.7	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	46
4.8	Landschaftsbild und Erholung	50
<b>5</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)</b>	<b>50</b>
<b>6</b>	<b>ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)</b>	<b>51</b>
6.1	Schutzgut Fläche	51
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	51
6.3	Schutzgut Boden	55
6.4	Schutzgut Wasser	56
6.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	58

---

<b>6.6</b>	<b>Schutzgut Biologische Vielfalt</b>	<b>59</b>
<b>6.7</b>	<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>61</b>
<b>6.8</b>	<b>Natura 2000</b>	<b>62</b>
<b>6.9</b>	<b>Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen</b>	<b>62</b>
<b>6.10</b>	<b>Wirkungsgefüge</b>	<b>64</b>
<b>6.11</b>	<b>Schutzgut Sachwerte</b>	<b>64</b>
<b>6.12</b>	<b>Schutzgut kulturelles Erbe</b>	<b>64</b>
<b>6.13</b>	<b>Wechselwirkungen</b>	<b>65</b>
<b>6.14</b>	<b>Summationswirkungen</b>	<b>65</b>
<b>7</b>	<b>EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN</b>	<b>65</b>
<b>8</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN</b>	<b>65</b>
<b>9</b>	<b>ALTERNATIVENPRÜFUNG</b>	<b>69</b>
<b>10</b>	<b>ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN</b>	<b>69</b>
<b>11</b>	<b>ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>70</b>
<b>12</b>	<b>ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)</b>	<b>70</b>
<b>13</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS</b>	<b>71</b>
<b>14</b>	<b>LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>73</b>

## 1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Der Aufstellungsbeschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP), Teilgebiet Stadt Nastätten, wurde am 28.03.2019 durch den Verbandsgemeinderat beschlossen.

Für die 18. Flächennutzungsplanänderung werden ein Verfahren gemäß § 20 LPlG (Einholung einer landesplanerischen Stellungnahme) und die Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch durchgeführt. Zur Bauleitplanung liegt eine für das Vorhaben positive landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPlG vor (Schreiben der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems vom 23.07.2019).

Die vorliegende Planänderung betrifft einen einzelnen Änderungspunkt in der Stadt Nastätten. Das Plangebiet hat auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung eine Größe von circa 1,00 ha.

Parallel zum laufenden Verfahren der 18. Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Rheinstrasse / L 335“ aufgestellt. Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren und der Durchführung einer Plan-Umweltprüfung (Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 (4) und §§ 2a und 4c BauGB).

Eine Änderung der Inhalte des Flächennutzungsplans ist erforderlich, weil derzeit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB nicht entsprochen werden kann.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten wird die Plangebietsfläche überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe über 800 m<sup>2</sup> sind außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten soll somit die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ erfolgen.



**Abb.: Topographische Übersichtskarte: Lage des Plangebiets** (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

## Ziel und Zweck der vorbereitenden Bauleitplanung

Im Rahmen des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich und vorgesehen. Die 18. Flächennutzungsplanänderung sieht die punktuelle Änderung einer Mischbaufläche zu einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel vor. Durch die parallele Planaufstellung wird gewährleistet, dass der Bebauungsplan zukünftig aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Auslöser der 18. Flächennutzungsplanänderung ist die Planungsabsicht zur Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes als Supermarkt (Vollsortimenter) zu ermöglichen. Der großflächige Einzelhandel für einen Supermarkt soll als Erweiterung des bereits bestehenden Einzelhandels im festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Mühlbach“ entstehen.

Der Standort der vorliegenden Bauleitplanung zeichnet sich vornehmlich durch seine verkehrlich gut erreichbare Lage innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Nastätten aus. Neben der Nahversorgungsfunktion für die Wohngebiete der Stadt Nastätten, muss die Stadt Nastätten auch ihrer Versorgungsfunktion als zentraler Ort nachkommen. Das bisherige Angebot in der Stadt und Verbandsgemeinde Nastätten für Supermärkte ist ausbaufähig. So stellt eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung (im Auftrag der Stadt Nastätten) fest, dass das Ausstattungsniveau bei Lebensmittelmärkten/-geschäften in der VG Nastätten aktuell mit circa 0,33 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner unter dem Bundesdurchschnitt (ca. 0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner) liegt. Die Ausstattung mit Supermarktverkaufsflächen ist also unterdurchschnittlich, sodass die Erweiterung der Sonderbaufläche mehr Platz für einzelhandelsbezogene Vorhaben ermöglicht.

## 2 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Nastätten zwischen der Landesstraße L 335 und der Bundesstraße B 274, am nördlichen Rand des Industrie- und Gewerbegebietes. Das Plangebiet hat eine Größe von circa 1,44 ha.

Im Zentrum des Geltungsbereichs befinden sich Wohn-, Stall- und Lagergebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes. Nördlich dieser Gebäude befindet sich ein weiteres Lager- und Stallgebäude mit vorgelagertem Sandplatz und einem mit Rasenpflaster befestigten Paddock.

Die Flächen weiter südlich zwischen den Gebäuden und der B 274 werden als intensive Weide genutzt. Entlang der B 274 befindet sich eine Baumreihe. Zwischen den Gebäuden und entlang der „Rheinstraße“ an der nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich mehrere Baum- und Strauchgruppen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher, jedoch meist heimischer Artenzusammensetzung.

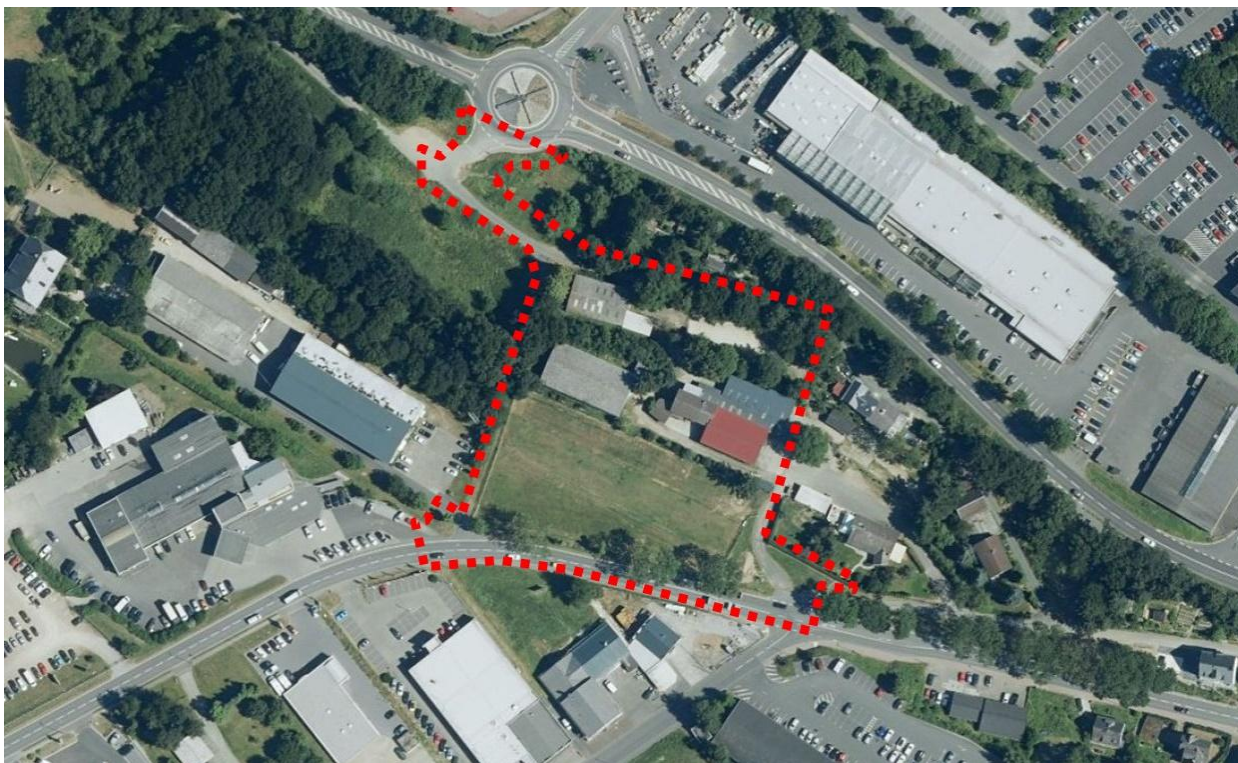
Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein zunächst breiter Wiesenweg, der sich etwa auf Höhe des Hallengebäudes auf einen Trampelpfad verschmälert und weiter nördlich wieder zu einem breiten vegetationsarmen Feldweg ausweitet.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird durch die Anbindung zum Kreisverkehrsplatz geprägt. Neben der asphaltierten „Rheinstraße“ befindet sich hier eine intensiv genutzte Fettwiese mit Gebüsch.

Westlich hiervon erstrecken sich zwischen nördlicher Plangebietsgrenze und L 335 verschiedene gehölzreiche Gärten, zum Teil mit Hühnerhaltung sowie eine Gartenbrache.

Östlich des Plangebietes liegen mehrere Wohnhäuser mit Ziergärten. Westlich befindet sich eine Weidebrache und ein Gewerbebetrieb mit vorgelagertem Parkplatz. Beides wird durch einen Laubwald heimischer Arten, unter anderem mit Eiche, Esche, Ahorn und Weißdorn getrennt.

Südlich der B 274 grenzen mehrere Gewerbe- und Industriebetriebe mit Park- und Hofflächen an.



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



### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) ist am 24. November 2008 als Rechtsverordnung verkündet worden und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

Im Hinblick auf die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sind die diesbezüglichen Grundsätze und Ziele des LEP IV zu berücksichtigen und zu beachten und im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit zu prüfen. Nachfolgend werden die planungsrelevanten, zu beachtenden Ziele des LEP IV im Hinblick auf die „Einfügung“ von großflächigem Einzelhandel genannt.

1. Ziel **Z 57**: Nach den Zielvorgaben des LEP IV sind großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in zentralen Orten vorzusehen (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche kommen in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht.
2. Ziel **Z 58**: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach dieser Zielsetzung in der Regel in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang (**städtebauliches Integrationsgebot**) mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten.
3. Ziel **Z 60**: Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen weder die Versorgungsfunktionen der städtebaulich integrierten Standortgemeinden, noch die der Versorgungsbereiche benachbarter Zentren wesentlich beeinträchtigen (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen der Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Weitere zur berücksichtigende und zu beachtende einzelhandelsbezogene Vorgaben des LEP IV stellen die Grundsätze und Ziele 56 bis 63 dar, die dem Kapitel 3.2.3 „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleitungen (großflächiger Einzelhandel)“ des LEP IV mit ihren zugehörigen Begründungen zu entnehmen sind.

Sofern von einem Ziel der Landesplanung jedoch abgewichen werden soll, ist hierfür ein spezielles raumordnerisches Verfahren notwendig („Zielabweichungsverfahren gemäß § 8 (3) und § 10 (6) Landesplanungsgesetz“). Dies ist im vorliegenden Planungsfall nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Bewertungsergebnisse gemäß der Auswirkungsanalyse, die durch die „BBE Handelsberatung“ erarbeitet worden ist (Dez. 2017), wird nachfolgend die Übereinstimmung des städtebaulichen Einzelhandelsvorhabens mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung bewertet:

##### ▪ Zu Zentralitätsgebot (Z 57):

Die Stadt Nastätten ist als Mittelzentrum als Ansiedlungsstandort für den großflächigen Einzelhandel (Betriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) vorgesehen. Somit ist die Grundvoraussetzung für die Ansiedlung des Planvorhabens gegeben.

(Der Stadt Nastätten ist gemäß Landesentwicklungsplan Rheinland-Pfalz die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums mit Versorgungsfunktionen für den Mittelbereich St. Goar/St. Goarshausen/Nastätten zugewiesen. Daher ist in der Stadt Nastätten die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes grundsätzlich zulässig).



▪ **Zu Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58):**

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig, die in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festgelegt und begründet werden müssen.

Da sich der Planstandort innerhalb des durch die Stadt festgelegten „Versorgungsbereiches Mühlbach“ befindet, der die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches des Mittelzentrums Nastätten übernimmt, entspricht die Ansiedlungsplanung den Anforderungen an das Ziel 58 des LEP IV Rheinland-Pfalz.

▪ **Zu Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60):**

Durch die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben darf es zu keiner mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte kommen.

Das Nichtbeeinträchtigungsgebot wird ebenfalls beachtet, da mit der vorliegenden Wirkungsanalyse, die durch die „BBE Handelsberatung“ erarbeitet worden ist (Dez. 2017), dargelegt werden konnte, dass im Realisierungsfall des Planvorhabens weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde, noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt wird.

Im Ansiedlungsfall des Planvorhabens werden sich die wettbewerblichen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Stadt Nastätten und in den umliegenden Städten und Gemeinden in einer Größenordnung bewegen, bei der negative städtebauliche Auswirkungen auf die relevanten zentralen Versorgungsbereiche und sonstige für die Versorgung der Bevölkerung wichtige Angebotsstandorte im Einzugsgebiet des Planvorhabens auszuschließen sind.

Die Auswirkungsanalyse der „BBE Handelsberatung“ vom Dezember 2017 wird der Begründung als separate Anlage beigelegt.

**Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes sowie der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse ist festzustellen, dass eine Abweichung von den Zielen der Landesplanung nicht vorliegt.**

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

Die Stadt Nastätten liegt im Rhein-Lahn-Kreis und im östlichen Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Die Bundesstraße B 274 verbindet St. Goarshausen und Nastätten miteinander und durchquert als überregional bedeutende Straßenverbindung die Verbandsgemeinde von West nach Ost. Das Plangebiet befindet sich im Westen der Siedlungslage.

Der **wirksame 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 der Raumstrukturgliederung im wirksamen RROP Mittelrhein-Westerwald wird die Region um die Stadt Nastätten dem „ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Dies

bedeutet, dass ein Bevölkerungsanteil von weniger als 33 Prozent in Ober- oder Mittelzentren lebt. Die Zentrenreichbarkeit ist für diesen Bereich nicht klassifiziert.

Nastätten ist mit circa 4.150 Einwohner die größte Stadt des südlichen Rhein-Lahn-Kreises und Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Die Stadt Nastätten übernimmt im System der zentralen Orte die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums (verpflichtend). Die Mittelzentren Nastätten, St. Goar und St. Goarshausen bilden gemeinsam ein kooperierendes Zentrum im Mittelbereich St. Goar / St. Goarshausen.

Das Plangebiet wird bereits als Baufläche dargestellt. Es liegt im Übergangsbereich zwischen Gewerbefläche und östlich anschließenden „Siedlungsflächen für Wohnen“. Weiter westlich sind Flächen als Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund dargestellt. Zum Plangebiet besteht ein deutlicher räumlicher Abstand. Weitere Aussagen sind für das Plangebiet nicht getroffen.

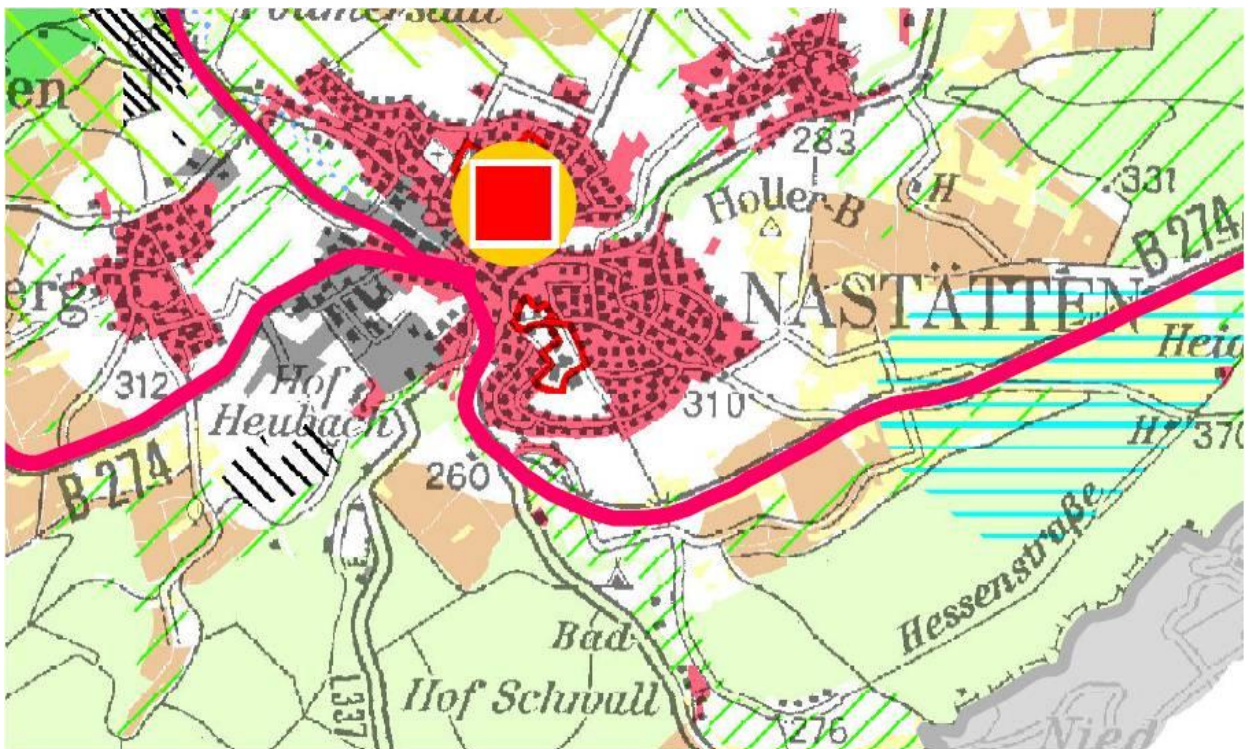
Bei der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sind diesbezüglich neben den Vorgaben des LEP IV die Vorgaben des RROP zu berücksichtigen und im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit zu prüfen. Die folgenden Grundsätze stellen wesentliche Einzelhandelsvorgaben des RROP 2017 dar:

1. Grundsatz **G 37**: Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden. ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.
2. Grundsatz **G 38**: In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden. ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.
3. Grundsatz **G 40**: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot). ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.
4. Grundsatz **G 41**: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht. ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen. Siehe Ergebnisse der eingeholten Auswirkungsanalyse.

Weitere zu berücksichtigende Grundsätze des RROP 2017 sind dem Kapitel 1.3.4 „Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung“ zu entnehmen.

Die im Kapitel „Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)“ genannten Ziele der Landesplanung hinsichtlich der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelbetrieben werden durch die im Rahmen der Regionalplanung formulierten Grundsätze ergänzt. Sie sind entsprechend im Rahmen der Ausweisung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu berücksichtigen.

Konflikte mit den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung bestehen durch die vorliegende Bauleitplanung nicht.



**Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017 (unmaßstäblich verkleinert)**

### **Flächennutzungsplan:**

In der bisher rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist die Fläche des Plangebietes überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bereich der verkehrlichen Anbindung im Norden an die Landesstraße L 335 ist als gewerbliche Baufläche dargestellt (G). Westlich grenzen ebenfalls gewerbliche Bauflächen und östlich weitere gemischte Bauflächen an. Nördlich des Plangebietes sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grabeland dargestellt. Die Landesstraße L 335 und die Bundesstraße B 274 sind als Verkehrsflächen dargestellt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe über 800 m<sup>2</sup> sind außerhalb der Kernbereiche von Städten nur in Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig. Deshalb ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich und vorgesehen (Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel). Durch die parallele Planaufstellung wird gewährleistet, dass der Bebauungsplan zukünftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Zur Bauleitplanung liegt eine für das Vorhaben positive landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG vor (Schreiben der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems vom 23.07.2019).





