

---

## **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan**

**"In der Dorfwies",  
Ortsgemeinde Nisterau**



**Ingenieurgesellschaft**  
Dr. Siekmann + Partner mbH

---

November 2024



## Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Schutzgebiete	5
4	Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung	7
5	Städtebauliche Konzeption	17
5.1	Erschließung	19
5.2	Gelände und Höhenlage	19
5.3	Grünflächen	19
5.4	Bauliche und sonstige Nutzung	19
5.5	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	19
5.6	Immissionsschutz	21
6	Ver- und Entsorgung	23
6.1	Stromversorgung	23
6.2	Wasserversorgung	24
6.3	Abwasserentsorgung	24
7	Wasserhaushaltsbilanz (WHB)	25
8	Planungs- und Standortalternativen	25
9	Bodenordnung	25
10	Flächenbilanz	26



## 1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Die in Nisterau ansässige Firma P. V. Betonfertigteilewerke beabsichtigt zu expandieren. Das vorliegende Plangebiet grenzt unmittelbar an das bereits vorhandene nördlich gelegene Firmengelände an und weist neben einer günstigen Lage am Ortsrand verbunden mit einem günstigen Zuschnitt der Fläche auch eine gute Verkehrsanbindung an die K 60 auf. Hierdurch lassen sich Synergieeffekte nutzen und der angestrebten nachhaltigen Entwicklung ein attraktives Angebot in ausreichendem Umfang gegenüberstellen.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 3 BauGB hat der Ortsgemeinderat daher am 28.11.2023 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „In der Dorfwies“ gefasst.

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

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

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1 : 500.

Die Größe des ausgewiesenen Plangebiets beträgt rund 1,95 ha.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abb.1: Lage des Plangebietes (Auszug aus google-maps - unmaßstäblich)



Das Plangebiet grenzt im Norden an das bereits bestehende Firmengelände. Im Süden und Osten grenzen ackerbaulich genutzte Flächen an, im Westen bilden ein vorhandener Wirtschaftsweg und ein landwirtschaftliches Anwesen („Gotthardshof“) den Abschluss.

Das Plangebiet liegt in der Flur 1 und umfasst die Flurbezeichnung „In der Dorfwies“.

Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten. Der höchste Geländepunkt liegt mit 529 m über NHN im Nordosten des Plangebietes, der tiefste mit ca. 519 m NHN im Südwesten.

Die Fläche teilt sich in zwei Ebenen auf, welche durch eine bestehende Böschung getrennt sind.

Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht, westlich des Plangebietes verläuft ein namenloser Graben.

Im östlichen und südlichen Teil befinden sich stark bewachsene Bereiche, die als Wald klassifiziert sind. Auch die Böschungen sind stark bewachsen.

Mit Ausnahme des nördlichen Bereichs, der bereits als befestigte Lagerfläche genutzt wird, wird das Plangebiet von Grünflächen eingenommen.

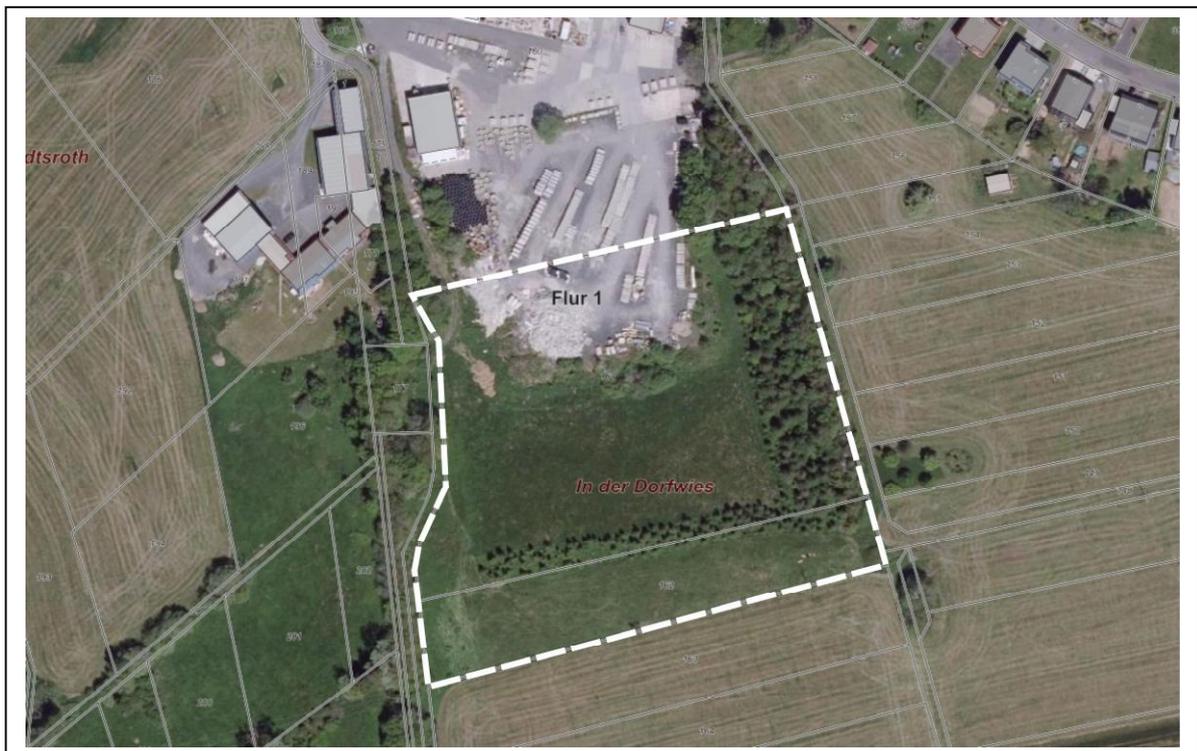


Abb.2: Nutzungsstruktur des Plangebietes (Auszug aus LANIS RLP - unmaßstäblich)