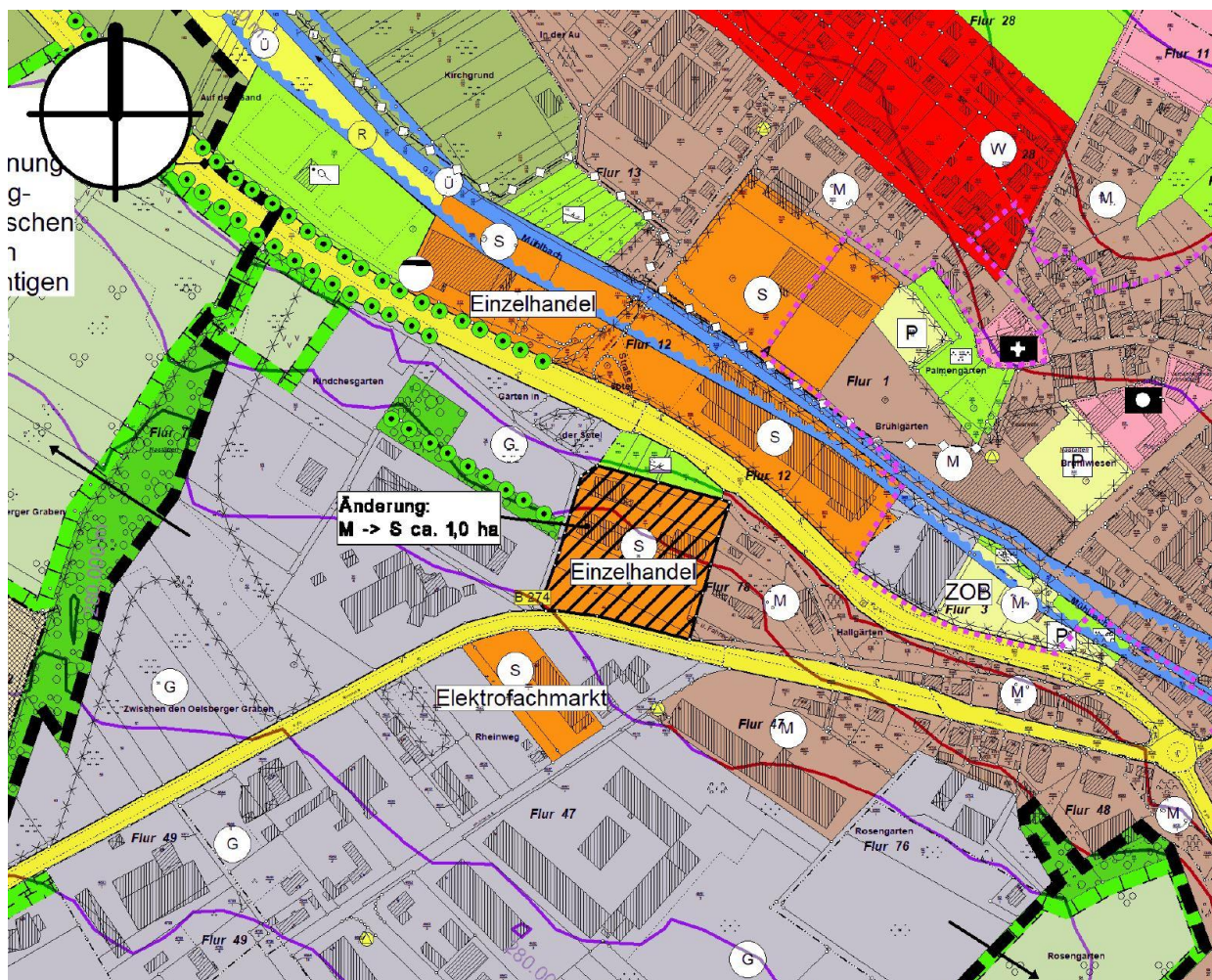


## 4 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS: INHALTE UND FLÄCHENBILANZ

Die vorliegende 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten für das Teilgebiet in der Stadt Nastätten erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die angrenzenden Flächen im Osten und Südosten sind ebenfalls als Mischbauflächen dargestellt. Im Westen grenzen gewerbliche Bauflächen an.

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf den Geltungsbereich des geplanten Vorhabens (ca. 1,00 ha) und ändert die Mischbaufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel um. Ein Auszug der Flächennutzungsplankarte mit der vorgesehenen Änderung der Flächendarstellung ist nachfolgend abgebildet.



**Abb.: Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nastätten im Rahmen einer 18. Änderung (Parallelverfahren) (unmaßstäblich verkleinert)**



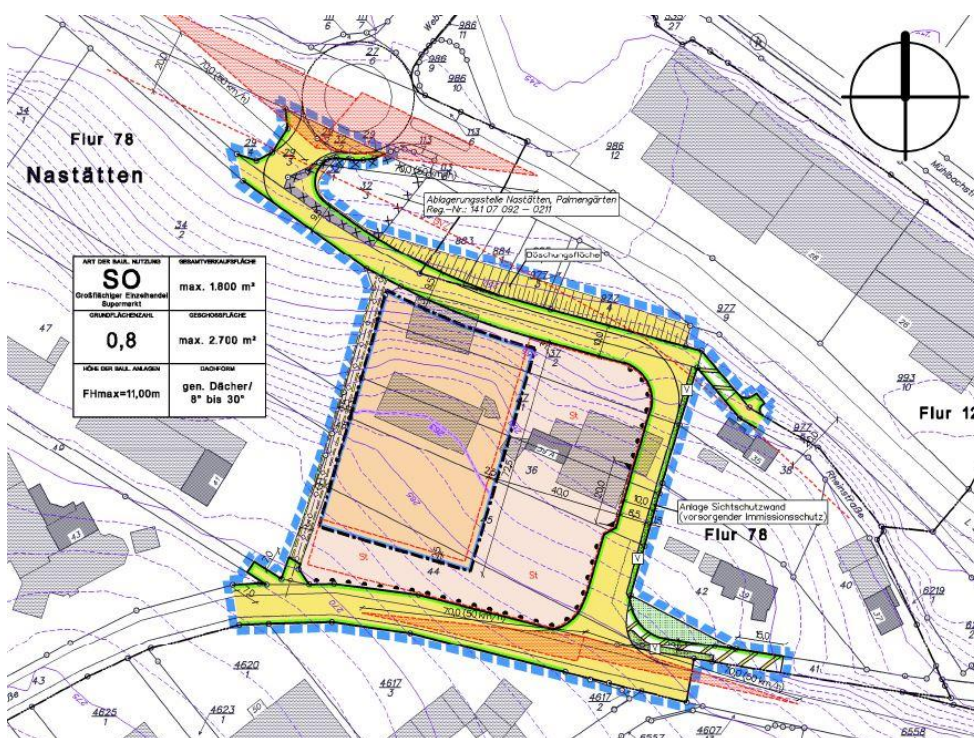
Nachfolgende **Flächenbilanz** ergibt sich aus der 18. Änderung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet der Stadt Nastätten:

Flächenbilanz: Neudarstellung im Rahmen der 18. FNP-Änderung				
Stadt	Nr. Änderungsfläche	Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ in ha	Gemischte Baufläche in ha	Grünflächen in ha
Nastätten	1	+ 1,00	- 1,00	0

## 5 PARALLEL DURCHGEFÜHRTE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG









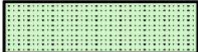



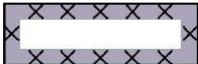
Parallel zum laufenden Verfahren der 18. Flächennutzungsplanänderung wird derzeit der Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Rheinstrasse / L 335“ aufgestellt. Im Folgenden wird Bezug auf die Inhalte des Bebauungsplans genommen.

Die nachfolgenden Erläuterungen erfolgen in Anlehnung an die textlichen Aussagen in der Begründung des Bebauungsplans; einige Passagen sind auszugsweise aus dem Bebauungsplan entnommen. Für weitere Einzelheiten wird auf die detaillierten Inhalte des Bebauungsplans verwiesen.




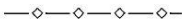
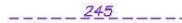





**Abb.: Planzeichnung mit durchgehender Straßenverbindung mit Entlastungsfunktion des Kreisverkehrsplatzes B 274 / L 335 und K 77 (unmaßstäbliche Darstellung)**

## ZEICHENERKLÄRUNG

	SO = Sondergebiet überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
0,8	Grundflächenzahl (GRZ) max.
max. 2.700 m <sup>2</sup>	Geschoßfläche (GF) max.
max. 1.800 m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche max.
FHmax=11,00m	Höhe der baulicher Anlagen (FH=Firsthöhe) max.
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Rad- und Fußweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Einfahrtbereich
	Verkehrsgrün
	Private Grünfläche (Privatgarten)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
z.B. <b>A</b>	Ordnungsbereich für die Landespflege
	Stellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zu belastende Flächen
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfläche)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	vorhandener Mischwasserkanal
	Höhenschichtlinien z.B. 245 m ü. NHN
	Flurgrenze
	Unterer Maßbezugspunkt, 263 m ü. NHN (siehe Textfestsetzungen 2.3)
	20 m – Bauverbotszone zur Landesstraße

**Abb: Zeichenerklärung zur Planzeichnung des Bebauungsplans**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht für die Neuerrichtung eines Lebensmittel-Supermarktes geschaffen. Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Sondergebietes gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ auf der Plangebietsfläche vor.

Im Rahmen der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans werden die Aspekte der Erschließung sowie der notwendigen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und geregelt. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Die Regelung der Gestaltung der geplanten Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund der Schaffung eines unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen angepassten Ortsbildes zwischen Gewerbe, Siedlungsstrukturen und Landschaft.

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebaulichen Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Supermarkt“ mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten (siehe Textfestsetzungen des Bebauungsplans und Erläuterungen in den nachfolgenden Kapiteln). Insgesamt wird die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 1.800 m<sup>2</sup> begrenzt.
- Zulässige Kern- bzw. Hauptsortimente werden im Wesentlichen auf Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren sowie Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel beschränkt. Der Anteil der Randsortimente wird auf 10 % der Verkaufsfläche (VKF) begrenzt.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8.

- Die Größe der zulässigen Geschossfläche baulicher Anlagen (Hochbauten) beträgt maximal 2.700 m<sup>2</sup>.
- Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 11,00 m.
- Festsetzung zur Pflanzung von mindestens 6 heimischen, standortgerechten Bäumen II. Ordnung innerhalb der Sondergebietsfläche.
- Gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen und zu zulässigen Dächern und Dachneigungen.

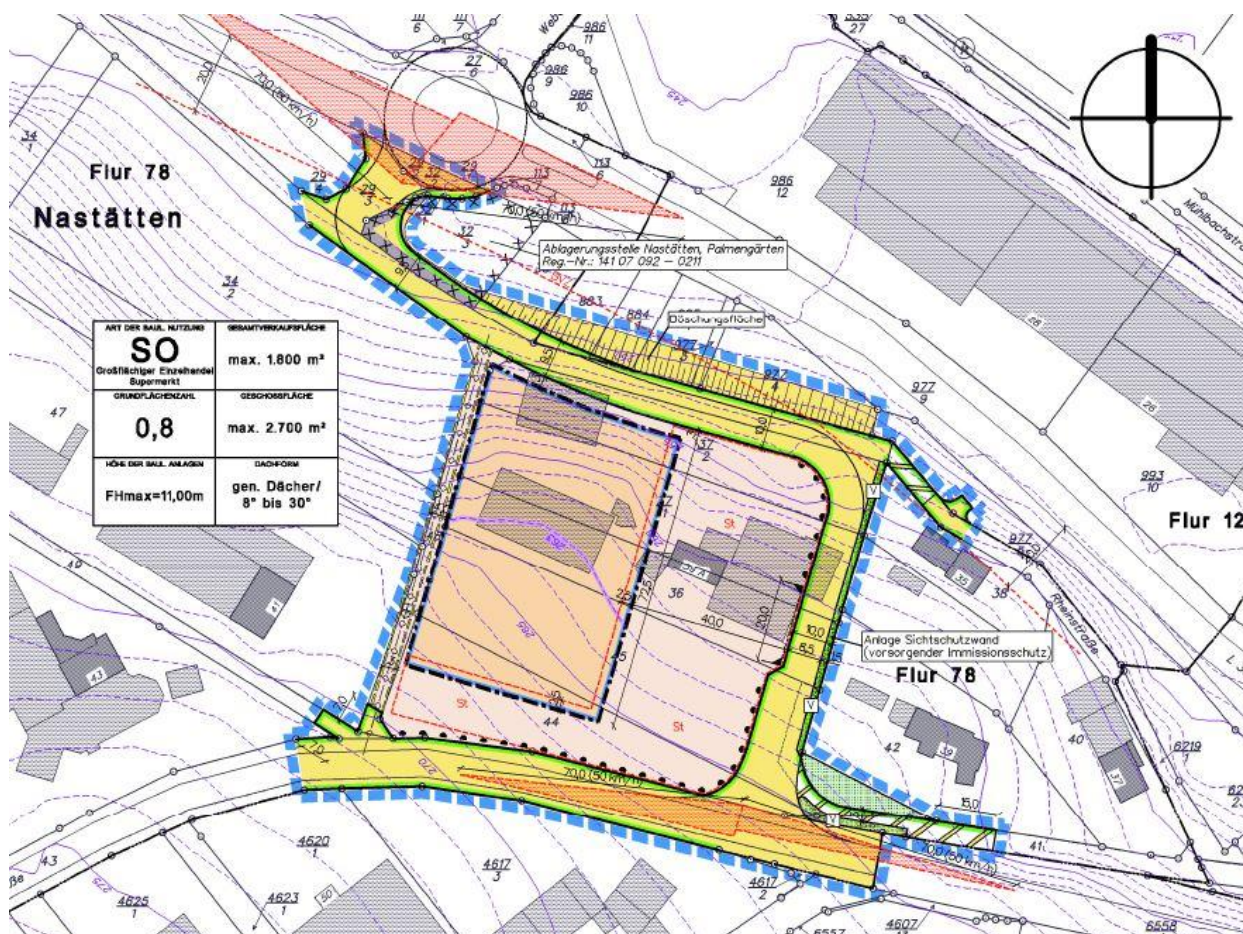
Eine weitergehende Begründung der Plankonzeption und der einzelnen Festsetzungen erfolgt in der Begründung des Bebauungsplans sowie in den nachfolgenden Kapiteln.

#### **Verkehrliche Erschließung:**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen aus Richtung Süden über die Bundesstraße B 274 („Rheinstraße“) und zum anderen aus Richtung Norden über die Landesstraße L 335.

Die Realisierung einer durchgehenden, voll funktionsfähigen Straßenverbindung zwischen der L 225 und B 274 ist grundsätzliches Planungsziel der Stadt Nastätten. Hierzu wurden fachliche Gespräche mit dem zuständigen Landesbetrieb Mobilität (LBM) geführt. In Abhängigkeit einer zeitnahen Fördermöglichkeit des Erschließungsstraßenbaus soll eine durchgehende Verbindungsstraße mit Entlastungsfunktion des Kreisverkehrsplatzes B 274 / L 335 / K 77 realisiert werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies entsprechend durch die vorgesehenen Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Straße zwischen der L 335 und der B 274 wird als durchgehende, öffentliche, verkehrliche Erschließungsstraße konzipiert.

Die Detailkonzeption und verkehrstechnische Gestaltung der Straße sind im Rahmen der fachtechnischen straßenbezogenen Erschließungsplanung abschließend festzulegen.



**Abb.: Planzeichnung mit durchgehender Straßenverbindung mit Entlastungsfunktion des Kreisverkehrsplatzes B 274 / L 335 und K 77 (unmaßstäbliche Darstellung)**

Auf der B 274 wird eventuell eine Linksabbiegerspur erforderlich. Diese kann gemäß Vorabstimmungen mit dem LBM in der Form als sogenannten Straßenmeisterlösung realisiert werden. Im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung sind Einzelheiten mit dem LBM abzustimmen. Der Bebauungsplan sichert öffentliche Verkehrsflächen, um den Linksabbieger flächenhaft realisieren zu können.

In der IST-Situation befindet sich auf Höhe des Plangebietes (Südrand, an der B 274 gelegen) eine ÖPNV-Haltestelle. Ob die Lage der Haltestelle beibehalten werden kann, muss noch im weiteren Planverfahren und im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt werden.

Die Frage der Einplanung von Abstellflächen oder -anlagen für Fahrräder kann und soll durch die Bauleitplanung nicht abschließend geklärt werden. Der Aspekt ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch die konkrete Architektur- bzw. Freiraumplanung in der Grundstücksnutzung für den Einzelhandelsmarkt zu klären.

### **Immissionsschutz:**

Zur Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen der geplanten Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels auf angrenzende Flächen wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Das planungsrelevante Gutachten wurde durch das „Schalltechnische Beratungsbüro GSB“, Sankt Wendel mit Stand vom 28. Oktober 2019 vorgelegt.

Für alle Einzelheiten wird auf das Gutachten selbst verwiesen, welches dieser Begründung als separate Anlage beigefügt ist.

Grundlage des Gutachtens war die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans gemäß der Gesamtplankarte und durchgehender Straßenverbindung zwischen L 335 und B 274.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen (Ergebnisse gemäß Kapitel 10 „Zusammenfassung“ des Gutachtens):

*„Die durch den geplanten Neubau des Verbrauchermarktes zu erwartende Schallimmissionssituation wurde an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen ermittelt und nach der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage ‘Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)’ vom 26.08.1998 bewertet.*

*Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes ist vom Grundsatz her in diesem Bereich möglich. Um eine schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Entwicklungsabsicht mit der umliegenden Wohnbebauung zu gewährleisten, sind nachfolgend genannte Maßnahmen zu berücksichtigen:*

- Die Fahrspuren des Parkplatzes sind asphaltiert auszuführen. Natursteinpflaster oder Kies dürfen nicht als Oberfläche des Parkplatzes verwendet werden.*
- Weisen die haustechnischen Anlagen in Summe einen höheren Schallleistungspegel als 80 dB(A) auf und werden sie wesentlich weiter südlich angeordnet, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwert-Anteile in der Nacht durch den Betrieb der haustechnischen Anlagen eingehalten werden.*
- Neben den zuvor genannten Maßnahmen werden organisatorische Maßnahmen notwendig, um die Immissionsrichtwerte einzuhalten: Auf dem Parkplatz des Verbrauchermarktes dürfen vor 06.00 Uhr und nach 22.00 Uhr keine Parkvorgänge stattfinden. Die angegebenen Öffnungszeiten zwischen 07.00 und 20.00 Uhr dürfen nicht auf den Nachtzeitraum erweitert werden (maximale Öffnungszeit ab 06.30 und bis 21.30 Uhr). Der Verbrauchermarkt darf nicht während der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) angedient werden.*

*Des Weiteren wurden die schalltechnischen Auswirkungen aufgrund des Neubaus einer Straße anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage, der Sechszehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV), ermittelt und beurteilt. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden und keine Maßnahmen erforderlich werden.*

*Durch die Entwicklung des Plangebiets wird zusätzlicher Verkehr auf den vorhandenen Straßenabschnitten generiert. Schalltechnische Konflikte sind diesbezüglich nicht zu erwarten.*

*Zusätzlich wurden die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Verkehrslärms der umliegenden Straßen auf die möglichen schutzwürdigen Nutzungen (bspw. Büro, Aufenthaltsräume für Mitarbeiter) innerhalb des Bebauungsplans untersucht und bewertet. Als maßgebliche Beurteilungsgrundlage wurde die DIN 18.005 'Schallschutz im Städtebau' i. V. m. dem Beiblatt 1 herangezogen. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) am Tag im Wesentlichen eingehalten wird. Für die Fassadenbauteile wird ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von 34 bis 36 dB(A) erforderlich.“*

Die Anforderungen, die sich unter anderem auf Aspekte einer erforderlichen Betriebsführung, Beschränkung von Öffnungszeiten und weitere Aspekte beziehen wurden im Bebauungsplan in den Hinweisen unter der Überschrift „Erfordernisse aufgrund der Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens Schall vom Oktober 2019“ dargelegt. Eine Festsetzungsgrundlage hierzu besteht in § 9 (1) BauGB nicht. Da kein Festsetzungsfindungsrecht besteht können die Detailanforderungen in der Bauleitplanung nicht festgesetzt werden. Die Aspekte sind unter Berücksichtigung der konkreten Anforderungen aus dem Immissionsschutzgutachten als Nebenbestimmungen in die objektbezogene Baugenehmigung aufzunehmen.

In den Bebauungsplan wurden folgende Hinweise aufgenommen:

- Die Fahrspuren des Parkplatzes sind asphaltiert auszuführen. Natursteinpflaster oder Kies dürfen nicht als Oberfläche des Parkplatzes verwendet werden.
- Weisen die haustechnischen Anlagen in Summe einen höheren Schalleistungspegel als 80 dB(A) auf und werden sie wesentlich weiter südlich angeordnet (gegenüber den Annahmen des Schallgutachtens), ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwert-Anteile in der Nacht durch den Betrieb der haustechnischen Anlagen eingehalten werden.
- Neben den zuvor genannten Maßnahmen werden organisatorische Maßnahmen notwendig, um die Immissionsrichtwerte einzuhalten: Auf dem Parkplatz des Verbrauchermarktes dürfen vor 06.00 Uhr und nach 22.00 Uhr keine Parkvorgänge stattfinden. Die angegebenen Öffnungszeiten zwischen 07.00 und 20.00 Uhr dürfen nicht auf den Nachtzeitraum erweitert werden (maximale Öffnungszeit ab 06.30 und bis 21.30 Uhr). Der Verbrauchermarkt darf nicht während der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) angedient werden.

Die Aspekte sind unter Berücksichtigung der konkreten Anforderungen aus dem Immissionsschutzgutachten als Nebenbestimmungen in die objektbezogene Baugenehmigung aufzunehmen.

Durch die Regelungen zum Schallschutz im Bebauungsplan wird grundsätzlich sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Aufgrund der Ergebnisse des Schallgutachtens wird eine Immissionsschutzwand entlang der östlichen Seite der neuen Verbindungsstraße nicht erforderlich. Investorensseitig soll jedoch eine Sichtschutzwand auch aus Gründen des vorsorgenden und verbesserten Immissionsschutzes für die Wohngebäude östlich der neuen Straße errichtet werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine Grundfläche von 1,50 m Breite gesichert. Die Wand wird voraussichtlich eine Höhe von 1,50 m bis



2,00 m aufweisen. Einzelheiten ergeben sich aus der fachtechnischen Erschließungsplanung und den weiteren Abstimmungen.

#### **Zum Verkehrslärm im Plangebiet:**

Zum Detailsachverhalt wird auf Kapitel 7 des Immissionsschutzgutachtens verwiesen. Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet wurde eine flächendeckende Isolinienkarte bei freier Schallausbreitung in einer Höhe von 9,00 m (kritischste Höhe) mit einem Rasterabstand von 5,00 m für den Beurteilungszeitraum Tag (06.00 – 22.00 Uhr) berechnet. Das Berechnungsverfahren für die Ermittlung der Straßenverkehrsimmissionen ist durch die DIN 18.005 /5/ mit Verweisen auf die RLS-90 /14/ festgeschrieben.

Die Berechnungsergebnisse sind in der Abbildung A06 im Anhang dargestellt. In der Abbildung werden die Beurteilungspegel in der Isolinienkarte in 2,5 dB(A)-Stufen dargestellt. Zur vereinfachten Lesbarkeit ist die Pegelskala so gewählt, dass auf Flächen, die in Grün- und Gelbtönen dargestellt sind, Geräuscheinwirkungen vorliegen, die den Orientierungswert der DIN 18.005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag einhalten. Überschreitungen des Orientierungswerts werden durch orange Farbtöne dargestellt.

Im Plangebiet werden nur in Randbereichen Pegelwerte erreicht, die den Orientierungswert von 65 dB(A) überschreiten. Diese Bereiche liegen zudem außerhalb der festgesetzten Baugrenzen im Plangebiet.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet sind in der Abbildung A07 des Gutachtens dargestellt. Sie liegen zwischen 71 dB(A) im Osten und 69 dB(A) im Westen des Plangebiets, entsprechend ist ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß R'wges der Außenbauteile von 34 bis 36 dB(A) erforderlich. (Anmerkung: Schalldämm-Maße R'wges von bis zu 35 dB für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen werden bei der heutigen Bauweise durch die geltenden Wärmeschutzbestimmungen i. d. R. eingehalten.)

Das Gutachten weist darauf hin, dass das Schallschutzkonzept zum Verkehrslärm im Bebauungsplan nicht zwingend verbindlich festzusetzen ist, da die DIN 4109 im Zuge des Bauantragsverfahrens angewendet wird.

Aus den dargelegten Gründen bedurfte es im Bebauungsplan daher für den Verkehrsschall im Plangebiet keiner Festsetzungen.

Hinweis: Das Gutachten wird der Begründung zum Bebauungsplan als separate Anlage beigelegt, sodass bei Detailfragen auf dieses Gutachten zurückgegriffen werden kann.

#### **Ver- und Entsorgung:**

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Wasser, Strom und Telekommunikation etc. kann über den Anschluss an die kommunalen Netze und Anlagen sichergestellt werden. Die bestehenden Leitungsnetze sind diesbezüglich auszubauen.

Am westlichen Plangebietsrand verlaufen Bestandsleitungen der Verbandsgemeindewerke. Es wurde hierzu in den Bebauungsplan eine zeichnerische Festsetzung aufgenommen mit einem Leitungsschutzstreifen von 3,00 m Breite.

Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der inexo Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, Saarlouis vom 17.06.2019 verwiesen. Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der inexo Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH. Gemäß den Bestandsplä-

nen liegen diese im Bereich der Bundesstraße B 274 (Südrand). Konfliktbereiche zum eigentlichen Eingriffsgebiet werden daher nicht erkannt. Die zur Stellungnahme beigefügten Unterlagen und die weiterführenden Informationen im anhängenden Merkblatt stehen im Anhang zur Einsicht zur Verfügung.

#### **Aussagen zur Entwässerungsplanung:**

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Das Schmutzwasser wird an den nächstgelegenen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Dieser verläuft am westlichen Rand des Plangebietes und ist meinem Leitungsrecht gesichert.

In ihrer Stellungnahme vom 19.02.2019 weisen die Verbandsgemeindewerke Nastätten auf den Anschluss des Schmutzwassers an den vorhandenen Mischwasserkanal hin. Das unbelastete Regenwasser ist nach erfolgter Rückhaltung gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten. Hier ist entsprechend zum Gewerbegebiet Sandkaut in Nastätten, eine Retention von 1,75 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche vorzuhalten. Das Grundstück für den geplanten Einzelhandelsmarkt benötigt mindestens eine Rückhaltung von 115 m<sup>3</sup> und einen Drosselabfluss von maximal 33 l/s in den Mischwasserkanal. Die Entwässerung der Straße kann vollständig in den Mischwasserkanal erfolgen. Es ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen, ob ein Anschluss der Straßenentwässerung zur hydraulischen Optimierung an den Kanal der Straßenentwässerung der L 335 erfolgen kann. Bei weiteren Planungen ist der Aspekt vorab mit dem LBM Diez abzustimmen.

In ihrer Stellungnahme vom 26.02.2019 schreibt die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz, dass das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser der Gruppenkläranlage Mühlbachtal über das vorhandene Kanalnetz zugeleitet werden soll.

Die Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswasser erfolgt gemäß der entwässerungstechnischen Vorplanung für den Einzelhandelsmarkt auf dem Grundstück selbst. Es bestehen grundsätzlich bautechnische Möglichkeiten für eine unterirdische Rückhaltung unter den Parkplatzflächen.

Einzelheiten der Entwässerungskonzeption sind letztendlich der konkreten fachtechnischen Erschließungsplanung und einer späteren grundstücks- und objektbezogenen Entwässerungsplanung vorbehalten.

#### **Löschwasserversorgung:**

Die Verbandsgemeindewerke Nastätten schreibt in ihrer Stellungnahme vom 19.02.2019, dass die Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup>/h zum Grundschutz sichergestellt ist. Eine Inanspruchnahme zum weiteren Objektschutz ist durch den Vorhabenträger selbst zu regeln (z. B. Anlage Löschwasserzisterne im Zuge der Regenrückhaltung).

#### **Gasversorgung:**

In ihrer Stellungnahme vom 01.04.2019 weist die Syna GmbH, Planung Lahnstein/Neuwied darauf hin, dass am westlichen Plangebietsrand eine erdverlegte Gasleitung liegt. In diesem Bereich verlaufen bereits weitere Kanalleitungen der Verbandsgemeindewerke. Der Geh-, Fahr- und Leitungsbereich am Westrand wird mit der Gasleitung der Syna GmbH erweitert. Diese Leitung ist weiterhin wichtig für die Energieversorgung und wird bei einem Verkauf der Gemeindefläche (Wirtschaftsweg) eine Grunddienstbarkeit beim neuen Eigentümer erforderlich. Eine Bepflanzung im



---

Bereich des Leitungsschutzstreifens der Versorgungsleitungen ist nur in Abstimmung mit der Syna GmbH als Betreiber dieser Leitungen zulässig.

#### **Altablagerungen:**

Die untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises weist in ihrer Stellungnahme vom 25.03.2019 darauf hin, dass angrenzend an das Plangebiet auf Flurstück 32/3, Flur 78, eine Altlastverdachtsfläche kartiert ist. Bei einer möglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist die Altlastverdachtsfläche auf dieses Flurstück zu berücksichtigen. In der Planzeichnung wird diesbezügliche Altlastverdachtsfläche nachrichtlich dargestellt. Gemäß der für den Einzelhandelsmarkt vorgesehenen Entwässerungslösung erfolgt eine Rückhaltung innerhalb der Marktflächen. Die Inanspruchnahme eines Flächenbereichs, der die Altlastverdachtsfläche tangiert, erfolgt nicht.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz teilt in ihrer Stellungnahme vom 26.02.2019 mit, dass im Umfeld des Plangebietes eine Altablagerung mit Erhebungsnummer 141 07 092-0211 erfasst ist.

Es handelt sich um einen Bereich, der zur Ablagerung von Bauschutt, Erdaushub und Abfällen unbekannter Art und Herkunft genutzt wurde. Es handelt sich hierbei nicht um verifizierte Daten, die durch Untersuchungen belegt sind. Von daher können sich zu den Darstellungen zu Schadstoffinventar und Ausdehnung der Altablagerung Änderungen ergeben.

Bei dem Bereich bezieht es sich auf eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG. Er wurde deshalb durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) als Obere Abfallbehörde auf Grund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft.

Grundsätzlich wird eine Nutzung/Bebauung von Altablagerungen als problematisch betrachtet. Einschränkungen (z. B. Standsicherheitsprobleme, aufwendigere Entsorgung von Aushubmassen, Deponiegasbildung, Grundwasserverunreinigungen etc.) sind nicht auszuschließen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bei einer Nutzungsänderung eine später notwendig werdende Sanierung nicht beeinträchtigt werden darf.

Im Rahmen der Errichtung des Kreisverkehrs der L 335 wurden mit Blei und Zink belastete Schlacken gefunden. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese auch im Bereich der Altablagerung existent sind. Vor dem Bau der Erschließungsstraße ist aus vorgenannten Gründen der Boden im Areal der Altablagerung umweltgeologisch zu untersuchen. Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie/Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Bereich bisher nicht vor. Eine diesbezügliche Prüfung ist daher durch die Fachbehörde nicht erfolgt.

Oben genannte Aspekte sind bei den plankonzeptionellen Überlegungen der entwässerungstechnischen Fachplanung mit zu berücksichtigen. Das Erfordernis über die Durchführung einer umwelt-geologischen Untersuchung findet im Rahmen der Erschließungsplanung statt und betrifft aufgrund der entwässerungstechnischen Lösung nur den Bau der Erschließungsstraße im Anbindungsbereich an den Kreisverkehrsplatz im Norden an die L 335.

Im Flächennutzungsplan wurde die Altablagerung nordwestlich des Plangebietes an der L 335 nachrichtlich eingetragen gemäß der im Flächennutzungsplan für Altablagerungenvorgesehenen Darstellungsweise.

### **Bergbau / Altbergbau:**

Aus der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz, vom 20.03.2019 geht hervor, dass bei der Überprüfung der vorhandenen Unterlagen im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplans das Plangebiet auf dem Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerkfeld „Heubach“ liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin sind nicht bekannt.

Über tatsächliche erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen der Fachbehörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Bei der Stadt Nastätten sind auch keine altbergbaulichen Maßnahmen bekannt.

### **Denkmalschutz:**

Archäologische Funde oder Befunde sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis zu Belangen des Denkmalschutzes aufgenommen (kursiver Text):

*„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.“*

Gemäß Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 18.02.2019 sind die Belange der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz in den Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfs hinreichend berücksichtigt.

## **6 LANDSCHAFTSPLANUNG**

### **6.1 Einleitung und Darstellung der Bestandssituation**

Mit der Neuausweisung und Umnutzung von Bauflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes geschaffen, weil eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen vorgesehen ist und damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nachhaltig tangiert werden kann.

Die nachfolgenden Aussagen und Bewertungen entsprechen den Aussagen eines „Landschaftsplans“ - auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung - zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans. Es folgt sowohl eine Bestandsbeschreibung und Empfindlichkeitsbewertung für die einzelnen Landschaftsfaktoren/Schutzgüter als auch eine landespflegerische Zielvorstellung für die Flächennutzung.

#### **Bestand:**

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Nastätten, südöstlich der Landesstraße L 335 und am nördlichen Rand des Industrie- und Gewerbegebietes. Das Plangebiet hat eine Größe von circa

1,44 ha gemäß Abgrenzung im Bebauungsplan und circa 1,00 ha Änderungsfläche auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans.

Im Zentrum des Geltungsbereichs befinden sich Wohn-, Stall- und Lagergebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes. Nördlich dieser Gebäude befindet sich ein weiteres Lager- und Stallgebäude mit vorgelagertem Sandplatz und einem mit Rasenpflaster befestigten Paddock.

Die Flächen weiter südlich zwischen den Gebäuden und der Bundesstraße B 274 werden als intensive Weide genutzt. Entlang der B 274 befindet sich eine Baumreihe. Zwischen den Gebäuden und entlang der „Rheinstraße“ an der nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich mehrere Baum- und Strauchgruppen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher, jedoch meist heimischer Artenzusammensetzung.

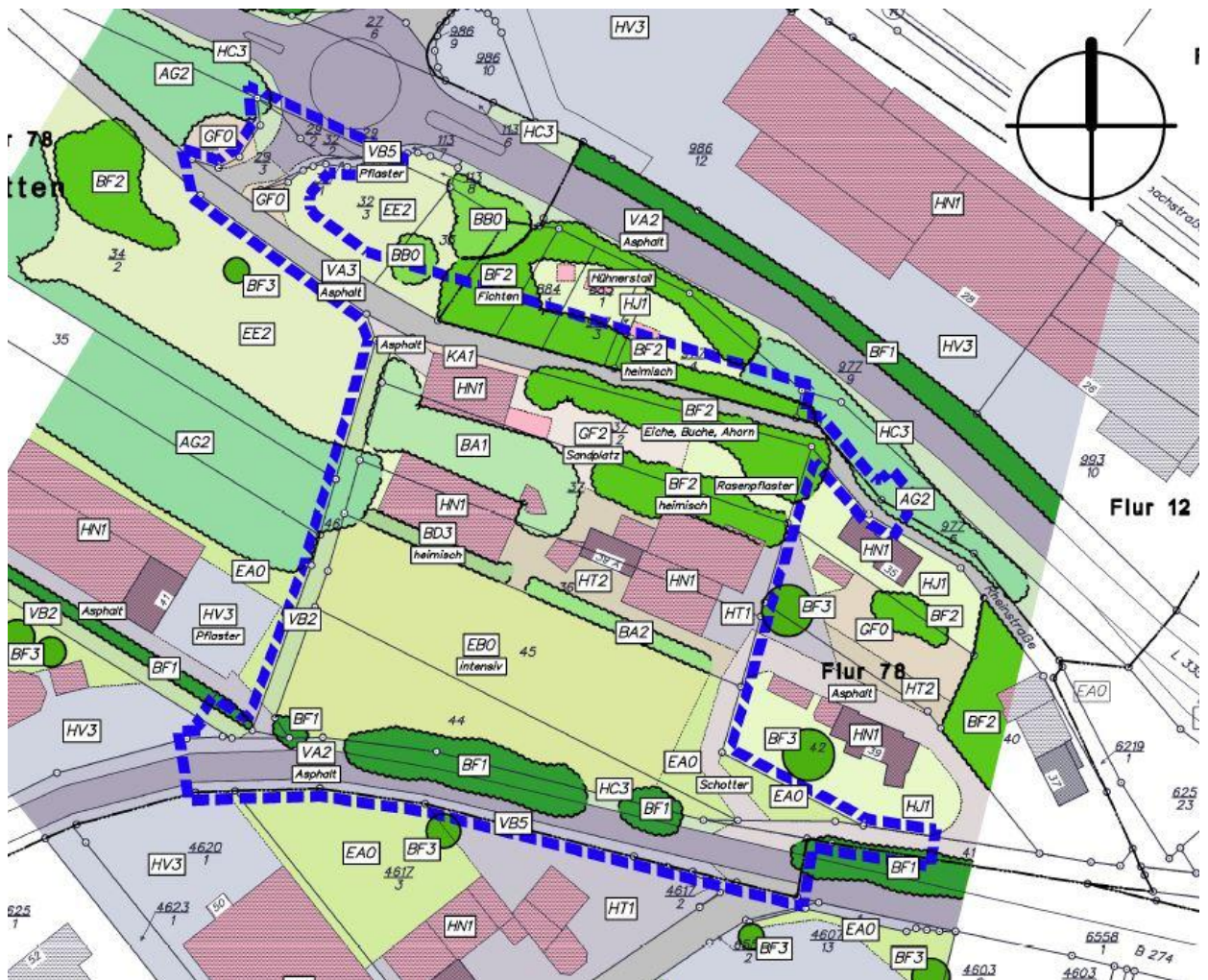
Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein zunächst breiter Wiesenweg, der sich etwa auf Höhe des Hallengebäudes auf einen Trampelpfad verschmälert und weiter nördlich wieder zu einem breiten vegetationsarmen Feldweg ausweitet.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird durch die Anbindung zum Kreisverkehrsplatz geprägt. Neben der asphaltierten „Rheinstraße“, befindet sich hier eine intensiv genutzte Fettwiese mit Gebüsch.

Westlich hiervon erstrecken sich zwischen nördlicher Plangebietsgrenze und L 335 verschiedene gehölzreiche Gärten, zum Teil mit Hühnerhaltung sowie eine Gartenbrache.

Östlich des Plangebietes liegen mehrere Wohnhäuser mit Ziergärten. Westlich befindet sich eine Weidebrache und ein Gewerbebetrieb mit vorgelagertem Parkplatz. Beides wird durch einen Laubwald heimischer Arten, unter anderem mit Eiche, Esche, Ahorn und Weißdorn getrennt.

Südlich der B 274 stehen mehrere Gewerbe- und Industriebetriebe mit Park- und Hofflächen an.



**Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (unmaßstäblich; Zeichenerklärung: siehe Anlage der Begründung)**

**Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten:**

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura 2000-Gebiete:	nicht betroffen

Wasserschutzgebiete: nicht betroffen

Planung vernetzter Biotopsysteme: Bestandsdarstellung: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.

Entwicklungsziele: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.

Prioritätenkarte. Keine Darstellung.