### 3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Bad Marienberg, ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Geltungsbereich wird von einer vorhandenen Leitungstrasse gekreuzt.

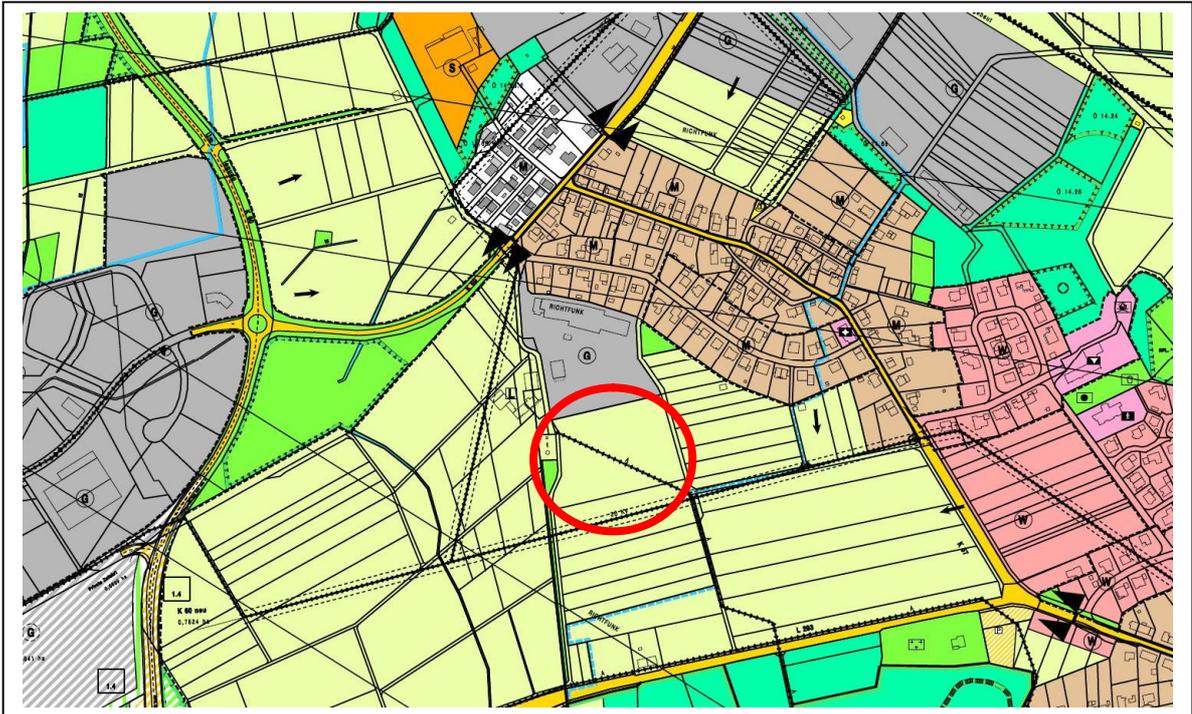


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Bad Marienberg - unmaßstäblich

Die angestrebte Ausweisung stimmt somit nicht mit den Vorgaben des FNP überein. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert.

#### 3.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich keine nationalen und internationalen Schutzgebiete.

Im Untersuchungsraum werden in der Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz keine Gebiete erfasst.