## 6.2 Schutzgutbezogene Bewertungen und Planungsempfehlungen

Land- schafts- faktor	Beeinträchtigungen / Eingriffsbewertung	Empfindlichkeit / Bewertung	Planerische Empfehlung
<b>Land- schafts- bild / Erholung</b>	<p>Für die Errichtung des Supermarktes werden Grünflächen versiegelt und überbaut sowie Gehölze gerodet.</p> <p>Durch den geplanten Einzelhandel wird das Landschaftsbild jedoch nicht erheblich negativ beeinflusst, da das Landschaftsbild bereits durch das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet im südlichen Anschluss an das Plangebiet sowie durch weitere Industriegebäude nördlich der L 335 geprägt ist. Das Plangebiet selbst ist ebenfalls bereits durch Bestandsgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes geprägt.</p> <p>Das Plangebiet ist zwischen der Bebauung nördlich der L 335 und dem Industrie- und Gewerbegebiet südlich so gelegen, dass keine visuelle Ausdehnung der Bebauung insgesamt im Landschaftsraum erfolgt.</p> <p>Bei Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie der festgesetzten Gehölzpflanzungen, ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren.</p> <p>Potentiell durch Spaziergängern oder Joggern/Radfahrern genutzte Wegebeziehungen bleiben erhalten. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt.</p>	<p>Landschaft: mittel                      Erholung: gering</p>	<p>Einhaltung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.</p> <p>Gehölzpflanzungen.</p> <p>Begrünung installierter Lärmschutzwände.</p>

<p><b>Wasserhaushalt</b></p>	<p>Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung, Veränderung der Wasserzufuhr.</p> <p>Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser; Erhöhung des Verbrauchs von Trinkwasser.</p>	<p>mittel</p>	<p>Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Pflanzung von Gehölzen; Minimierung der Versiegelung, Empfehlung zur Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser.</p> <p>Befestigung der Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p> <p>Rückhaltung von Niederschlagswasser (Einzelheiten ergeben sich noch aus dem weiteren Planverfahren und der Fortschreibung der Erschließungsplanung).</p>
<p><b>Boden</b></p>	<p>Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Einzelhandelsgebäuden und Parkplatzflächen auf den bisher noch unbebauten Flächen.</p> <p>Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen und Herstellung des Planums.</p> <p>Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.</p> <p>Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.</p>	<p>hoch</p>	<p>Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodenanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.</p> <p>Nutzungsexpensivierung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen.</p> <p>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.</p> <p>Bodenlockerung durch Pflanzung von Gehölzen.</p> <p>Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.</p>
<p><b>Klima/ Luft-hygiene</b></p>	<p>Verlust von Kaltluftproduktionsfläche und Kaltluftproduzenten durch zusätzliche Versiegelung und Bebauung sowie Rodung von Gehölzen.</p> <p>Es bleiben weiterhin ausreichend Frischluftproduzenten und Kaltluftproduktionsfläche im Umfeld erhalten.</p>	<p>gering bis mittel</p>	<p>Minimierung der Flächenversiegelung; Gehölzpflanzungen zum Temperaturlausgleich (Frischluftproduktionsflächen).</p> <p>Verbesserung des Lokalklimas durch Gehölzpflanzungen (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperaturlausgleich).</p>

<b>Arten und Biotope</b>	Überplanung eines Mosaiks verschiedener Grünflächen, Gehölze und Bestandsgebäude.  Verlust von potentiellen Nist- und Höhlenbäumen durch Rodung.  Die Eingriffe sind bei Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar.	mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß.  Schaffung extensiver Grünlandflächen.  Umsetzung der Ergebnisse des Artenschutzgutachtens vom November 2018 auf den verschiedenen Planungs-, Genehmigungs- und Ausführungsebenen.
--------------------------	--	--------	---

**Übergeordnete Vorgaben:**

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** ohne Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Übergangsbereich zwischen Gewerbefläche und östlich anschließenden Siedlungsflächen für Wohnen
- **Wirksamer Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung:** gemischte Baufläche
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** keine kartierten Flächen
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine Flächen

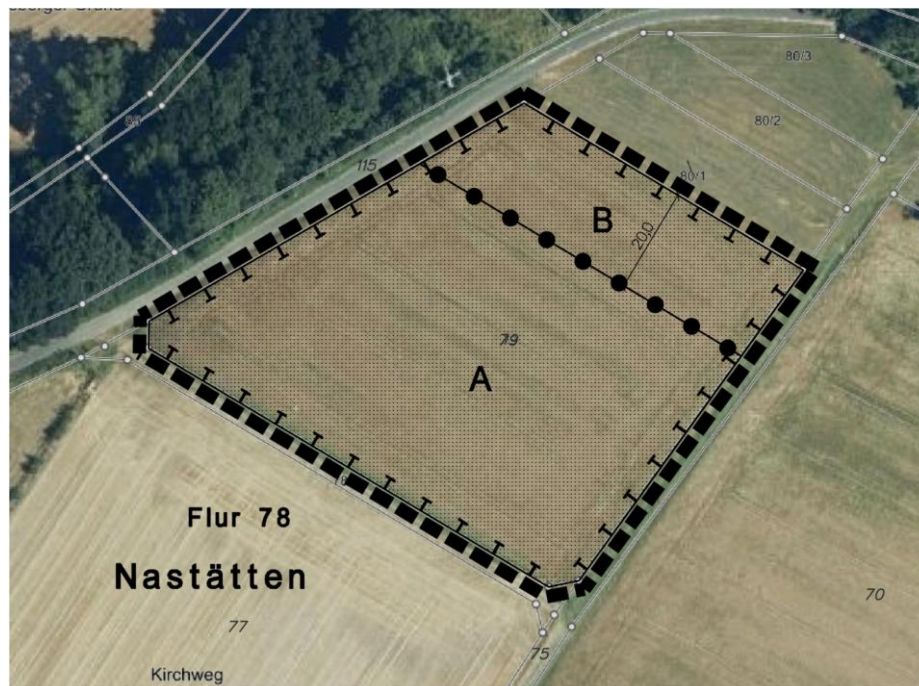
**Gesamtbeurteilung / Planungsempfehlung:**

Das Plangebiet weist aufgrund seiner bestehenden Nutzung und Bebauung kein besonderes Habitat- und Artenpotential dar und ist aufgrund seiner Lage inmitten bestehender Gewerbe- und Mischbebauung bereits durch Lärm- und Bewegungsunruhe geprägt. Durch Umsetzung der Planung an anderer Stelle wäre voraussichtlich ein höherer Eingriff in die Schutzgüter zu erwarten.

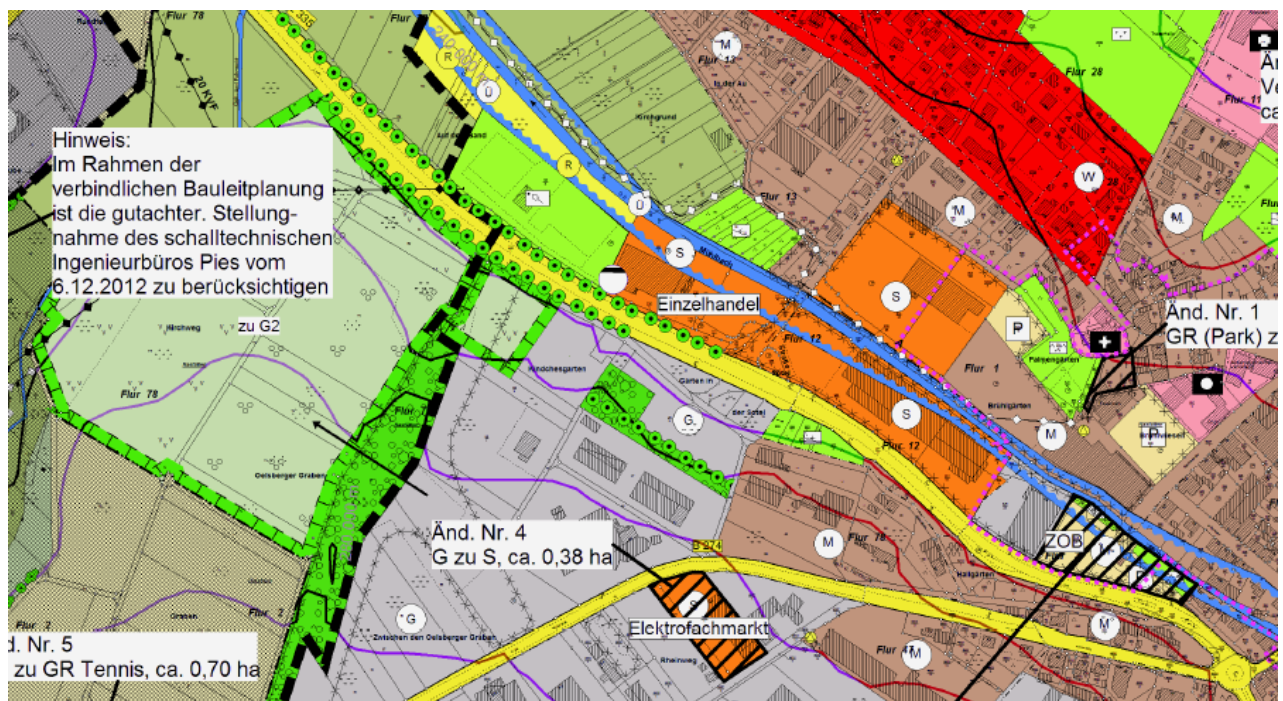
### 6.3 Landespflegerische gebietsexterne Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der Eingriffe durch den Bebauungsplan wird das Grundstück 79, Flur 78, Gemarkung Nastätten als Kompensationsfläche im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 1a (3) BauGB herangezogen.





**Abb.: Darstellung der externen Kompensationsfläche auf Luftbild und Kataster im Bebauungsplan (unmaßstäbliche Darstellung; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, verändert)**



**Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Nastätten (unmaßstäbliche Darstellung)**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten ist die Fläche ebenso wie die angrenzenden Flächen bereits als Kompensationsfläche im Sinne einer Kompensationssuchraumfläche dargestellt. Sie ist planerisch zum Ausgleich auf der übergeordneten Planungsebene vorbereitet.

Als Entwicklungsziel für die Kompensationsfläche wird ein bienenfreundlicher Wiesen- bzw. Gehölzkomplex angestrebt. Dazu wurde eine fachliche Textfestsetzung im Bebauungsplan getroffen.

Durch Gehölzpflanzungen im Ordnungsbereich B wird abgesehen von der Funktion als Nahrungspflanzen für die Insekten/Bienen auch der Boden gelockert und das Bodengefüge verbessert. Zudem wird der Wasserhaushalt der Flächen verbessert, durch die Bindung des Wassers an den Wurzeln, die zusätzliche Verdunstung über die Blätter sowie die zusätzliche Niederschlagswasserrückhaltung durch das Laub.

Die geplante Extensivwiese bietet ein vielfältiges Blütenangebot für Bienen, Schmetterlinge und andere Insekten. Das Insektenangebot in Verbindung mit potentiellen Nist- und Quartiermöglichkeiten in den zu pflanzenden Bäumen erhöht wiederum die Lebensraumeignung für Vögel und Fledermäuse. Zudem werden die Filter- und Pufferfunktionen des Bodens verbessert.

Nach § 15 (3) BNatSchG ist vorrangig zu prüfen, ob nichtlandwirtschaftlich oder nichtforstwirtschaftlich genutzte Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Die Prüfungen der Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten im Auftrag der Stadt Nastätten ergab, dass keine hinreichenden anderen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Stadt Nastätten zur Verfügung stehen. Daher wird der Nutzung als Kompensationsfläche in Verbindung mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung der planerische Vorrang eingeräumt. Da die Fläche bereits im Flächennutzungsplan als Kompensationssuchraumfläche dargestellt ist, gehen die landschaftsplanerischen Belange vor.

**Damit kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.**

#### **6.4 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.

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 ergibt, dass im Plangebiet und dessen Umgebung keine nach § 30 BNatSchG oder andere pauschal geschützte Biotope und Vegetationstatbestände vorkommen. Gemäß Artennachweise des Landschaftsinformationssystems (LANIS) der Naturschutzverwaltung Rheinland Pfalz sind im Umfeld des Plangebietes lediglich Rotmilan und Schwarzstorch nachgewiesen.

Art	Schutzstatus	bevorzugter Lebensraum	Betroffenheitseinschätzung
Schwarzstorch ( <i>Ciconia nigra</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Streng geschützt nach § 7 (2) BNatSchG</li> <li>- Art des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie</li> <li>- RL-D: Vorwarnliste</li> <li>- RL-RLP: -</li> <li>- Art mit extrem hoher Verantwortung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- altholzreiche, störungsarme Wälder</li> <li>- Brutgebiete in großen, strukturreichen und ungestörten Waldgebieten</li> <li>- Nahrungssuche in abwechslungsreichen Feuchtgebieten</li> </ul>	<p>Im Plangebiet selbst sind weder strukturreiche größere zusammenhängende Waldgebiete, noch Feuchtgebiete vorhanden.</p> <p>Nahrungshabitate fehlen entsprechend im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung.</p> <p>Zudem ist das Plangebiet bereits durch Lärm und Bewegungsunruhe aufgrund der Lage zwischen der Siedlungslage von Nastätten und der L 335 nördlich des Plangebietes und dem Industrie- und Gewerbegebiet südlich vorbelastet.</p> <p>Brutvorkommen im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind entsprechend nicht zu erwarten.</p> <p><b>Eine Betroffenheit der Art durch das Planvorhaben ist insgesamt nicht zu erwarten.</b></p>
Rotmilan ( <i>milvus milvus</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Streng geschützt nach § 7 (2) BNatSchG</li> <li>- Art des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie</li> <li>- RL-D: gefährdet</li> <li>- RL-RLP: Vorwarnliste</li> <li>- Art hoher Verantwortung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- strukturreiche Landschaften mit (Laub-)Wald und Offenland</li> <li>- Brutgebiete an Wald-rändern</li> <li>- Nahrungssuche in der offenen Kulturlandschaft mit hohem Grünlandanteil</li> </ul>	<p>Das Plangebiet selbst ist geprägt durch die Lage zwischen der Siedlungslage von Nastätten und der L 335 im Norden und dem Industrie- und Gewerbegebiet im Süden sowie die damit verbundenen Vorbelastungen durch Lärm und Bewegungsunruhe.</p> <p>Brutvorkommen im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind entsprechend nicht zu erwarten.</p> <p>Geeigneten Lebensraum für den Rotmilan bieten höchstens die weiter westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen mit Feldgehölzen und kleineren Waldbereichen. Diese sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.</p> <p><b>Eine Betroffenheit der Art durch das Planvorhaben ist insgesamt nicht zu erwarten.</b></p>

Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass die Gehölze im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung für störungstolerante Vogelarten, wie Sperling, Meise, Kolkrabe, Elster, Hausrotschwanz und andere Kulturfolger eine Bedeutung als Lebensraum besitzen. Für diese Tierarten wird sich die Lebensraumsituation insgesamt jedoch auch nach Umsetzung der Planung nicht erheblich verschlechtern, da in der unmittelbaren Umgebung genügend Gehölze vorhanden bleiben.

Der Verlust von potentiellen Nistplätzen für diese Arten kann durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Nach einer ersten Sichtprüfung der Gehölze konnten jedoch innerhalb des Plangebietes keine Nester, Höhlen oder andere artenschutzrelevante Strukturen festgestellt werden.

Um jedoch eine Betroffenheit geschützter und seltener Arten sicher auszuschließen, wurde die Beratungsgesellschaft Natur GbR mit der Erstellung eines Artenschutzgutachten beauftragt. Das Gutachten liegt datiert auf November 2018 vor und steht als separate Anlage zur Verfügung.

In der folgenden Tabelle sind die laut Artenschutzgutachten voraussichtlichen Auswirkungen und Beeinträchtigungen sowie die empfohlenen Maßnahmen zusammengefasst aufgeführt:

	Voraussichtliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen	Empfohlene Maßnahmen
Vögel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verletzung und Störung von brütenden Vögeln (u. a. von bestandsgefährdeten Hausperlingen) während der Jungenaufzucht und Paarungszeit im Zuge von Rodungs- und lärmintensiven Bauarbeiten</li> <li>- Habitatverluste (Brut- und Nahrungsraum) für allgemein häufige Vogelarten innerhalb des bebauungsbereichs (Wald- und Halbofenlandbewohner)</li> <li>- Kollisionsgefahr von Vögeln durch große, reflektierende Glasscheiben an Gebäuden</li> <li>- Vergrämungseffekte durch Bewegungsunruhe, Beleuchtungen und Lärmentwicklungen innerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gehölzrodungen nur im Zeitraum von 1. November eines Jahres bis vor dem 1. März des Folgejahres</li> <li>- Umweltbaubegleitung bei Rodungs- und Abrissarbeiten</li> <li>- Maßnahmen zur Entspiegelung großflächiger Glasfronten</li> <li>- Schaffung neuer Ersatzlebensräume (z. B. Grundstücksbegrünung, Entwicklung eines stufigen Waldrandes und/oder einer Streuobstwiese)</li> <li>- <b>CEF-Maßnahme:</b> Aufhängung von 2 Sperlingskoloniekästen</li> </ul>
Fledermäuse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dauerhafte Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von verschiedenen Fledermausarten (aktuell besteht allerdings kein konkreter Besatzhinweis)</li> <li>- Tötung von Fledermäusen bei Rodung ihres Quartiers möglich</li> <li>- Flutlichtanstrahlungen, baubedingter Lärm und Erschütterungen können auch nahegelegene Quartiere stören und damit eine temporäre Nutzung unterbinden</li> <li>- Verlust an Nahrungshabitat für Fledermäuse bei Rodung des Gehölzbestandes</li> <li>- Außenbeleuchtungen können Insekten und damit in Folge auch Fledermäuse in den Straßenraum lenken, sodass Tötungen von Individuen durch zum Beispiel Kollisionen mit dem Fahrzeugverkehr nicht vollständig auszuschließen sind</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umweltbaubegleitung bei Rodungs- und Abrissarbeiten</li> <li>- Aufhängung von Fledermauskästen</li> <li>- Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Lampen im Straßenraum</li> <li>- Schaffung neuer Ersatzlebensräume (z. B. Grundstücksbegrünung, Entwicklung eines stufigen Waldrandes und/oder einer Streuobstwiese)</li> <li>- <b>CEF-Maßnahme:</b> Aufhängung von einem Fledermausspaltenkasten</li> </ul>

Reptilien	<ul style="list-style-type: none"><li>- Verletzung und Tötung von allgemein häufig verbreiteten Blindschleichen beim Abtrag des Oberbodens</li><li>- Habitatverluste für allgemein häufig verbreitete Blindschleichen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Umweltbaubegleitung</li><li>- Anlage einer Steinschüttung teilweise mit Reisigüberwurf als Versteckplätze</li></ul>
Tagfalter	<ul style="list-style-type: none"><li>- Verletzung und Tötung von allgemein häufigen Tagfalterarten beim Abtrag des Oberbodens</li><li>- Habitatverluste für allgemein häufige Tagfalterarten</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Lampen im Straßenraum</li></ul>

Entsprechend der Empfehlungen des Artenschutzgutachtens wurden die folgenden Hinweise in den Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung, Rubrik „Hinweise“) aufgenommen<sup>1</sup> und sind hierfür ebenfalls zu berücksichtigen (kursiver Text):

**„Artenschutzrechtliche Maßnahmen:** Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Als artenschutzbezogene vorzeitige Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) wird die Aufhängung von 2 Sperlingskoloniekästen und 1 Fledermausspaltenkasten im Plangebiet oder unmittelbaren Umfeld vorgegeben.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind transluzente Materialien zu verwenden oder ein flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteilen (z. B. große Fenster, Balkonbrüstungen und spiegelnde Fassadenfronten) vorzunehmen, mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad (s. Buer & Regner 2002 u. Schmid et al. 2008).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen dem Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäusen sind für Außenbeleuchtungen ausschließlich Leuchtmittel einzusetzen (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren.

**Die Aspekte sind im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufzunehmen.**

**Weitere artenschutzrechtliche Hinweise:**

<sup>1</sup> Bei denen in die Planung aufgenommenen artenschutzrechtlichen Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich in der Regel um Handlungsanweisungen, das heißt tatsächliches Handeln, um artenschutzbezogene Konflikte zu vermeiden und zu minimieren. Handlungsanweisungen können bauplanungsrechtlich nicht als Textfestsetzung gefasst werden, da eine entsprechende Rechtsgrundlage nicht gegeben ist. Des Weiteren resultieren die Anforderungen aus dem Artenschutzrecht, das letztendlich auf den Bestimmungen des BNatSchG fußt (insbesondere § 44 BNatSchG). Die Aspekte können verbindlich gemacht werden durch die Aufnahme als Nebenbestimmungen in die objektbezogene Baugenehmigung.

*Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens)*

*Es wird empfohlen, die Planungs- und Ausführungsprozesse im Rahmen einer fachkundigen, ökologischen Baubegleitung zu überwachen. Dies insbesondere bei der Fällung eines Biotopbaums und dem Abbruch der Gebäude (für ein ggf. erforderliches Abfangen und eine Rettungsumsiedlung).*

*Es wird eine Fassaden-, Palisaden- und/oder Dachbegrünung sowie Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftolerabler Bäume als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen (Förderung der biologischen Vielfalt) empfohlen.*

*Neben den drei Ersatzkästen (2x Vogel- und 1x Fledermauskasten) zum Ausgleich des Verlustes von 1 – 2 Brutstätten des Haussperlings und einem Biotopbaum, sollen zur Förderung des Vorkommens dieser beiden Tiergruppen noch jeweils bis zu 21 Vogel- und Fledermauskästen für den anlagebedingten Biotopverlust aufgehängt werden. Beispiele verschiedener Kastentypen können der Abb. 16 und 17 des Artenschutzgutachtens entnommen werden. Als Hangplatz kann dazu auch z. B. eine Gebäudeseite des Einzelhandels herangezogen werden sowie sind Fassadeneinbausteine empfehlenswert (s. Abb. 17 des Artenschutzgutachtens). Auch lohnt es sich, statt eines Teils der Fledermauskästen auf einer vom Verkehr abgewandten Gebäudeseite ein größeres Spaltenquartier aus sägerauhen Brettern anzulegen. Eine schematische Zeichnung findet sich dazu in Abb. 17 des Artenschutzgutachtens.*

*Es wird die Anlage von mind. 1 Steinschüttung, teilweise mit Reisigüberwurf, zur Förderung von Versteckplätzen für bodengebunden lebende Kleintiere (Blindschleichen), idealerweise bereits im Rahmen der Baugebietserschließung empfohlen: Die Steinschüttung sollte möglichst 80 cm in den Boden eingesenkt sein, um auch als Winterquartier für Eidechsen dienen zu können und circa 1 m über das Geländeniveau herausragen. Sie muss über eine Mindestgrundfläche von circa 2 m x 2 m verfügen. Eintrag von Sand als Basis des Schüttmaterials, darauf gebrochene Steine mit einer Kantenlänge von 300 – 400 mm, gemischt mit Stroh. Für den sichtbaren Teil der Schüttung können ggf. auch kleinere, möglichst dunkle Steine (ca. 60 – 250 mm) verwendet werden, die sich bei Sonneneinstrahlung schnell aufheizen.*

*Für artenschutzrechtliche Hinweise wird ergänzend auf das Fachgutachten „Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung (insbesondere zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Tagfalter)“ der Beratungsgesellschaft Natur vom November 2018 und die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.“*

**Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Empfehlungen ist nicht davon auszugehen, dass durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung sowie der späteren 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 ABWÄGUNG**

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden die landespflegerischen Zielvorstellungen und die planerischen Aussagen zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB

wird der vorbereiteten baulichen Nutzung der Vorrang eingeräumt, weil ein entsprechender planerischer Bedarf gegeben ist. In die Abwägung werden folgende Aspekte einbezogen:

1. Die Änderungsplanung betrifft eine Fläche im bebauten Siedlungszusammenhang, die selbst ebenfalls bereits durch Bebauung stark geprägt ist. Somit ist keine erhebliche zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Grün- oder intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen nötig.
2. Der bisherige Flächeneigentümer veräußert die erforderlichen Plangebietsflächen für die Realisierung des Planvorhabens.
3. Die Umsetzung an einer anderen Stelle würde voraussichtlich zu schwerwiegenderen Eingriffen in Natur und Landschaft führen, da zu erwarten ist, dass an anderen Standorten keine bauliche Vorprägung gegeben ist.
4. Die ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgleichsfähig. Durch zusätzliche Kompensationsmaßnahmen, außerhalb des Planeingriffsgebiets, die im weiteren Verfahren in den Unterlagen noch aufgezeigt werden, kann ein landespflegerischer Ausgleich erfolgen.
5. Die Plankonzeption entspricht dem bauleitplanerischen Ziel der Innenentwicklung.



---

## TEIL II: UMWELTBERICHT: AUSZUG AUS DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL RHEIN- STRAßE / L 335“

Im Rahmen des parallelen Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ wurde bereits ein umfangreicher und detaillierter Umweltbericht erstellt, um die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen zu ermitteln bzw. zu prognostizieren und zu bewerten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann eine genauere Erheblichkeitsprognose für das Planvorhaben getroffen werden als auf Ebene der Flächennutzungsplanung.

**Da der Umweltbericht zum Bebauungsplan zudem zeitlich frühzeitiger erstellt worden ist, können die Ergebnisse des Umweltberichtes zum Bebauungsplan herangezogen werden. Dabei wird hierbei von der Abschichtungsmöglichkeit nach § 2 (4) Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht.**

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ist als Auszug unten stehend wiedergegeben. Für weitere Einzelheiten in Bezug auf die überplanten Flächen wird grundsätzlich auf die Inhalte des Bebauungsplans (Aussagen in der Planbegründung und im Umweltbericht) verwiesen.

### 1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung 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.

#### 1.1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Der Stadtrat Nastätten hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplans „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ entschlossen, um die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes als Supermarkt (Vollsortimenter) zu ermöglichen. Dies auch vor dem Hintergrund der im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, der auf den Inhalten des Landesentwicklungsprogrammes basiert, hervorgehobenen zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Nastätten als Mittelzentrum mit Teilfunktion. Der großflächige Einzelhandel für einen Supermarkt soll als Erweiterung des bereits bestehenden Einzelhandels im festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Mühlbach“ entstehen.

Der Standort der vorliegenden Bauleitplanung zeichnet sich vornehmlich durch seine sehr gut erreichbare Lage innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Nastätten aus. Neben der Nahversorgungsfunktion für die Wohngebiete der Stadt Nastätten muss die Stadt Nastätten auch Ihrer Versorgungsfunktion als zentraler Ort nachkommen.

Neben der einzelhandelsbezogenen Zielsetzung des Bebauungsplans ist es Planungsziel der Stadt Nastätten eine Straßenverbindung zwischen der L 335 und der B 274 planerisch herzustellen. Hierdurch soll auch der zentrale Knotenpunkt mit dem Kreisverkehrsplatz, der weiter östlich des Plangebietes liegt, entlastet werden (Kreuzung B 274 / L 335 und K 77 „Rheinstraße“).

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von circa 1,44 ha. Das gesamte Plangebiet wird aufgrund der planungsrechtlichen Erfordernisse als Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO entwickelt. Darüber hinaus werden auch die Aspekte der notwendigen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und geregelt. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

## 1.2 Kurzdarstellung der Planinhalte

### Angaben über Standort, Art und Umfang:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht für die Neuerrichtung eines Supermarktes geschaffen. Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Sondergebietes gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Supermarkt“ auf der Plangebietsfläche vor.

Der Standort ist zudem im Südosten der Siedlungslage von Nastätten zu verorten. Das Plangebiet liegt an der B 274, die den südlichen Abschluss des Plangebietes bildet, im Norden führt die L 335 vorbei.

Entsprechend der bestehenden Situation ist in der Stadt Nastätten der Bedarf für einen Einzelhandelsstandort an dieser Stelle gegeben, da er eine wichtige Funktion bei der Nahversorgung übernimmt.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebaulichen Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Supermarkt“ mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten (siehe Textfestsetzungen des Bebauungsplans und Erläuterungen in den nachfolgenden Kapiteln). Insgesamt wird die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 1.800 m<sup>2</sup> begrenzt.
- Zulässige Kern- bzw. Hauptsortimente werden im Wesentlichen auf Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren sowie Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel beschränkt. Der Anteil der Randsortimente wird auf 10 % der Verkaufsfläche (VKF) begrenzt.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8
- Die Größe der zulässigen Geschossfläche baulicher Anlagen (Hochbauten) beträgt max. 2.700 m<sup>2</sup>.

- Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 11,0 m.
- Festsetzung zur Pflanzung von mind. 6 heimischen, standortgerechten Bäumen II. Ordnung innerhalb der Sondergebietsfläche.
- Gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen und zu zulässigen Dächern und Dachneigungen.

#### **Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:**

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| • Geltungsbereichsgröße:   | ca. 1,44 ha              |
| • Nettobauland   | ca. 0,82 ha              |
| • Überplante öffentliche Straßenverkehrsfläche:                        | ca. 0,36 ha              |
| • Neu geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche (innere Erschließung: | ca. 0,17 ha              |
| • Verkehrsgrün:  | ca. 0,02 ha              |
| • Böschungsfläche:   | ca. 0,07 ha              |
| • Externe Kompensationsfläche OB A                                     | ca. 4.722 m <sup>2</sup> |
| • Externe Kompensationsfläche OB B                                     | ca. 1.326 m <sup>2</sup> |

## **2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)**

Am 22. August 2015 erlangte die Zweite Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV Rechtskraft. Die übergeordneten Vorgaben des LEP IV sind Gegenstand der vorliegenden Plankonzeption.

Gemäß der Karte „Raumstrukturgliederung“ liegt Nastätten in einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Dies bedeutet, dass ein Bevölkerungsanteil von weniger als 33 Prozent in Ober- oder Mittelzentren lebt. Die Zentrenreichbarkeit ist für diesen Bereich nicht klassifiziert.

Im Hinblick auf die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sind die diesbezüglichen Grundsätze und Ziele des LEP IV zu berücksichtigen und zu beachten und im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit zu prüfen.

Die geschieht im städtebaulichen Teil der Planung (Planbericht). Es wird hierauf verwiesen.

### **2.2 Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)**

Die Stadt Nastätten liegt im Rhein-Lahn-Kreis und im östlichen Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Die Bundesstraße B 274 verbindet St. Goarshausen und Nastätten miteinander und

durchquert als überregional bedeutende Straßenverbindung die Verbandsgemeinde von West nach Ost. Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Siedlungslage.

Der **wirksame 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 (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 der Raumstrukturgliederung im wirksamen RROP Mittelrhein-Westerwald wird die Region um die Stadt Nastätten dem „ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet.

Nastätten ist mit circa 4.150 Einwohnern die größte Stadt des südlichen Rhein-Lahn-Kreises und Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Die Stadt Nastätten übernimmt im System der zentralen Orte die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums (verpflichtend). Die Mittelzentren Nastätten, St. Goar und St. Goarshausen bilden gemeinsam ein kooperierendes Zentrum im Mittelbereich St. Goar / St. Goarshausen.

In der nunmehr gültigen Fassung des RROP von 2017 der Region Mittelrhein-Westerwald liegt Nastätten, entsprechend der wiedergegebenen Karte zur Raumstrukturgliederung des LEP IV, im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur und wird als verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum klassifiziert.

Das Plangebiet wird bereits als Baufläche dargestellt. Es liegt im Übergangsbereich zwischen Gewerbefläche und östlich anschließenden „Siedlungsflächen Wohnen“. Weiter westlich sind Flächen als Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund dargestellt. Zum Plangebiet besteht ein deutlicher räumlicher Abstand. Weitere Aussagen sind für das Plangebiet nicht getroffen.

Bei der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sind diesbezüglich neben den Vorgaben des LEP die Vorgaben des RROP zur berücksichtigen und im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit zu prüfen.

Die folgenden Grundsätze stellen wesentliche Einzelhandelsvorgaben des RROP in der beschlossenen Entwurfsfassung von 2016 dar:

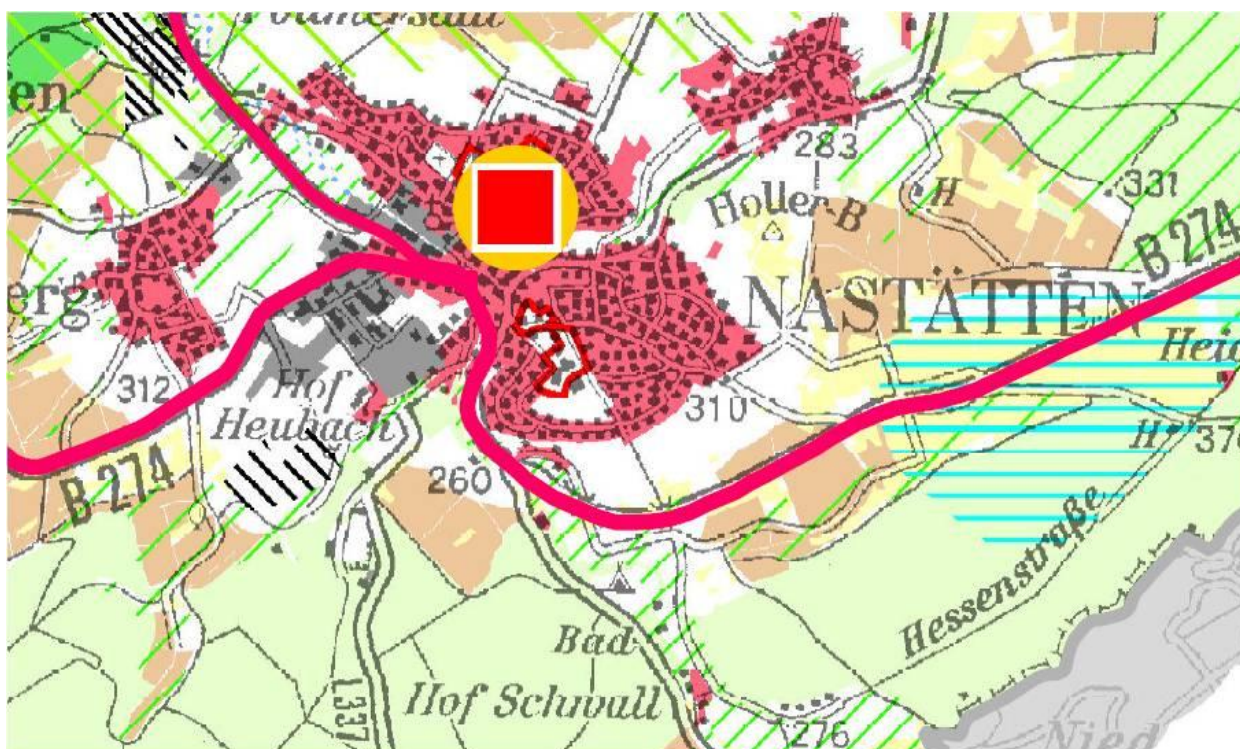
1. Grundsatz **G 37**: Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden. ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.
2. Grundsatz **G 38**: In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden. ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.
3. Grundsatz **G 40**: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen (Kongruenzgebot). ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.
4. Grundsatz **G 41**: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde

hinausgeht. ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen. Siehe Ergebnisse der eingeholten Auswirkungsanalyse.

Weitere zu berücksichtigende Grundsätze des RROP sind dem Kapitel 1.3.4 „Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung“ zu entnehmen.

Die im Kapitel „Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)“ genannten Ziele der Landesplanung hinsichtlich der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelbetrieben werden durch die im Rahmen der Regionalplanung formulierten Grundsätze ergänzt. Sie sind entsprechend im Rahmen der Ausweisung großflächiger Einzelhandelbetriebe zu berücksichtigen.

Konflikte mit den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung bestehen durch die vorliegende Bauleitplanung nicht.



**Abb.:** Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017 (unmaßstäblich verkleinert)

## 2.3 Flächennutzungsplan

In der bisher rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist die Fläche des Plangebietes weit überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bereich der verkehrlichen Anbindung im Norden an die Landesstraße ist als gewerbliche Baufläche dargestellt (G). Westlich grenzen ebenfalls G-Flächen an und östlich weitere M-Flächen. Nördlich des Plangebietes sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grabeland dargestellt. Die L 335 und die B 274 sind als Verkehrsflächen dargestellt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe über 800 m<sup>2</sup> sind außerhalb der Kernbereiche von Städten nur in Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Der Bebauungsplan kann demnach derzeit nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Deshalb ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich und vorgesehen (Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel). Entsprechende Beschlüsse zur Einleitung des Verfahrens sind durch den Verbandsgemeinderat Nastätten gefasst.

Durch die parallele Planaufstellung wird gewährleistet, dass der Bebauungsplan zukünftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Sollte das Bebauungsplanverfahren vor Abschluss des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans durchlaufen sein, kann der Bebauungsplan auch der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises zur Genehmigung vorgelegt werden.

## 2.4 Übergeordnete „Umweltplanungen“

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000-Gebiet** (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) oder in räumlich relevanter Nähe zu einem solchen. Weitere **Schutzgebiete** sind ebenfalls nicht betroffen.

Ferner weist es keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf.

**Kartierte Biotope** liegen im Plangebiet nicht vor.

## 3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

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

Fachgesetze / Fachpläne	Inhalt	Berücksichtigung in vorliegender Planung durch
<b>BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung</b>	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden</li> <li>- Festsetzung von Baumpflanzungen</li> <li>- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen</li> <li>- Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung</li> <li>- Entwicklung eines bienenfreundlichen Gehölz-/wiesenkomplexes</li> </ul>
<b>Bundesnaturschutzgesetz</b>	Erhaltung landschaftlicher	- entsprechenden Hinweis im

<p><b>(BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, Inkraft getreten am 01. März 2010), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung</b></p>	<p>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>	<p>Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung von Baumpflanzungen</li> <li>- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen</li> <li>- Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung</li> <li>- artenschutzrechtliche Hinweise</li> <li>- Entwicklung eines bienenfreundlichen Gehölz-/wiesenkomplexes</li> </ul>
<p><b>Landesnaturenschutzgesetz (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</b></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"> <li>- entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden</li> <li>- Festsetzung von Baumpflanzungen</li> <li>- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen</li> <li>- Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung</li> <li>- artenschutzrechtliche Hinweise</li> <li>- Entwicklung eines bienenfreundlichen Gehölz-/wiesenkomplexes</li> </ul>
<p><b>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung</b></p>	<p>Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden</li> <li>- Festsetzung von Baumpflanzungen</li> <li>- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen</li> <li>- Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung</li> <li>- artenschutzrechtliche Hinweise</li> <li>- Entwicklung eines bienenfreundlichen Gehölz-</li> </ul>



		/wiesenkomplexes
<b>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</b>	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung.	- Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser - Hinweis zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen
<b>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</b>	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.	- Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser - Hinweis zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen
<b>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</b>	Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalsbereichen.	- Hinweis auf Benachrichtigungspflicht der Denkmalschutzbehörde
<b>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</b>	Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen.	- Hinweise zu Erfordernissen aufgrund der Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens Schall vom Dez. 2018 - Beschränkungen zum Maß und Beleuchtung von Werbeanlagen

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

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.

---

## 4 BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

### 4.1 Naturräumliche Gliederung

Die Stadt Nastätten und das Plangebiet liegen in der Naturraumeinheit **304.8 Nastätter Mulde**.

Dieser Landschaftsraum erstreckt sich von der Landesgrenze im Süden bis an die Verbandsgemeindegrenzen von Nassau bzw. Braubach heran. Die westliche Grenze wird durch den Mittelrheintaunus aufgezeigt. Die östliche Grenze wird durch eine gedachte Linie zwischen den Orten Pohl, Bettendorf, Holzhausen und Martenroth (Hessen) gebildet. Die Nastätter Mulde wird durch das breite und flache Tal des Mittellaufes des Mühlbaches geprägt. Dieser durchfließt das Gebiet von Südost nach Nordwest. Durch die zahlreichen Flüsse wurde die Nastätter Mulde durch bis zu 50 m tiefe Senken gegliedert. Bedingt dadurch erscheint das Relief deutlich gewellt. Die Muldensohle liegen in einer Höhe von circa 200 – 250 m über NHN. Zu den Randhöhen des Landschaftsraumes steigt die Höhe bis auf 350 – 400 m über NHN an.

Der Waldanteil beträgt etwa 25 %, wobei der Nadelholzanteil dominiert. Die Waldflächen liegen als inselartige Bestände vor und geben der Landschaft einen parkartigen Charakter. In Kernbereichen und im Westen des Landschaftsraumes dominiert die Offenlandnutzung und es entsteht der Eindruck einer offenen Agrarlandschaft. Das Offenland ist überwiegend intensiv genutzt. Die fruchtbaren Lößböden eignen sich gut für den Ackerbau. Bedingt dadurch kommt Grünland meist nur bachbegleitend vor. Wichtige Elemente der reichen Kulturlandschaft, wie Magerwiesen oder Feucht- und Nasswiesen, kommen noch in der Umgebung von Nastätten in größeren Beständen vor. Magerrasen und Trockenvegetation sind nur kleinflächig bei Ehr zu finden. Bedingt durch die hohe Nutzungsintensität der Landschaft wurden die Fließgewässer stark verändert und begradigt.

Die Nastätter Mulde ist vergleichsweise dicht besiedelt. Insbesondere Nastätten und Miehlen sind als Siedlungsschwerpunkte anzuführen.

### 4.2 Lage und Relief

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Nastätten, östlich der L 335 und am nördlichen Rand des Industrie- und Gewerbegebietes.

### 4.3 Geologie und Böden

Die Plangebietsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes mit Pseudogley-Parabraunerden und Parabraunerden aus Lösslehm. Gemäß Standorttypisierung des Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz handelt es sich um Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Die Bodenart ist für die Plangebietsfläche nur in Teilbereichen als Lehm kartiert.

Den geologischen Untergrund bilden quartäre, pleistozäne Fließerden und ähnliche Umlagerungsbildungen.