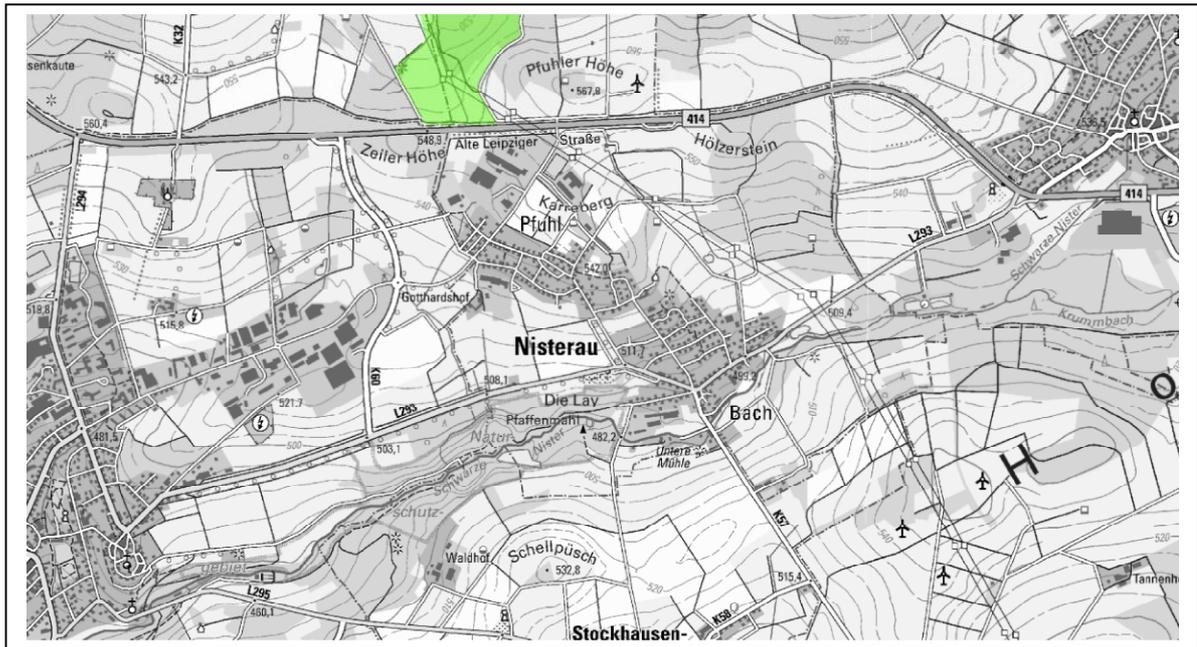


Abb. 4: Auszug aus Natura 2000 - Bewirtschaftungspläne - unmaßstäblich

### **FFH-Gebiete**

Das FFH-Gebiet „Feuchtgebiete und Heiden des Hohen Westerwaldes“ liegt ca. 800 m Luftlinie nördlich des Plangebietes.

Allgemein gelten als Erhaltungsziele eines FFH-Gebietes die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes für die in Anhang I und Anhang II der Richtlinie genannten Lebensräume bzw. Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung.

#### Auswirkungen auf das FFH-Gebiet:

Der Mindestabstand zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet beträgt ca. 800 m. Plangebiet und FFH-Gebiet sind sowohl durch die B 414 sowie die vorhandene Ortslage Nisterau (Gewerbe- und Wohnbauflächen) voneinander getrennt.

Geschützte Lebensraumtypen und Arten sind nicht unmittelbar betroffen.

Indirekte Auswirkungen ergeben sich nicht. Lärm während der Bauarbeiten wird verursacht, wird jedoch aufgrund der Entfernung nicht in das Gebiet einwirken. Emissionen durch Straßen und Verkehr werden nicht soweit erhöht, dass Beeinträchtigungen von Arten des FFH-Gebietes entstehen.

Nutzungsbedingt sind keine Störungen durch Lärm und Schadstoffimmissionen zu erwarten, die über die bisherige Bebauung und den bisherigen Straßenverkehr hinaus gehen.

Es ist nicht mit indirekten Beeinträchtigungen zu rechnen.

#### Ergebnis:

Es treten keine Konflikte mit den Schutzzielen des FFH-Gebietes auf.



### **Wasserschutzgebiete**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete.

## **4 Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung**

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

Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Gesetzgeber vor, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in den Bebauungsplänen festzusetzen.

Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen (vgl. BauGB § 2 (4)).

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

Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, um die diesbezüglichen Belange ermitteln und adäquat bewerten zu können.

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

### **Landespflegerische Bewertung**

#### **Bodenpotential**

Dem Boden kommt im Naturhaushalt aufgrund seiner Produktionsfunktion für pflanzliche Biomasse, seiner Regler-, Speicher- und Filterfunktion für Stoffe und Energien sowie als Lebensraum für eine unübersehbare Vielzahl von Kleinst- und Kleinlebewesen eine Schlüsselstellung zu.

Der anstehende Braunerdetypus ist typisch für den Naturraum. Sein Filter- und Sorptionsvermögen kann aufgrund der vorherrschenden Bodenarten (Schluff, Lehm) und der Gründigkeit als mittel bis gut eingestuft werden.

Die Lebensraumfunktionen des Bodens sind in ihrer Bedeutung umso höher zu bewerten, je weniger intensiv die Bodennutzung erfolgt. Insofern ist für das Plangebiet die Lebensraumfunktion im Bereich der Grünlandflächen im Bereich der Anschüttung von geringer und im Offenlandbereich von mäßig hoher Bedeutung. Das Ertragspotential des Bodens ist aufgrund der Standortverhältnisse als gering bis mäßig hoch einzustufen.



#### Wasserdargebotspotential

Gehölzflächen und Grünland haben grundsätzlich positive Wirkungen auf einen ausgeglichenen Wasserhaushalt. Der dauerhafte Pflanzenbestand und die Humusaufgabe ermöglichen eine allmähliche Versickerung des Niederschlagswassers. Das verzögerte Abfließen des Niederschlagswassers entlastet die Fließgewässer hinsichtlich der Intensität von Abflussspitzen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse und der mäßigen Wasserhöflichkeit ist die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser als „mittel“ einzustufen. Hydrogeologisch gehört das Plangebiet zu einem Raum mit sehr geringen Grund- und Quellwasservorkommen.

Die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächengewässer ist als gering einzustufen.