Insgesamt wird die **Schutzwürdigkeit des Bodens** im Plangebiet als **gering bis mittel** bewertet.

#### 4.4 Wasserhaushalt

Die Grundwasserlandschaft des Plangebietes wird durch devonische Schiefer und Grauwacken bestimmt. Es liegen Kluffgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit vor. Die Wasserhärte liegt bei 7°dh die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 75 – 150 mm/a.

Wasserschutzgebiete und Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden. Knapp 90 m weiter nördlich des Plangebietes verläuft der Mühlbach aus Südosten kommend weiter in Richtung Nordwesten. Der Mühlbach wird durch die Planung nicht berührt.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine **geringe bis mittlere Bedeutung** für den Wasserhaushalt.

#### 4.5 Klima

Die Stadt Nastätten 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
mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	180 – 200 mm
Hauptwindrichtung bezogen auf das Jahr:	Südwest

(Quelle: *Klimaatlas von Rheinland-Pfalz*)

Die Wiesenflächen im Plangebiet stellen grundsätzlich Kaltluftproduktionsflächen, die Gehölze Frischluftproduzenten dar. Die Bedeutung der Flächen für die Frischluftversorgung der Ortslage ist aufgrund ihrer geringen Größe jedoch gering.

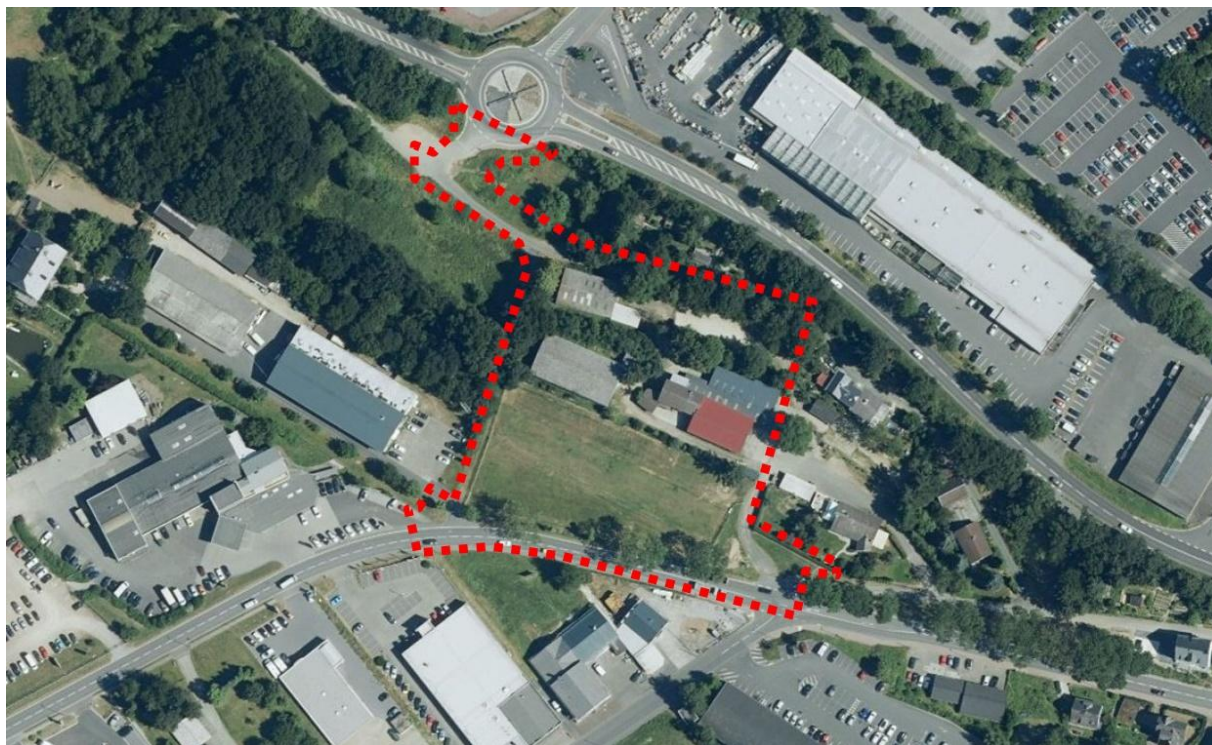
#### 4.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) stellt die Pflanzengesellschaft dar, die sich unter heutigen Standortgegebenheiten ohne Einfluss des Menschen entwickeln würde. Da Pflanzengesellschaften nur an Standorten wachsen, die ihren ökologischen Ansprüchen genügen, ist die hpnV ein Indikator für die Standortverhältnisse am Ort ihres Vorkommens.

Ohne menschlichen Einfluss würde sich im gesamten Plangebiet ein Hainsimsen-Buchenwald auf basenarmen Standorten der Hochlagen und des Hügellandes entwickeln.

#### 4.7 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Nastätten, südöstlich der L 335 und am nördlichen Rand des Industrie- und Gewerbegebietes. Das Plangebiet hat eine Größe von circa 1,44 ha.



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

Im Zentrum des Geltungsbereichs befinden sich Wohn-, Stall- und Lagergebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes. Nördlich dieser Gebäude befindet sich ein weiteres Lager- und Stallgebäude mit vorgelagertem Sandplatz und einem mit Rasenpflaster befestigten Paddock.

Die Flächen weiter südlich zwischen den Gebäuden und der B 274 werden als intensive Weide genutzt. Entlang der B 274 befindet sich eine Baumreihe. Zwischen den Gebäuden und entlang der Rheinstraße, an der nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich mehrere Baum- und Strauchgruppen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher, jedoch meist heimischer Artenzusammensetzung.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein zunächst breiter Wiesenweg, der sich etwa auf Höhe des Hallengebäudes auf einen Trampelpfad verschmälert und weiter nördlich wieder zu einem breiten vegetationsarmen Feldweg ausweitet.

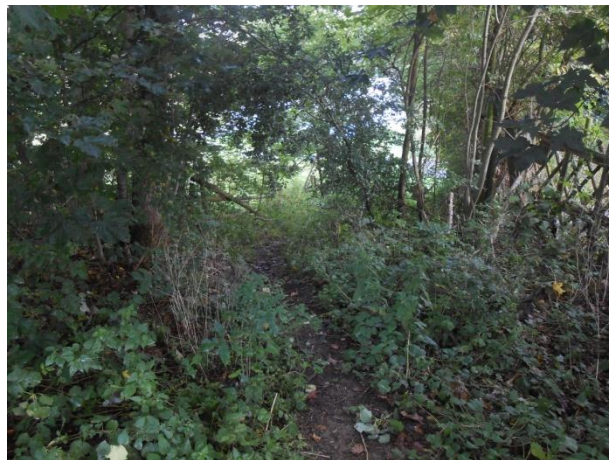
Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird durch die Anbindung zum Kreisverkehrsplatz geprägt. Neben der asphaltierten Rheinstraße, befindet sich hier eine intensiv genutzte Fettwiese mit Gebüsch.

Westlich hiervon erstrecken sich zwischen nördlicher Plangebietsgrenze und L 335 verschiedene gehölzreiche Gärten, zum Teil mit Hühnerhaltung sowie eine Gartenbrache.

Östlich des Plangebietes liegen mehrere Wohnhäuser mit Ziergärten. Westlich befindet sich eine Weidebrache und ein Gewerbebetrieb mit vorgelagertem Parkplatz. Beides wird durch einen Laubwald heimischer Arten, unter anderem mit Eiche, Esche, Ahorn und Weißdorn getrennt.

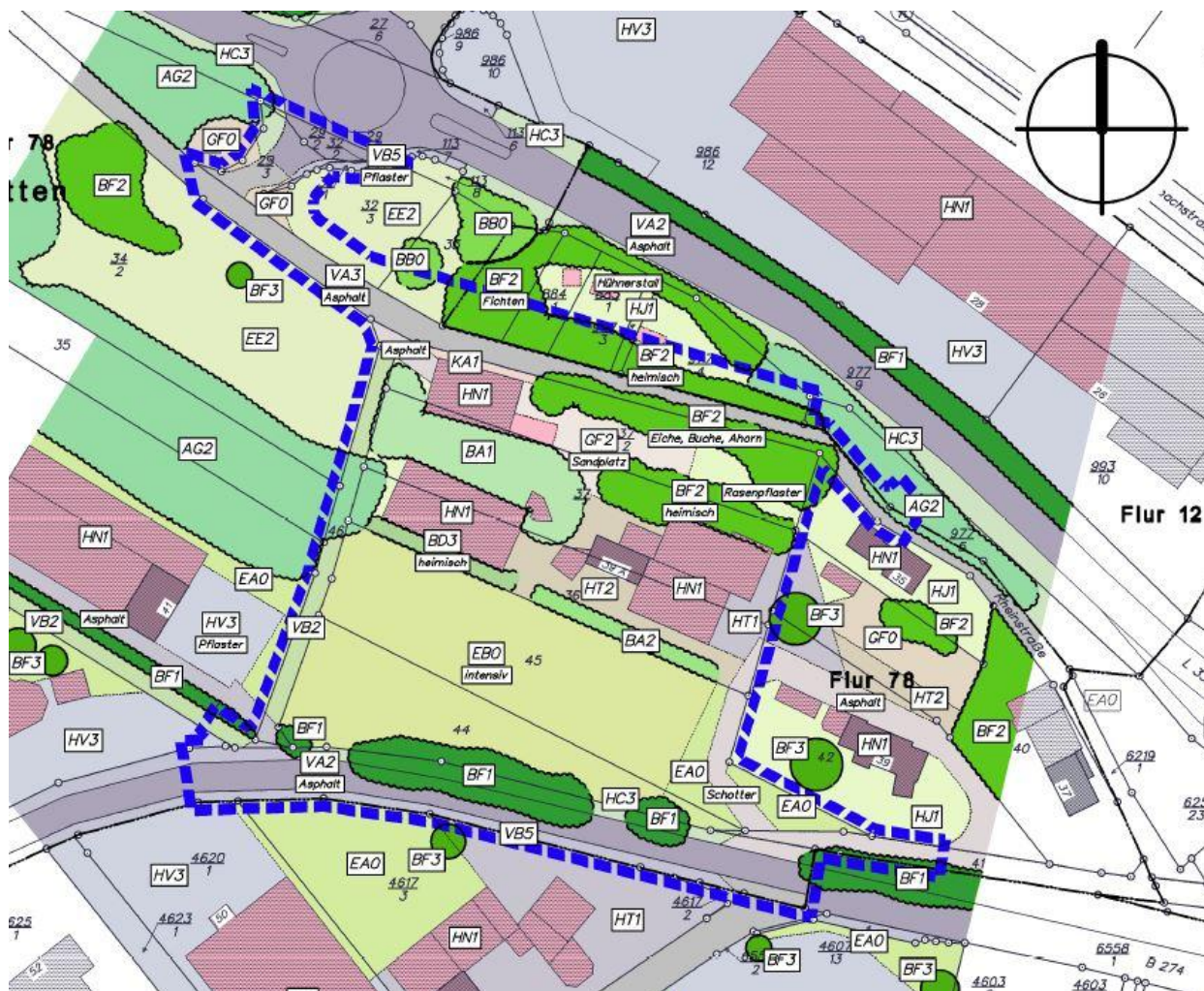


Südlich der B 274 stehen mehrere Gewerbe- und Industriebetriebe mit Park- und Hofflächen an.



**Abb.: Blick in das Plangebiet** (eigene Aufnahmen, September 2017)





**Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan (unmaßstäbliche Darstellung; Legende siehe Anlage)**

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten, dass im Plangebiet und dessen Umgebung keine nach § 30 BNatSchG oder andere pauschal geschützte Biotope und Vegetationstatbestände vorkommen. Gemäß Artennachweise des Landschaftsinformationssystems (LANIS) der Naturschutzverwaltung Rheinland Pfalz sind im Umfeld des Plangebietes lediglich Rotmilan und Schwarzstorch nachgewiesen. Da innerhalb des Plangebietes und in dessen unmittelbarer Umgebung jedoch geeignete Lebensräume beider Arten fehlen, ist eine Betroffenheit der Arten durch vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass die Gehölze im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung für störungstolerante Vogelarten, wie Sperling, Meise, Kolkrabe, Elster, Hausrotschwanz und andere Kulturfolger eine Bedeutung als Lebensraum besitzt. Für diese Tierarten wird sich die Lebensraumsituation insgesamt jedoch auch nach Umsetzung der Planung nicht erheblich verschlechtern, da in der unmittelbaren Umgebung genügend Gehölze vorhanden bleiben.

### Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000 Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	Bestandsdarstellung: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte. Entwicklungsziele: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte. Prioritätenkarte. Keine Darstellung.

Wie die Aufstellung verdeutlicht sind **innerhalb** des Plangebiets keine besonders schutzwürdigen Bereiche vorhanden.

#### **4.8 Landschaftsbild und Erholung**

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist geprägt durch die Bestandsgebäude, Hof- und Weideflächen des landwirtschaftlichen Betriebes sowie unterschiedlichen Gehölzstrukturen.

Auch das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist bereits durch das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet im südlichen Anschluss an das Plangebiet sowie durch weitere Industriegebäude nördlich der L 335 und die Stadtlage von Nastätten geprägt. Das Plangebiet ist zudem so zwischen der Bebauung nördlich der L 335 und dem Industrie- und Gewerbegebiet südlich gelegen, dass keine Ausdehnung der Bebauung insgesamt im Landschaftsraum erfolgt.

Es ist anzunehmen, dass die Wege im Plangebiet und in dessen Umfeld durch Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden.

Das Plangebiet hat für das **Landschaftsbild** und für die **Erholungseignung** eine **geringe bis mittlere** Bedeutung.

### **5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)**

Bei der Nichtdurchführung des Planvorhabens werden sich voraussichtlich keine bedeutsamen Veränderungen des Umweltzustandes ergeben. Die derzeitige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb würde weiter bestehen und die Bäume im Plangebiet erhalten bleiben.

## 6 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.

### 6.1 Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Flächeninanspruchnahme von circa 13.700 m <sup>2</sup> bereits baulich in Anspruch genommene Fläche (Bestandsverkehrsflächen landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung und Weideflächen, Siedlungsgehölzen).  Davon circa 6.714 m <sup>2</sup> Bestandsverkehrsfläche und Innenbereich nach § 34 BauGB.	<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					
<b>Die Flächeninanspruchnahme einer bereits baulich genutzten Fläche im bebauten Umfeld wird als nicht erheblich bewertet.</b>					

### 6.2 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 intensiv genutzten artenarmen Wiesenflächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.	<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"/>
	Verlust von potentiellen Vogelnistplätzen und Fledermausquartieren durch Rodung von Gehölzen.	<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"/>
	Habitatverluste (Brut- und Nahrungsraum) für allgemein häufige Vogelarten innerhalb des Bebauungsbereichs (Wald- und Halboffenlandbewohner) sowie von Fledermäusen, häufigen Tagfalterarten und Blindschleichen.	<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"/>
	Kollisionsgefahr von Vögeln durch große, reflektierende Glasscheiben an Gebäuden.	<input 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"/>
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"/>
	Verletzung und Störung von brütenden Vögeln (u. a. von bestandsgefährdeten Haussperlingen) während der Jungenaufzucht und Paarungszeit sowie von Fledermäusen, Blindschleichen und häufigen Tagfalterarten im Zuge von Rodungs- und lärmintensiven 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	Vergrämungseffekte durch Bewegungsunruhe, Beleuchtungen und Lärmentwicklungen innerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes.	<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>Besondere faunistische und floristische Schutztatbestände wurden nicht erfasst.</p> <p>Das Plangebiet ist aufgrund der umliegenden Straßen sowie der bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe im Umfeld des Plangebietes bereits durch Lärm, Schadstoffemissionen und Bewegungsunruhe vorbelastet.</p>					

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Hinweis zu Maßnahmen zur Entspiegelung von Fensterfronten.	Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten.	<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"/>
	Gehölze sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktatbestände 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"/>
	Hinweis zur Verwendung von insektenfreundlicher Leuchtmittel und vollständig gekapselter Leuchtgehäuse für Außenbeleuchtungen.	Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten und Verhinderung von Kollisionen zwischen Verkehr und jagenden Fledermäusen.	<input 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"/>
	Hinweis zur Beachtung der LAI für Beleuchtungs- und Werbeanlagen.	Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Konfliktatbestände.	<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"/>
	Hinweis auf Benachrichtigung der UNB im Fall der Entdeckung gesetzlich geschützter wild lebender Tier und Pflanzenarten.		<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"/>
	Empfehlung zur Durchführung einer ökologischen Baubegleitung.		<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"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Baumpflanzungen.	Schaffung potentieller Nist-	<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"/>



		und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse und Kleinsäuger.				
	Eine Fassaden-, Palisaden- und/oder Dachbegrünung sowie die Neupflanzung großkroniger Bäume wird empfohlen.		<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"/>
	Aufhängung von 2 Sperlingskoloniekästen und 1 Fledermausspaltenkasten im Plangebiet oder unmittelbaren Umfeld (CEF-Maßnahme).		<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"/>
	Zusätzlich Aufhängung von jeweils bis zu 21 Vogel- und Fledermauskästen im Plangebiet oder unmittelbaren Umfeld.		<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"/>
	Empfehlung zur Anlage einer Steinschüttung teilweise mit Reisigüberwurf.	Förderung von Versteckplätzen von bodengebundenen Kleintieren (Blindschleichen).	<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"/>
	Wiesenansaat mit bienenfreundlichen Blühstreifen (OB A).	Neue Lebensräume für wiesenbewohnende Arten und Insekten, insbesondere Bienen.	<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"/>
	Anpflanzen heimischer und bienenfreundlicher Bäume und Sträucher auf Acker (OB B).		<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"/>
Abschließende Bewertung						
Zur Planung wurde ein Artenschutzgutachten eingeholt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan und bei der späteren Maßnahmenumsetzung berücksichtigt.						
<b>Unter Berücksichtigung der Hinweise und Empfehlungen zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch die Umsetzung der Planung der</b>						

**Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.**

**6.3 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.

negative Auswirkungen		direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung von bisher intensiv genutzten Weideflächen, Gehölzbeständen und Hofflächen mit geringem Versiegelungsgrad.	<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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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**

Die Böden im Plangebiet sind bereits erheblich vorbelastet.

Teilbereiche des Plangebietes sind bereits durch Bestandsgebäude sowie Schotter- und Asphaltwege versiegelt. Der Boden im Bereich der Weideflächen ist bereits durch Tritt verdichtet, die Hoffläche durch Tritt und Befahrung mit Pkw und landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen.

Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Boden und die Schutzwürdigkeit ist nicht besonders herauszuheben. Dies bedeutet, grundsätzlich ist die Schaffung von funktional geeigneten Ausgleichsmaßnahmen möglich.

Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden dennoch 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.

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 oder ähnliches zu schützen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input 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"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Baumpflanzungen.	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens verbessert.	<input 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"/>
	Wiesenansaat mit bienenfreundlichen Blühstreifen (OB A).		<input 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"/>
	Anpflanzen heimischer und bienenfreundlicher Bäume und Sträucher auf Acker (OB B).		<input 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						
<b>Grundsätzlich sind zu erwartenden 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.</b>						

#### 6.4 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 bisher intensiv genutzten Weideflächen, Gehölzbeständen und Hofflächen mit geringem	<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"/>

	Versiegelungsgrad.					
	Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung aufgrund des veränderten Abflussregimes durch Versiegelung.	<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 Boden und Grundwasser.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Wasserverbrauch zum Betrieb von Baumaschinen.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
betriebsbeding t	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Zusätzlicher Brauchwasserverbrauch.	<input 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"/>	
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Aufgrund der Bestandsversiegelungen und der erheblichen Bodenverdichtungen im Plangebiet ist der Wasserhaushalt und das Abflussregime des Plangebietes bereits stark verändert.						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	<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"/>
Minimierung- und Ausgleichsmaßnahmen	Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im BP, Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet (unterhalb der Marktflächen) und zeitverzögerte Ableitung.	Verhinderung von Abflussspitzen, Regulierung des Wasserhaushalts.	<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"/>

	Festsetzung von Baumpflanzungen.	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit wird auch die Wasserretention sfunktion des Bodens verbessert.  Außerdem Wasserrückhaltung durch das Blattwerk.	<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"/>
	Wiesenansaat mit bienenfreundlichen Blühstreifen (OB A).		<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"/>
	Anpflanzen heimischer und bienenfreundlicher Bäume und Sträucher auf Acker (OB B).		<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						
<b>Unter Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gehen von dem geplanten Vorhaben <u>keine erheblichen</u> negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus.</b>						

## 6.5 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	Geringfügiger Verlust von Kaltluftproduktionsfläche sowie Verlust von Frischluftproduzenten durch Rodung von Gehölzen.	<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 Fahrzeuge und Heizungen der Gewerbegebäude.	<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					
Die Wiesenflächen im Eingriffsbereich haben aufgrund ihrer geringen Flächenausdehnung lediglich eine geringe Bedeutung für die Kaltluftproduktion.					



Für die Frischluftproduktion bleiben im direkten Umfeld des Plangebietes weiterhin ausreichend Gehölze bestehen. Im Weiteren Umfeld bleiben auch weiterhin ausreichend Offenlandflächen zur Frischluftversorgung erhalten.

Die allgemeine städtische Situation ist nicht mit Großstadtverhältnissen vergleichbar. Entsprechend liegen die Verkehrsaufkommen der umliegenden Straßen sowie die städtebaulichen Dichten nicht in solchen Bereichen, die eine offensichtliche Luftschadstoffproblematik erwarten lassen. Durch die Planung und Realisierung und zukünftigen Realisierung einer Entlastungsstraße erfolgt eine Verteilung der Verkehre. Es liegen offene Bauweisen im Plangebietsbereich vor mit mitunter sehr großen Abständen zwischen den einzelnen Gebäuden (30 m und mehr), sodass hinreichender Luftaustausch möglich ist. Erheblich negative Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahme n	Festsetzung von Baumpflanzungen.	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung des Gebietes.	<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"/>
	Anpflanzen heimischer und bienenfreundlicher Bäume und Sträucher auf Acker (OB B).		<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"/>
	Wiesenansaat mit bienenfreundlichen Blühstreifen (OB A).	Verbesserte Schadstofffilterung aus der Luft.	<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

**Erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren sind nicht zu erwarten.**

### 6.6 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.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust eines kleinräumigen Mosaiks aus Bestandsgebäuden, Wiesenflächen und Gehölzen.	<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 betriebsbedingung	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						
<p>Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotop oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützten Biotop.</p> <p>Durch die Errichtung des Edeka-Marktes mit Parkplatz geht die Strukturvielfalt der Fläche weitestgehend verloren.</p>						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen.	Erhöhung des Strukturangebots.	<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"/>
	Empfehlung zur Anlage einer Steinschüttung teilweise mit Reisigüberwurf.		<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"/>
	Eine Fassaden-, Palisaden- und/oder Dachbegrünung sowie die Neupflanzung großkroniger Bäume wird empfohlen.		<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"/>
	Wiesenansaat mit bienenfreundlichen Blühstreifen (OB A).		<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"/>
	Anpflanzen heimischer und bienenfreundlicher Bäume und Sträucher auf Acker (OB B).		<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						
<b>Das Schutzgut Biodiversität ist von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen.</b>						

## 6.7 Schutzgut Landschaft

Die Beurteilung der Bedeutung der Landschaft ist vor allem vor dem Hintergrund der Landschaft als weichem 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 durch zusätzliche Flächenversiegelungen und Verlust von Grünflächen und Gehölzen.	<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"/>	
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen											
<p>Das Landschaftsbild ist bereits durch das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet im südlichen Anschluss an das Plangebiet sowie durch weitere Industriegebäude nördlich der L 335 und die Stadtlage von Nastätten geprägt. Im Plangebiet selbst sind ebenfalls bereits Bestandsgebäude vorhanden. Das Plangebiet ist zudem so zwischen der Bebauung nördlich der L 335 und dem Industrie- und Gewerbegebiet südlich gelegen, dass keine Ausdehnung der Bebauung insgesamt im Landschaftsraum erfolgt. Lediglich das Landschaftsbild im direkten Umfeld des Plangebietes wird durch die Versiegelung von bisherigen Grünflächen und die Rodung von Gehölzen verändert.</p> <p>Bei Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie der festgesetzten randlichen Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren.</p> <p>Potentiell durch Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzte Wegebeziehungen bleiben erhalten. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt.</p> <p>Die geplante Errichtung eines Einzelhandelsmarktes stellt aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet und dessen Umfeld keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.</p>											
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen.	Unter anderem Größenbegrenzung baulicher Anlagen und Landschaftsbildverträgliche Farbgebung.	<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 checked="" type="checkbox"/>

	Festsetzung von Baumpflanzungen.	Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.	<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"/>
	Eine Fassaden-, Palisaden- und/oder Dachbegrünung wird empfohlen sowie die Neupflanzung großkroniger Bäume wird empfohlen.		<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"/>
	Wiesenansaat mit bienenfreundlichen Blühstreifen (OB A).	Positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild.	<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"/>
	Anpflanzen heimischer und bienenfreundlicher Bäume und Sträucher auf Acker (OB B).		<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						
<b>Erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.</b>						

## 6.8 Natura 2000

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet und nicht in relevanter räumlicher Nähe zu einem solchen. **Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und den Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes sind entsprechend nicht zu erwarten.**

## 6.9 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	grenzüberschreitend
anlagebedingt	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 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"/>

betriebsbedi ngt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Lärm-, Bewegungsunruhe und Mehrverkehr durch Gewerbenutzung.	<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>Die Wohngebäude östlich des Plangebietes sind aufgrund der bisherigen Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes sowie aufgrund der umliegenden Straßen und bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe im Umfeld bereits durch Lärm, Schadstoffemissionen und Bewegungsunruhe vorbelastet.</p> <p>Erhebliche negative Beeinträchtigungen können durch geeignete Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.</p>						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Errichtung und Begrünung eines Sicht-/Schallschutzschirms bei Errichtung einer Durchgangsstraße.	Vermeidung erheblicher Lärm- und Schadstoffbelastungen gegenüber der östlich gelegenen Wohnbebauung (innerhalb gemischter Bauflächen).	<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						
<p><b>Es ist zum jetzigen Stand der Planung nicht davon auszugehen, dass sich die Wohn- und Wohnumfeldfunktion durch das vorliegende Planvorhaben erheblich verschlechtert.</b></p> <p>Um die Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch Schall fachlich bewerten zu können, wurde ein Fachgutachterbüro mit der Erstellung eines Schallschutzgutachten beauftragt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in der Planung berücksichtigt (siehe Hinweis „Erfordernisse aufgrund der Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens Schall vom Dez. 2018“ auf der Planurkunde). Die Aspekte werden unter Berücksichtigung der konkreten Anforderungen aus dem Immissionsschutzgutachten als Nebenbestimmungen in die objektbezogene Baugenehmigung aufgenommen.</p>						



## 6.10 Wirkungsgefüge

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 Planung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Natura 2000-Erhaltungszielen oder -zielarten sind nicht zu erwarten.**

## 6.11 Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen, wie zum Beispiel 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.

Im Plangebiet befindet sich ein bisheriger landwirtschaftlich tätiger Betrieb. Mit dem Eigentümer ist geklärt, dass der Betrieb und die Plangebietsflächen veräußert werden. Der Sachwert der Immobilie und Grundstücke werden im Rahmen finanzieller vertraglicher Vereinbarungen ersetzt.

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

## 6.12 Schutzgut kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung, wie zum Beispiel 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 (kursiver Text):

*„**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.**

### **6.13 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 Natura 2000-Erhaltungszielen oder -zielarten sind nicht zu erwarten.**

### **6.14 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.

**Im vorliegenden Fall sind keine planungsrelevanten, kumulierenden Vorhaben bekannt.**

## **7 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN**

Es wird grundsätzlich die Anwendung erneuerbarer Energien empfohlen sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verhindern dieses nicht.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist ansonsten durch die geltenden Bauvorschriften ausreichend sichergestellt.

## **8 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
- Tiere und Pflanzen

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 oder ähnliches zu schützen.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Baumpflanzungen.	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Wiesenansaat mit bienenfreundlichen Blühstreifen (OB A).		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Anpflanzen heimischer und bienenfreundlicher Bäume und Sträucher auf Acker (OB B).		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Wasser

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im BP, Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet (unterhalb der Marktflächen) und zeitverzögerte Ableitung.	Regulierung des Wasserhaushaltes, Verhinderung von Abflussspitzen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Festsetzung von Baumpflanzungen.	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Wiesenansaat mit bienenfreundlichen Blühstreifen (OB A).		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Anpflanzen heimischer und bienenfreundlicher Bäume und Sträucher auf Acker (OB B).		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Pflanzen und Tiere

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Vermeidungsmaßnahmen	Hinweis zu Maßnahmen zur Entspiegelung von Fensterfronten.	Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Gehölze sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktatbestände 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"/>
	Hinweis zur Verwendung von insektenfreundlicher Leuchtmittel und vollständig gekapselter Leuchtgehäuse für Außenbeleuchtungen.	Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten und Verhinderung von Kollisionen zwischen Verkehr und jagenden Fledermäusen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Hinweis zur Beachtung der LAI für Beleuchtungs- und Werbeanlagen.	Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Konfliktatbestände.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Hinweis auf Benachrichtigung der UNB im Fall der Entdeckung gesetzlich geschützter wild lebender Tier und Pflanzenarten.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Empfehlung zur		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Durchführung einer ökologischen Baubegleitung.			
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Baumpflanzungen.	Schaffung potentieller Nist- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse und Kleinsäuger.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Eine Fassaden-, Palisaden- und/oder Dachbegrünung wird empfohlen sowie die Neupflanzung großkroniger Bäume wird empfohlen.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Aufhängung von 2 Sperlingskoloniekästen und 1 Fledermausspaltenkasten im Plangebiet oder unmittelbaren Umfeld (CEF-Maßnahme).		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Zusätzlich Aufhängung von jeweils bis zu 21 Vogel- und Fledermauskästen im Plangebiet oder unmittelbaren Umfeld.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Empfehlung zur Anlage einer Steinschüttung teilweise mit Reisigüberwurf.	Förderung von Versteckplätzen von bodengebundenen Kleintieren (Blindschleichen).	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Wiesenansaat mit bienenfreundlichen Blühstreifen (OB A).	Neue Lebensräume für wiesenbewohnende Arten und Insekten, insbesondere Bienen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Anpflanzen heimischer und bienenfreundlicher Bäume und Sträucher auf Acker (OB B).		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**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.**

---

## 9 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 kommende anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten zum Beispiel 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).

Das Plangebiet ist durch die Bewirtschaftung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes mit Viehhaltung bereits durch Bestandsgebäude und Flächenversiegelungen vorbelastet. Das Plangebiet ist sehr stark anthropogen vorbelastet. Durch Viehhaltung und Befahrung sind auch die Böden in den unversiegelten Bereichen bereits stark verdichtet und die Boden- und Wasserfunktionen entsprechend gestört. Die Schutzwürdigkeit der Schutzgüter im Plangebiet ist entsprechend gering.

Aufgrund der Lage zwischen der L 335 und der Siedlungslage von Nastätten im Norden und dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet im Süden werden zudem die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert, da keine visuelle Ausdehnung der Bebauung insgesamt im Landschaftsraum wahrnehmbar wird.

Lediglich das Landschaftsbild im direkten Umfeld des Plangebietes wird durch die Versiegelung von bisherigen Grünflächen und die Rodung von Gehölzen verändert. Aber auch hier ist das Landschaftsbild aufgrund der Bestandsgebäude bereits vorbelastet.

Aufgrund der Lage und der Vorbelastungen im Plangebiet bietet sich die Fläche für die Umsetzung der Planung an. Die Umsetzung der Planung auf einer anderen Fläche hätte voraussichtlich wesentlich mehr negative Auswirkungen auf Natur- und Landschaft zur Folge.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention des Bauherrn steht. Sie ist auch rechtlich nicht 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.

## 10 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. 7a – 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 gegebenenfalls 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.

## 11 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen. Die Bestandsaufnahmen im Plangebiet wurden im September 2017 und Mai 2018 durchgeführt. 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.

Besondere Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen und bei der Bewertung des Bestands und der Eingriffe haben sich nicht ergeben. Bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten.

## 12 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 Zeiträumen 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:**

Überwachungs-gegenstand	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	Bauantrag, Nachkontrolle nach	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder

Pflanzmaßnahmen im Plangebiet	Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Luftbildauswertung - Dokumentation der Ergebnisse
Anlage / Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen(n)	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 Baugesetzbuch 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).

### **13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS**

Der Stadtrat Nastätten hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplans „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ entschlossen, um die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes als Vollsortimenter zu ermöglichen. Das gesamte Plangebiet wird aufgrund der planungsrechtlichen Erfordernisse als Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO entwickelt. Darüber hinaus werden auch die Aspekte der notwendigen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und geregelt. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebaulichen Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Supermarkt“ mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten (siehe Textfestsetzungen des Bebauungsplans und Erläuterungen in den nachfolgenden Kapiteln). Insgesamt wird die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 1.800 m<sup>2</sup> begrenzt.
- Zulässige Kern- bzw. Hauptsortimente werden im Wesentlichen auf Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren sowie Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel beschränkt. Der Anteil der Randsortimente wird auf 10 % der Verkaufsfläche (VKF) begrenzt.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8.
- Die Größe der zulässigen Geschossfläche baulicher Anlagen (Hochbauten) beträgt maximal 2.700 m<sup>2</sup>.
- Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 11,00 m.

- Festsetzung zur Pflanzung von mindestens 6 heimischen, standortgerechten Bäumen II. Ordnung innerhalb der Sondergebietsfläche.
- Gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen und zu zulässigen Dächern und Dachneigungen.

Die größten Eingriffe entstehen aufgrund der Versiegelung in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie aufgrund der Wiesen- und Gehölzverluste in die das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie zahlreiche artenschutzrechtliche Empfehlungen und Hinweise (u. a. Aufhängen von Ersatzkästen und Anlage einer Steinschüttung) können die Eingriffe jedoch kompensiert werden.

Zur Kompensation der Eingriffe durch den Bebauungsplan wird das Grundstück 79, Flur 78, Gemarkung Nastätten als Kompensationsfläche im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 1a (3) BauGB herangezogen. Auf der bisherigen Ackerfläche circa 400 m nordwestlich der Eingriffsfläche wird ein bienenfreundlicher Wiesen-/Gehölzkomplex entwickelt.

Das Plangebiet ist durch die Bewirtschaftung des bisherigen landwirtschaftlichen Betriebes mit Viehhaltung bereits durch Bestandsgebäude und Flächenversiegelungen vorbelastet. Das Plangebiet ist sehr stark anthropogen vorbelastet. Durch Viehhaltung und Befahrung sind auch die Böden in den unversiegelten Bereichen bereits stark verdichtet und die Boden- und Wasserfunktionen entsprechend gestört. Die Schutzwürdigkeit der Schutzgüter im Plangebiet ist entsprechend gering.

Aufgrund der Lage zwischen der L 335 und der Siedlungslage von Nastätten im Norden und dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet im Süden werden zudem die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert, da keine visuelle Ausdehnung der Bebauung insgesamt im Landschaftsraum wahrnehmbar wird.

Lediglich das Landschaftsbild im direkten Umfeld des Plangebietes wird durch die Versiegelung von bisherigen Grünflächen und die Rodung von Gehölzen verändert. Aber auch hier ist das Landschaftsbild aufgrund der Bestandsgebäude bereits vorbelastet.

Aufgrund der Lage und der Vorbelastungen im Plangebiet bietet sich die Fläche für die Umsetzung der Planung an. Die Umsetzung der Planung auf einer anderen Fläche hätte voraussichtlich wesentlich mehr negative Auswirkungen auf Natur- und Landschaft zur Folge.

Die Umweltprüfung ergibt letztendlich keine erheblichen negativ zu wertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Umweltgesichtspunkten Abstand zu nehmen.

**Durch die getroffenen Ausführungen wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen aus dem Bebauungsplanverfahren keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.**

---

## 14 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 Dez. 2017

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten mit integrierter Landschaftsplanung

Ministerium für Umwelt Rheinland- Pfalz: Planung vernetzter Biotopsysteme. Bereich Rhein-Lahn-  
Kreis. Mainz 1993

### 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: 18.09.2017]

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=15](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15), [letzter Zugriff: 18.09.2017]

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem.  
URL: [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz), [letzter Zugriff: 18.09.2017]

Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (LUWG RLP):  
Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV), Stand: 3/2011“. URL: [http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?LAYER\[zoom\]=1&LAYER\[id\]=38954&LAYER\[visible\]=0&LAYER\[querylayer\]=0](http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?LAYER[zoom]=1&LAYER[id]=38954&LAYER[visible]=0&LAYER[querylayer]=0), [letzter Zugriff: 18.09.2017]

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

### Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, Inkraft getreten am 01. März 2010), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) 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 55 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 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung

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

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

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

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 (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

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

09. April 2021                      heu-bb-sv    Nastätten, den.....  
Projektnummer:                      30 822  
Bearbeiter:                              Dipl.-Ing. Andy Heuser  
    Beatrix Busch M. Sc.

**KARST INGENIEURE GmbH**

.....  
**Güllering (Bürgermeister)**

#### **Anhang:**

- *Anlagen und Merkblatt zur Stellungnahme in exio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH vom 17.06.2019*
- *Legende zum Entwurf der 18. FNP-Änderung Nastätten*
- *Legende für den Biotop- und Nutzungstypenplan*