Die mit Grünlandvegetation bewachsenen Vegetationsflächen des Plangebietes fördern mit ihrer dauerhaften Vegetationsdecke und der Streu- und Humusschicht des Bodens eine allmähliche Versickerung der Niederschläge und tragen damit zur Entlastung von Hochwasserspitzen der Vorfluter bei. Die befestigten und versiegelten Grundflächen hingegen besitzen nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

#### Klimapotential

Das Plangebiet ist in seinen unbebauten Flächen Teil einer Offenlandfläche südlich Nisterau, welche für die lokalklimatische Situation bedeutsam ist. Die Fläche ist als Kalt- und Frischluftproduzent wirksam. Über sie werden Luftmassen in die unbebaute Landschaft talabwärts weitergeführt.

Gegenüber einer Bebauung der Flächen besteht hinsichtlich ihrer klimatischen Ausgleichswirkung eine hohe Empfindlichkeit.

#### Arten- und Biotope

Die ökologische Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen wird verbalargumentativ in nachfolgender Tabelle vorgenommen:

<b>Biototyp</b>	<b>Ökologische Wertigkeit</b>	<b>Kriterien</b>
Feldgehölz (BA1)	hoch	Positiv: naturnahe Vegetation, Lebensraum für Kleintiere Negativ: Störung durch angrenzende Nutzung
Gebüschstreifen (BB1)	mittel	Positiv: naturnahe Vegetation, Bereicherung des Landschaftsbildes, Lebensraum für Kleintiere Negativ: Beeinträchtigung durch Nachbarnutzungen, angepflanzte Bäume und Sträucher
Nadelbaumhecke (BD6)	gering	Positiv: Bereicherung des Landschaftsbildes, Lebensraum für Kleintiere Negativ: Standortfremde Bäume
Lindenbaumreihe (BF1)	hoch	Positiv: Bereicherung des Landschaftsbildes, Lebensraum für Kleintiere



Biotoptyp	Ökologische Wertigkeit	Kriterien
		Negativ: Beeinträchtigung durch Nachbarnutzungen
Birken- Lindenbaumgruppe (BF2)	hoch	Positiv: Bereicherung des Landschaftsbildes, Lebensraum für Kleintiere Negativ: Beeinträchtigung durch Nachbarnutzungen
Einzelbaum (BF3)	mittel	Positiv: Bereicherung des Landschaftsbildes, Lebensraum für Kleintiere Negativ: Beeinträchtigung durch Nachbarnutzungen
Artenreiche Glatthaferwiese (EA1) ) §15 LNatSchG	mittel-hoch	Positiv: dauerhafter Pflanzenbestand, relativ artenreich Negativ: Störungen aus umliegender Gewerbenutzung
Artenreiche Nass- und Feuchtwiese (EC1) §15 LNatSchG	hoch	Positiv: dauerhafter Pflanzenbestand, artenreich Negativ: Störungen aus umliegender Gewerbenutzung
Anschüttung (HF2)	keine	Positiv: - Negativ: Störungen aus umliegender Gewerbenutzung, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
Streuobstwiese (HK2)	gering bis mittel	Positiv: dauerhafter Pflanzenbestand, Ortsrandeingrünung Negativ: intensive Pflege des Unterwuchses
Grünanlage mit altem Baumbestand (HM1)	hoch	Positiv: landschaftsbildprägender Laubbaumbestand, Lebensraumfunktion Negativ: intensive Flächenpflege
Gewerbeflächen (HN1)	gering	Positiv: Eingrünung mit Gehölzen Negativ: Versiegelung, Störungen aus Nutzung
Wohnbaufläche (HN2)	gering-mittel	Positiv: Eingrünung mit Gehölzen Negativ: Versiegelung, Störungen aus Nutzung
Parkplatz (HN3)	Keine	-
Gemeindestraße (VA3)	Keine	-
Fußweg, befestigt (VB5)	Keine	-
Grasweg	gering-mittel	Positiv: Gräser und Stauden Negativ: Bodenstörung



### Landschaftsbild

Eigenart, Vielfalt und Naturnähe sind die Kriterien zur Orts- und Landschaftsbildbewertung.

Diese Kriterien werden folgenderweise definiert:

- Eigenart umschreibt, inwieweit charakteristische und für eine Region typische Landschaftselemente, Nutzungs- und Bauformen vorkommen, die sich von anderen Regionen unterscheiden.
- Die Vielfalt eines Landschaftsraumes wird bestimmt durch alle Bestandteile, die sich in Form, Farbe, Ausdehnung und Anordnung voneinander unterscheiden.
- Die Naturnähe umschreibt den Grad des menschlichen Einflusses und die Bewirtschaftungsintensität in einem Raum.

Im vorliegenden Fall wird die Eigenart des Gebietes durch die Lage im Übergangsbereich von der freien Landschaft in die Ortslage Nisterau mit randlicher Gewerbenutzung geprägt. Für das Landschaftsbild besonders markant sind die umfangreichen Laubbaumbestände in Form von Baumreihen und Einzelbäumen sowie wie für das Landschaftsbild so positiven Hecken und Gebüsche gerade im Bereich des Gewerbegebietes. Hinsichtlich der Naturnähe sind die Gehölzareale als relativ naturnah, die gebietsprägenden Grünlandflächen als mäßig naturnah und die Gewerbeflächen als naturfern anzusehen. Insgesamt hat das Gebiet derzeit nur eine geringe Bedeutung für Naherholungsaktivitäten der örtlichen Bevölkerung.