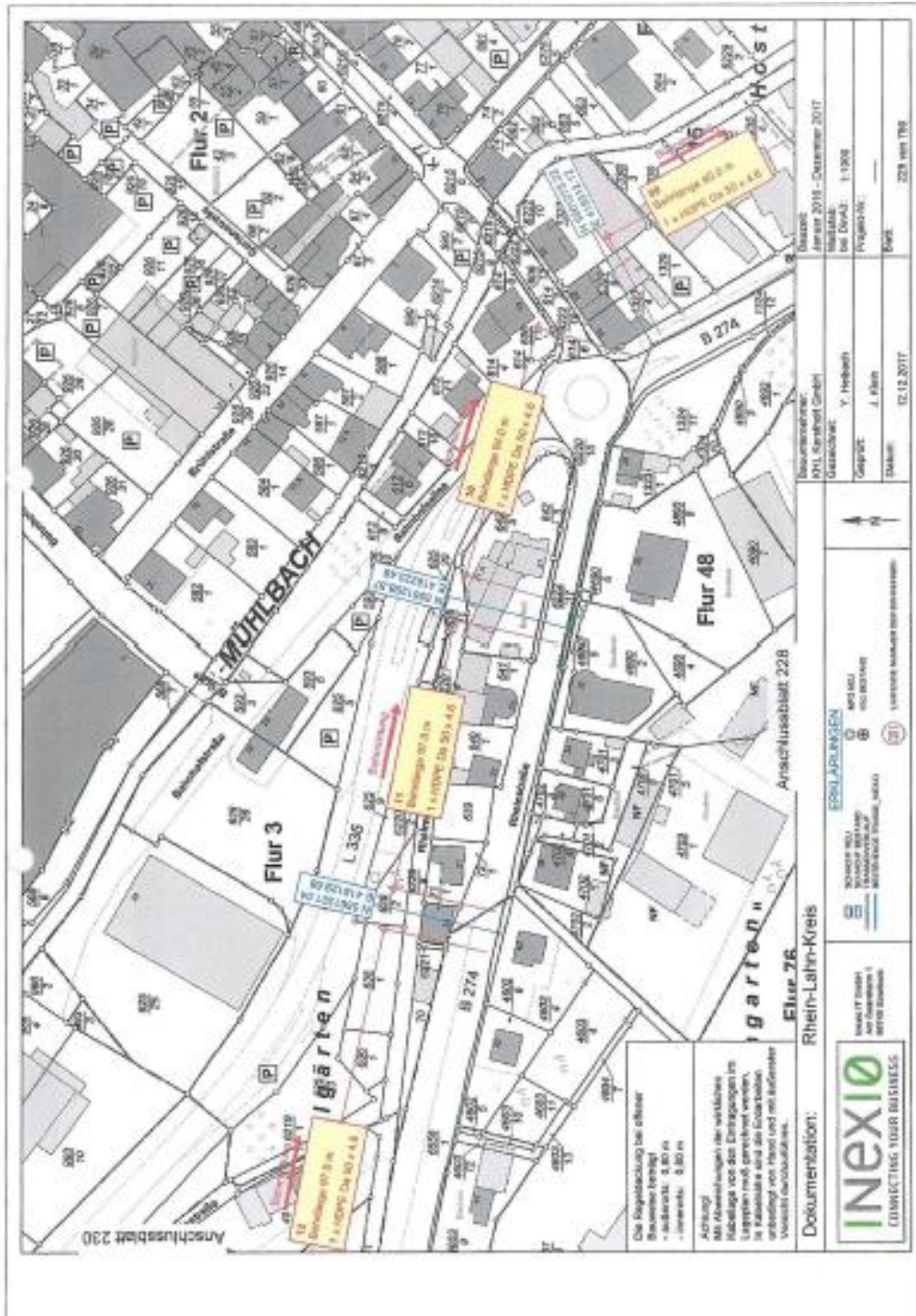
#### **Separate Anlagen**

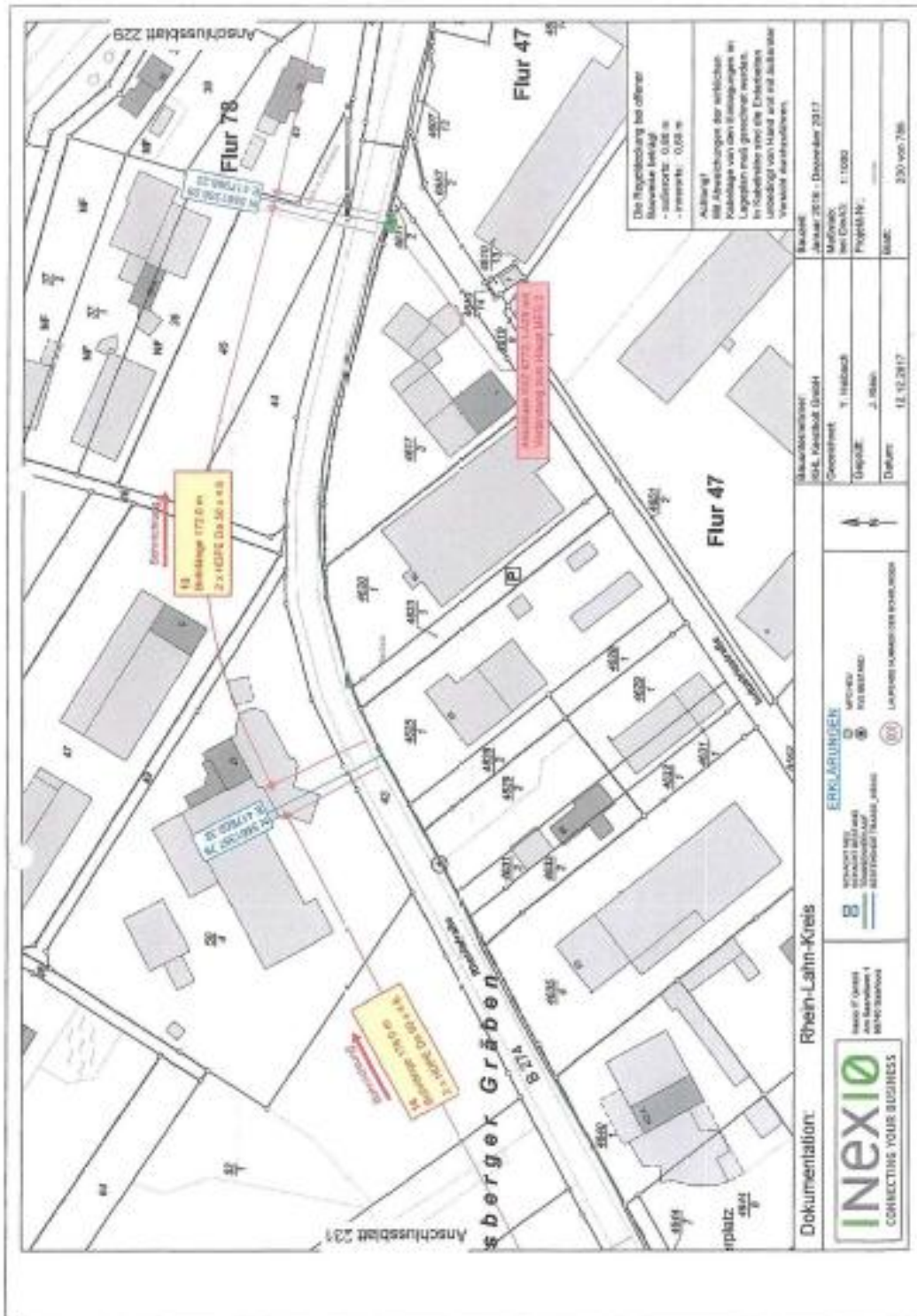
- *Grundlagenstudie zu einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nastätten, Einzelhandels- und Zentrenkonzept September 2012, GfK GeoMarketing*

- *Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Erstellung einer Sortimentsliste für die Stadt Nastätten / Neufassung des Kapitels 7 der Grundlagenstudie zu einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nastätten der GfK GeoMarketing GmbH von 09/2012 Planungsbüro BBP, Kaiserslautern, Juni 2017, geändert und ergänzt Oktober 2017 und April 2018*
- *Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes in der Stadt Nastätten der BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Dezember 2017*
- *Immissionsschutzgutachten Schalltechnisches Beratungsbüro GSB, Sankt Wendel, 28. Oktober 2019*
- *Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung (insbesondere zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Tagfalter) der Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Nov. 2018*
- *Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Rheinstraße / L 335, Nastätten, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik, Koblenz, Mail vom Okt. 2019*
- *Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Rheinstraße / L 335, Nachberechnung aufgrund der eingegangenen Stellungnahme der SGD Nord im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Schalltechnisches Beratungsbüro GSB, Sankt Wendel, 10.01.2020*



Anlagen und Merkblatt zur Stellungnahme inexo Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH vom 17.06.2019





13

KfL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH  
 Zum alten Hof 4  
 57627 Haschenburg  
 Tel: 02662 / 2092  
 info@kerstholt-bau.de

Seite 1  
 Datum: 18.10.2018

KfL Kerstholt-HOUSE

Auftraggeber: INEXIO  
 Baumalnahme: Nastätten, Rheinstr. Renault Autohaus -> Rheinstr. KVZ  
 Bohrlochbehalter: M.Groß Bauleiter: S. Kahn

Gerät:  Ditch Witch 4020  MT 10X85  MT 10X85  Vermeer 20x22  
 Stange:  4,57 m  4,50m  4,57 m  3,00 m  4,57 m  Vermeer 20x22  
 3,00 m

Stange	Tiefe Meter	Neigung %	Minuten	Gehweg	Grünstreifen	Gewässer	Fahrbahn	Fels (F21)	Fels (F22)	Fels (F23)	Fels (F24)
1	2,40		21								
2	3,20		22								
3	5,15		23								
4	6,33		24								
5	5,20		25								
6	6,34		26								
7	5,49		27								
8	5,10		28								
9	6,19		28								
10	5,04		30								
11	4,95		31								
12	4,83		32								
13	4,82		33								
14	4,00		34								
15	4,39		35								
16	4,21		38								
17	3,90		37								
18	3,50		38								
19	3,23		39								
20	3,20		40								

Uhrzeit Anfang / Tag (el):  
 Uhrzeit Ende / Tag (el):  
 Zugkraft Druckkraft (el):  
 Drehmoment (Nm):  
 Pumpendruck (bar):  
 Spülungsdriftfluss Startseite %  
 Spülungsdriftfluss Zielseite %  
 Spülungsdrift:  
 Spülungsdriftkosten:

Produkt DA (mm): 20x50  
 Aufwiegung (l mm): 150  
 Fließbohrung (m): 175,00  
 Bohrtiefe (m): 175,00  
 Besondere Vorkehrungen:

KfL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH

12

KfL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH  
 Zum alten Hof 4  
 57627 Haschenburg  
 Tel: 02662 / 2092  
 info@kerstholt-bau.de

Seite 1  
 Datum: 19.10.2018

KfL Kerstholt-HOUSE

Auftraggeber: INEXIO  
 Baumalnahme: Nastätten, Rheinstr. KVZ -> Rheinstr. 40  
 Bohrlochbehalter: M.Groß Bauleiter: S. Kahn

Gerät:  Ditch Witch 4020  MT 10X85  MT 10X85  Vermeer 20x22  
 Stange:  4,57 m  4,00m  4,57 m  3,00 m  4,57 m  Vermeer 20x22  
 3,00 m

Stange	Tiefe Meter	Neigung %	Minuten	Gehweg	Grünstreifen	Gewässer	Fahrbahn	Fels (F21)	Fels (F22)	Fels (F23)	Fels (F24)
1	1,00		21								
2	2,10		22								
3	2,73		23								
4	2,95		24								
5	3,10		25								
6	2,97		26								
7	2,86		27								
8	2,90		28								
9	3,00		29								
10	2,85		30								
11	2,02		31								
12	2,04		32								
13	2,83		33								
14	3,00		34								
15	3,00		35								
16	3,11		36								
17	3,11		37								
18	3,06		38								
19	3,06		39								
20	3,00		40								

Uhrzeit Anfang / Tag (el):  
 Uhrzeit Ende / Tag (el):  
 Zugkraft Druckkraft (el):  
 Drehmoment (Nm):  
 Pumpendruck (bar):  
 Spülungsdriftfluss Startseite %  
 Spülungsdriftfluss Zielseite %  
 Spülungsdrift:  
 Spülungsdriftkosten:

Produkt DA (mm): 16x50  
 Aufwiegung (l mm): 110  
 Fließbohrung (m): 173,00  
 Bohrtiefe (m): 173,00  
 Besondere Vorkehrungen:

KfL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH





## **Merkblatt HINWEISE ZUM SCHUTZ UNTERIRDISCHER TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN**

Stand: 04.04.2017

### **1. EINHOLEN VON AUSKÜNFTEN (ERKUNDIGUNGSPFLICHT)**

Grundsätzlich haben vor Beginn jeder Tiefbaumaßnahme Fremdleitungsanfragen durch Ingenieur- oder Planungsbüros im Zuge einer Ausführungs- oder Genehmigungsplanung zu erfolgen. Jedoch auch nach Einholung dieser Auskünfte ersetzen diese nicht die Pflicht des beauftragten Tiefbauunternehmers oder dessen Subunternehmer vor Bauausführung eine Leitungsanfrage im eigenen Namen und auf eigene Adresse einzuholen.

Es ist dabei unerheblich, ob die Maßnahmen im bebauten Stadtgebiet, in Grünanlagen oder in sonstigen unbebauten Grundstücken durchgeführt werden.

Unter unten angegebener Adresse erhalten Sie Auskunft über die uns bekannte Lage unserer Leitungen. Eine telefonische Trassenauskunft ist nicht möglich.

#### **Unsere Kontaktdaten:**

**E-Mail:** [planauskunfte@noc.inexio.net](mailto:planauskunfte@noc.inexio.net)

Eingeholte Auskünfte haben eine Gültigkeitsdauer von 6 Wochen.

Die ausgehändigten Pläne geben den Stand der Dokumentation zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen/Bohrprotokollen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verfertigungstiefen/Überdeckung unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. So können sich z. B. Höhenänderungen infolge von Geländeänderungen oder sonstiger Einwirkungen ergeben haben.

**Nutzungsumfang:** Im Rahmen der Planauskunft ausgehändigte Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und dürfen nur für die angefragte Baumaßnahme genutzt werden. Die Weitergabe an Dritte ist grundsätzlich nicht gestattet.

Seite 1 von 3

### **2. VERANTWORTLICHKEIT**

Alle anstehenden Erdarbeiten im Bereich von Kabelanlagen sind mit größtmöglicher Sorgfalt gemäß der VOB und den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, falls erforderlich in Handschachtung.

Die Unfallverhütungsvorschriften sind zu beachten.

Die Anwesenheit eines Inexio Beauftragten an der Baustelle berührt nicht die Verantwortlichkeit des Ausführers für die von ihm verursachten Schäden an Kabelanlagen der Inexio, unabhängig vom Auftraggeber.

### **3. ARBEITEN IM BEREICH VON UNTERIRDISCHEN TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN**

Beim Parallelverlauf ist ein Mindestabstand von 0,5m zur Inexio – Telekommunikationsstrasse einzuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens (0,5m links und rechts der Telekommunikationsanlagen) ist der Einsatz von Baggern oder anderen Maschinen nur in Absprache mit der Inexio erlaubt.

Im Umkreis von 0,5m zu unseren Leitungen ist eine Handschachtung erforderlich. Die Überbauung unserer Kabelanlagen ist grundsätzlich nicht erlaubt. Eine Abweichung hiervon kann nur nach vorheriger Einweisung durch einen Vertreter der Inexio zugelassen werden.

Die Umhüllung von freigelegten Kabelanlagen muss mit steinfreiem Material (Kabelsand, Körnung<3mm) in gleichförmiger Beschaffenheit erfolgen. Alle Maßnahmen, die für die Sicherung der Kabelanlagen und den dazugehörigen Einrichtungen erforderlich werden, sind auf Kosten des Unternehmers bzw. des Veranlassers nach unseren Angaben auszuführen. Hierzu zählen u. a. die Ausführung einer zusätzlichen Verdichtung oder das Herstellen von Auflegern, Stützen und/oder Widerlagern.

Auch diese Erstellung von Arbeitsanweisungen entbindet den Unternehmer/Veranlasser der Arbeiten nicht von seinen Sorgfaltspflichten gemäß gesetzlichen Vorschriften und diesem Merkblatt.

Die Kabelanlagen der Inexio haben in der Regel eine Mindestüberdeckung innerorts von 60 cm und außerorts von 80 cm. Minderdeckungen (<60 cm) können in Einzelfällen vorliegen, insbesondere bei der Kreuzung anderer Anlagen oder nachträglicher Veränderung der Deckung durch Geländeregulierung bzw. Streifenbaumaßnahmen.

Die Lage der Leitung ist nachrichtlich und vor Ort mittels geeigneter Maßnahmen (z. B. Handschachtung, etc.) zu überprüfen.

Sollte eine Umverlegung unserer Leitung notwendig werden, ist dies mit der Inexio mindestens 3 Monate vor Baubeginn abzusprechen.

Sofort eine andere Position der Leitung als die der mitgeteilten festgestellt wird, ist dies zu dokumentieren und der Inexio KGaA unverzüglich mitzuteilen.

Seite 2 von 3

#### **4. MASSNAHMEN BEI BESCHÄDIGUNGEN**

Beim Schadensfall (auch bei geringster Beschädigung) an einem Kabel bzw. einem kabelführenden Schutzrohr sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

**1.) MELDUNG AN ZENTRALE: 06831 – 5030 – 0**

Meldungsinhalt:

Art der Beschädigung, Benennung der Firma und des konkret handelnden Mitarbeiters (Name und Anschrift).

- 2.) Gefahrenbereich absichern, Schadenstelle absperren und den Zutritt unberechtigter Personen verhindern.
- 3.) Weitere Maßnahmen mit den Mitarbeitern der inexio abstimmen. Das Baustellenpersonal darf nur nach Absprache mit der inexio die Schadenstelle verlassen.

**ACHTUNG:**

Bei einer Beschädigung von Telekommunikationskabeln, die auf dem Außenmantel mit einer Lichtwelle (™) gekennzeichnet sind (Glasfaserkabel), ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges bis hin zur Erblindung kommen.

#### **5. ANMERKUNGEN UND ALLGEMEINES**

Die unter 1.- 5 aufgeführten Hinweise sollen es Ihnen erleichtern, die Leitungen aufzufinden und gleichzeitig eventuellen Beschädigungen vorzubeugen bzw. zu vermeiden. Die Hinweise sind informativ ohne Anrecht auf Vollständigkeit. Sie befreien Sie nicht von Ihrer Verpflichtung, sich selbst eigenverantwortlich über die notwendigen Maßnahmen der Schadensverhütung Gedanken zu machen bzw. sich weitere Informationen einzuholen.

Die inexio Informationstechnologie und Telekommunikation KGaA plant, baut und betreibt Glasfasernetze im Sinne und Interesse des gewerblichen Betriebs von öffentlichen Telekommunikationsnetzen nach § 6 Telekommunikationsgesetz (TKG). An die Betriebssicherheit unserer Leitungen werden höchste Standards und Ansprüche gestellt – eine Unterbrechung der Informationswege kann sehr großen wirtschaftlichen Schaden hervorrufen. Deshalb wird in allen Phasen des Einbaus, des Betriebens und der Bestandssicherheit sehr große Sorgfalt bei Tätigkeiten im Umfeld unserer Anlagen gefordert.




Die im Erdreich verlegten Telekommunikationsanlagen der inexio können bei Arbeiten, die am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Die Folgen sind oft erst nach Jahren erkennbar. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der inexio erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen sind nach Maßgabe der §§ 316b und 317StGB strafbar und zwar entsprechend § 317 Absatz 3 StGB auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden.

Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der inexio zum Schadenersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten ausführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere die unter Punkt 5 genannten Anmerkungen genau zu beachten, um Beschädigungen zu vermeiden. inexio behält sich vor, im Ermessensfall gegen den entsprechenden Schadensverursacher Strafanzeige zu stellen.





## Legende zum Entwurf der 18. FNP-Änderung Nastätten

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

-  (W) Wohnbauflächen
-  (M) Mischbauflächen
-  (C) Gewerbliche Bauflächen
-  (S) Sonderbauflächen

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Öffentliche Verwaltung
-  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen


FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

-  Klassifizierte Straßen  Straßenbezeichnung z.B. L 333
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. Parkplatz
- ZOB zentraler Omnibusbahnhof

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)





-  Versorgungsanlagen
-  Abwasser  Umformerstation
-  Regenrückhaltebecken

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 5 BauGB)




-  Versorgungsleitungen
- W = Wasserleitung
- A = Abwasserleitung
- G = Gasleitung
- P = Leitung der Post (Telekommunikationskabel)

### GRÜNFLÄCHEN





(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

-  Grünflächen
-  Parkanlage
-  Tennis
-  Privat genutztes Gartenland




WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

-  Wasserflächen
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
-  Überschwemmungsgebiet





FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

-  Ackerflächen oder Grünland
-  Vorhandene Grünflächen
-  Dauergrünland zum Klima-, Gewässer- und Bodenschutz (vorwiegend in Tälern)
-  Geplante Streuobstwiesen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  entfernt liegende Flächen (Zuordnung bestimmter Eingriffsfäche)
-  Gehölzstrukturen im Offenland

### SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
-  Sanierungsgebiet
-  Grenze der Ortslage
-  Änderungsinhalt der aktuellen Flächennutzungsplanänderung z.B. Änd. Nr. 1 W zu M, ca. 0,5 ha



## Legende Biotop- und Nutzungstypenplan

<u>A WÄLDER</u>	
AG2	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (ohne dom. Art)
<u>B KLEINGEHÖLZE</u>	
BA1	Feldgehölz aus einheimischen Baumarten
BA2	Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten
BB0	Gebüsch, Strauchgruppe
BD3	Gehölzstreifen
BF1	Baumreihe
BF2	Baumgruppe
BF3	Einzelbaum
<u>E GRÜNLAND</u>	
EA0	Fettwiese
EBO	Fettweide
EE2	Brachgefallene Fettweide
<u>G GESTEINSBIOTOPE</u>	
GF0	Vegetationsarme oder -freie Bereiche
GF2	Vegetationsarme Sandflächen
<u>H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>	
HC3	Straßenrand
HJ1	Ziergarten
HN1	Gebäude
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad
HT2	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad
HV3	Parkplatz
<u>K SAUM BZW. LINIENF. HOCHSTAUDENFLUR</u>	
KA1	Ruderal. feucht. (nass.) Saum bzw. linienf. Hochstaudenflur





V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE

	VA2	Bundes, Landes, Kreisstrasse
	VA3	Gemeindestrasse
	VB1	Feldweg, befestigt
	VB2	Feldweg, nicht befestigt
	VB5	Rad-, Fussweg

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	Plangebietsgrenze
---	-------------------

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN

	§ 30 BNatSchG – Biotope	: –
	Schutzgebiete	: –
	Prioritätsraum VBS	: –
	Biotopkartierung	: –

Grundlage: Biotoptypenkartierung nach  
Biotoptypenschlüssel RLP (Conze/Cordes)