Vorbelastungen im Plangebiet resultieren bislang aus der bestehenden Gewerbenutzung, der Nutzung der randlich verlaufenden Kreisstraße sowie aus der Siedlungsnutzung der angrenzenden Ortslage. Für die einzelnen Naturraumpotenziale sind im Planungsgebiet folgende Vorbelastungen gegeben:

#### Boden

- o Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung mit Gebäuden, Hofflächen und Wegen

#### Wasserhaushalt

- o Versiegelung durch Gebäude, Hofflächen und Wege und daraus Minderung von Versickerung und Grundwasserneubildung, Beschleunigung und Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses

#### Klimahaushalt

- o Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Aufheizung von Gebäude- Lager- und Verkehrsflächen

#### Arten- und Biotoppotenzial

- o Beeinträchtigung durch gewerbe-, siedlungs- und verkehrsbedingte Störungen
- o Beeinträchtigung durch mäßige Intensivnutzungen landwirtschaftlicher Flächen

#### Landschaftsbild und Erholung

- o Störung des Gebietes durch Lärmemissionen aus benachbarter Verkehrsstrasse und Gewerbenutzung

### **Entwicklungsprognose**

Für das Plangebiet ist unabhängig von der Umsetzung des Bebauungsplanes eine Fortführung der gewerblichen und der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Nutzung der privaten Ziergärten und Grünanlagen zu erwarten.



Innerhalb des Plangebietes befinden sich teilweise Flächen, die gem. § 15 Abs. 2 LNatSchG als Teile eines geschützten Biotops anzusehen sind. Hierfür wurde eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises beantragt. Diese wurde am 05.09.2024 erteilt (Az.: 770 5541 01.014).

### Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Dorfwiese‘ der OG Nisterau wurde vom Büro für Naturschutz- und Umweltmanagement Bödger, Mühlenstraße 4 in 56479 Waldmühlen eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt:

Im Rahmen der Einschätzung soll geklärt werden, ob in Folge der Änderung Biotop zerstört werden, die für die dort wild lebenden Tiere oder Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.

„Die anzunehmenden Biotopverluste betreffen ausschließlich Habitats, die nicht als essentiell für die Populationen der überprüften Arten anzusehen sind. Es werden in Folge der Maßnahme keine Biotop und Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zerstört, die für dort wildlebende Tiere oder Pflanzen streng geschützter Arten nicht ersetzbar sind. Weiterhin werden keine Tiere dieser Arten verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur beschädigt oder zerstört. Die entstehenden Störungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen o.g. Arten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen von den relevanten Arten ist ebenfalls nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist aus gutachterlicher Sicht für das Plangebiet nicht erforderlich. Es wurden keine Hinweise gefunden, dass am Standort vorkommende Arten durch die Planung in ihrem Bestand beeinträchtigt werden“ (Bödger, 10. Oktober 2023).

### Flächengegenüberstellung/Kompensationsbilanz

Die im Folgenden aufgeführten landespflegerischen Maßnahmen sind geeignet, die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden und zu kompensieren. Grundlage ist die **Landeskompensationsverordnung** (LKompVO). Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes nach der Landeskompensationsverordnung Rheinland – Pfalz wird der ‚Bestand vor Eingriff‘ mit dem ‚Zustand nach Ausgleich / Ersatz‘ verschnitten:

#### Bestimmung des Biotopwertes vor dem Eingriff

Code	Biotoptyp	BW/m <sup>2</sup>	Fläche(m <sup>2</sup> )	BW
BB1	Gebüschstreifen	11	3.100,00	34.100,00
BD6	Nadelbaumhecke	6	1.141,00	6.846,00
EC1	Nass- und Feuchtwiese <b>B</b>	15	510,00	7.650,00
EC1	Nass- und Feuchtwiese <b>C</b>	12	8.300,00	99.600,00
HF2	Aufschüttung / Ruderalvegetation	7	3.761,00	26.327,00
VB2	Grasweg	3	52,00	156,00
HN1	Lagerfläche (Produktionsreste)	0	760,00	0,00
HN1	Lagerflächen (geschottert)	3	1.883,00	5.649,00
	<b>Gesamt</b>		<b>19.507,00</b>	<b>180.328,00</b>



Bestimmung des Biotopwertes nach dem Eingriff ohne Kompensation

Code	Biototyp	BW/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
BB 1	Gebüschstreifen	11	1710,00	18810,00
HN1	Produktionshallen	0	4880,00	0,00
HN1	Lagerflächen (geschottert)	3	7621,00	22863,00
BD2	Strauchhecke	11	1610,00	17710,00
VB1	Verkehrsfläche	0	3686,00	0,00
	<b>Gesamt</b>		<b>19.507,00</b>	<b>59.383,00</b>

Bestimmung des Biotopwertes der Kompensationsflächen im IST Zustand

Code	Biototyp	BW/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
EA3	Fettwiese, intensiv genutzt (Pfuhl, F3, FS 69 tw.)	8	18.000,00	144.000,00
AT0	Schlagflur / Fichtenkalamität / Gemeindewald, extern (Bach, F3, FS 21, 22 tw. 24 tw.)	7	1.390,00	9.730,00
				<b>153.730,00</b>

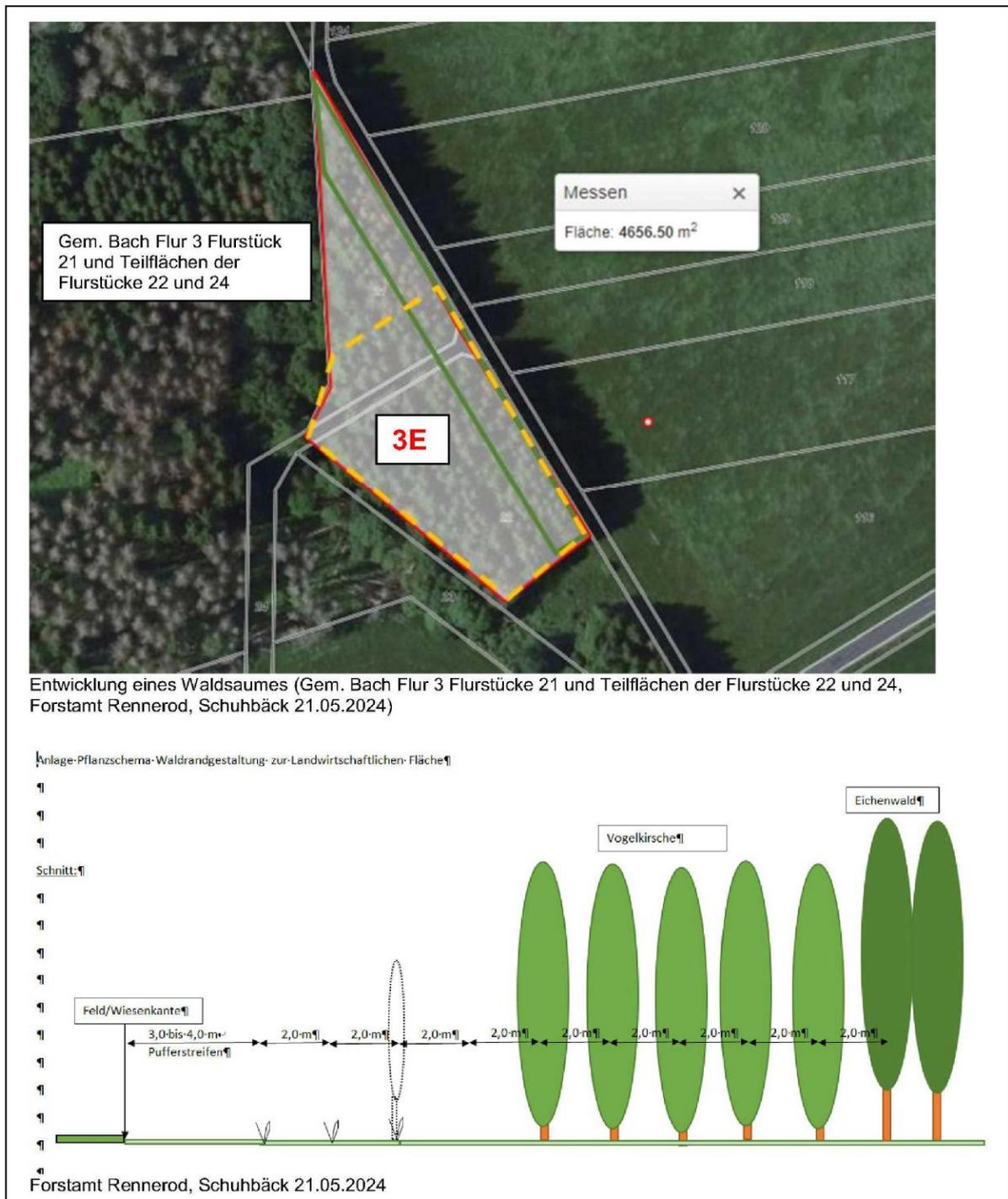
Bestimmung des Biotopwertes der Kompensationsflächen im ZIEL Zustand

Code	Biototyp	BW/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
EA1	Glatthaferwiese (Pfuhl, F3, FS69 tw) 19 BW/m <sup>2</sup> : 1,2	15,83	18.000,00	285.000,00
AV1	Waldrandgestaltung (Bach, F3, FS 21, 22 tw. 24 tw.) 17 BW/m <sup>2</sup> : 1,5 (TL)	11,33	1.390,00	15.753,00
	<b>Gesamt</b>			<b>300.753,00</b>

Aus der Subtraktion des Biotopwertes der Kompensationsfläche im ZIEL - Zustand von ihrer aktuellen Wertigkeit im IST Zustand ergibt sich der Kompensationswert der Maßnahmen unter Berücksichtigung eines Time Lags von **146.560 Biotopwertpunkten** (300.753 – 153.730 = 147.023 BW).

Damit ist der biotopwertbezogene Kompensationsbedarf von (59.383 BW – 180.328 BW=) – **120.945 Biotopwertpunkten gedeckt**.

Der forstliche Ausgleich für den Verlust der Baum- und Strauchhecke kann in Ergänzung der Entwicklung eines Waldsaumes stattfinden. Inhaltliche Vorgaben sind mit dem FA Rennerod in einer Größenordnung von ca. 3.266 m<sup>2</sup> zuzüglich der 1.390 m<sup>2</sup> (= 4.656 m<sup>2</sup>) aus der Eingriffsregelung (s.o) abgestimmt:



### Maßnahmenbeschreibung (FA Rennerod, Schubäck 21.05.2024)

- Waldrandgestaltung (grüner Rahmen) als 140 x 10 m =1400 qm mit 300 Stück Gehölzen
- Pflanzung von 17 Klumpen mit 25 Eichen (1,5 x 1,5 m) auf Restfläche
- Schutz der Pflanzen mit Zaun (gelb gestrichelt) bzw. Einzelschutzsystemen
- Kulturpflege für mindesten 5 Jahre.



## Ausgleichsmaßnahmen

Die im Folgenden aufgeführten landespflegerischen Maßnahmen sind geeignet, die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden und zu kompensieren. Grundlage ist die Landeskompensationsverordnung (LKompVO).

Das Schutzgut *Boden* wird durch bodenfunktionsaufwertende Maßnahmen wie die Herstellung und Verbesserung eines durchwurzelbaren Bodenraumes im Bereich der Gehölzneupflanzungen und der Umwandlung eines Fichtenbestandes in einen HPNV nahen Erlensumpfwald deutlich aufgewertet.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und 25 a BauGB:

1A Entwicklung einer artenreichen Mähwiese  
§9 Abs.1 Nr.20 BauGB

### Bestand

Fettwiese, intensiv genutztes Grünland, kein Pauschalschutz gem. §30 BNatSchG / §15 LNatSchG aufgrund der von der UNB des Westerwaldkreises am 02.05.2024 zur Verfügung gestellten Kartierung des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz. Die Grünlandkartierung des LfU hat die u. g. Maßnahmenfläche nicht als gesetzlich geschütztes Extensivgrünland angesprochen und auch keine Erhaltungszustände vorgelegt:

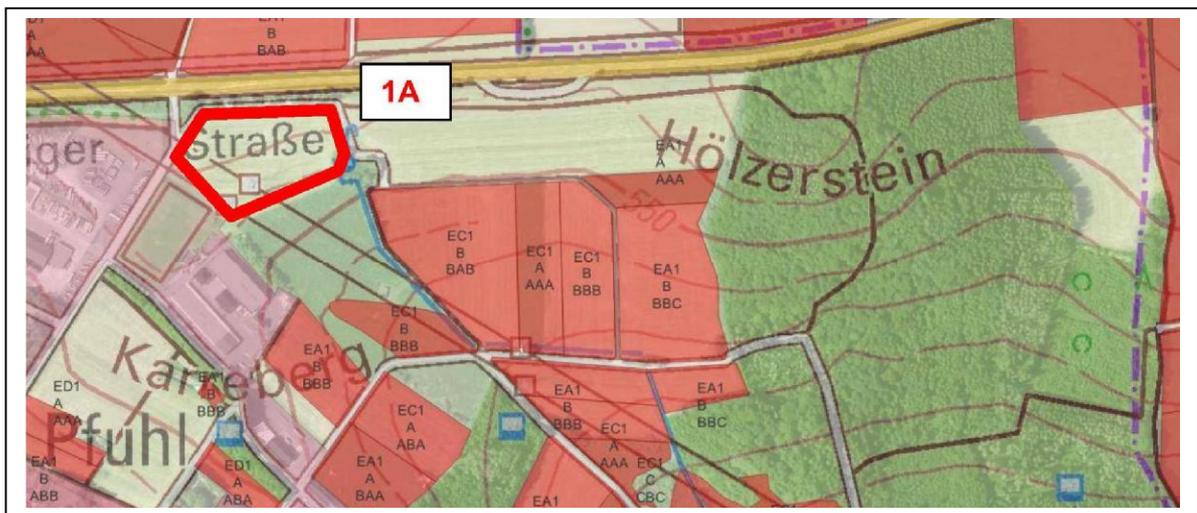


Abb. 5: Ausgleichsmaßnahme 1A – Gemarkung Pfuhl, Flur 3 FS 69 tw, 18.000 m<sup>2</sup> - unmaßstäblich

### Zielkonzeption

Zur Entwicklung einer artenreichen Mähwiese ist die heutige Fettwiese wie folgt zu bewirtschaften:

- die Fläche sollte in den ersten beiden Jahren bis zu dreimal gemäht werden
- ab dem 3. Jahr zweimal jährlich mähen, ab Mitte Juni und ab Ende September
- das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen



- Die Mahd ist möglichst mit einem hochgestellten Balkenmäher durchzuführen, Schnitthöhen von 10 cm sollten nicht unterschritten werden. Die jeweilige Mahd hat streifenweise zu erfolgen unter periodischer/alternierender Erhaltung von Altgrasstreifen.
- Der Einsatz von Düngemitteln aller Art und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind dauerhaft ausgeschlossen
- Eine Nachsaat ist mit einer standortgerechten und an eine extensive Bewirtschaftung angepassten REGIO Saatgutmischung mit 3g/m<sup>2</sup> (Ursprungsgebiet 7 = Rheinisches Bergland, Produktionsraum 4 = Westdeutsches Berg- und Hügelland, Grundmischung für mittlere Standorte ohne extreme Ausprägung, typische Glatt-haferwiese) möglich. Die Entwicklung hin zu einer artenreichen Mähwiese ist mit einem zehnjährigen Monitorings (alle zwei Jahre) zu begleiten. Insgesamt ergeben sich daraus in 10 Jahren 5 Monitorings. Die Monitoringergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert bis spätestens 31.12. eines jeden Monitoringjahres vorzulegen.
- Die erfolgreiche Entwicklung der Magerwiese ist anhand eines mindestens zehnjährigen Monitorings aufzuzeigen. Das Monitoring ist jedoch mindestens so lange durchzuführen, bis sich eine Magere Flachland-Mähwiese im Erhaltungszustand A entwickelt hat und dies nachgewiesen wurde. Dazu sind alle zwei Jahre qualifizierte vegetationskundliche Aufnahmen durchzuführen. Die Monitoringergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert bis spätestens 31.12. eines jeden Monitoringjahres vorzulegen. Der Zielzustand ist erreicht, wenn die Kriterien des Erhaltungszustandes gem. Anlage 1 der Kartieranleitung für Rheinland-Pfalz erfüllt sind:
  - mindestens 16 Kennarten des artenreichen Magergrünlandes mit hoher Stetigkeit
  - ≥ 5 % Deckung der Magerkeitsanzeiger
  - Deckungsgrad Störzeiger < 5 %
  - Sollte sich keine artenreiche Magerwiese einstellen, bleiben weitere Auflagen vorbehalten.

2E Östlich gelegene Baum- und Strauchhecke  
§9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die am östlichen Rand des Firmengeländes stockende Baum- und Strauchhecke ist zur Beseitigung abgestorbener Äste und ganzer Gehölze zu durchforsten und in der Breite zu reduzieren. In die neu entstehenden Lücken sind zu pflanzen:

Haselnuss	(Corylus avellana)	v.Str. 4Tr. 60-100
Weißdorn	(Crataegus m.)	v.Str. 4Tr. 60-100
Hartriegel	(Cornus mas)	v.Str. 4Tr. 60-100
Stechpalme	(Ilex aquifolium)	Busch, 2xv mB., 80-100
Eibe	(Taxus baccata)	Heckenpflanzen, 3 xv mB, 70-80



3E Aufforstung von gemeindeeigenen Kalamitätsflächen/Entwicklung von Waldsäumen  
§9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Aufforstung von gemeindeeigenen Kalamitätsflächen / Entwicklung von Wald-säumen (FA Rennerod, Schuhbäck 21.05.2024)

- Waldrandgestaltung (grüner Rahmen) als 140 x 10 m =1400 qm mit 300 Stück Gehölzen
- Pflanzung von 17 Klumpen mit 25 Eichen (1,5 x 1,5 m) auf Restfläche
- Schutz der Pflanzen mit Zaun (gelb gestrichelt) bzw. Einzelschutzsystemen
- Kulturpflege für mindesten 5 Jahre.
- Der forstliche Ausgleich für den Verlust der Baum- und Strauchhecke kann in Ergänzung der Entwicklung eines Waldsaumes stattfinden. Inhaltliche Vorgaben sind mit dem FA Rennerod in einer Größenordnung von ca. 3.266 m<sup>2</sup> zuzüglich der 1.390 m<sup>2</sup> (= 4.656 m<sup>2</sup>) aus der Eingriffsregelung (s.o) abgestimmt.

**Gestaltungsmaßnahmen**

1G Anpflanzung auf dem Privatgrundstück  
§9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Anpflanzung (einschl. dreijähriger Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) von 250 Stck. gebietseigenen Bäumen und Sträuchern zur Einbindung des neuen Bauwerks nach Süden in die umgebende Landschaft . Die Bäume sind mit einem Dreibock bis zum Ende der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu sichern und für den gleichen Zeitraum mit einem Wildverbiss- Fege- und Schälenschutz zu versehen. Als Wurzelschutz gegen Wühlmausverbiss ist ggf. ein engmaschiges Drahtgeflecht vorzusehen. Beim Pflanzen der Bäume sind grundsätzlich Bodenverbesserungsstoffe mit einzuarbeiten, ggf. ist ein Bodenaustausch vorzunehmen. Die Wiese ist einmal jährlich Mitte September zu mähen, das Mähgut ist abzufahren (Gem. Pfuhl, Flur 1, FS 162 tw).

10 Stck. Hainbuche (Carpinus betulus)	Hei 2xv oB 175-200
10 Stck. Stieleiche (Quercus robur)	Hei 2xv oB 175-200
10 Stck. Roterle (Alnus glutinosa)	Hei 2xv oB 175-200
20 Stck. Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Hei 2xv oB 175-200
50 Stck. Haselnuss (Corylus avellana)	v.Str. 4Tr. 60-100
50 Stck. Weißdorn (Crataegus m.)	v.Str. 4Tr. 60-100
50 Stck. Hartriegel (Cornus mas)	v.Str. 4Tr. 60-100
50 Stck. Hundsrose (Rosa canina)	v.Str. 4Tr. 60-100

Damit Ausgleichs-, Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen sowohl ökologisch als auch gestalterische Funktionen optimal erfüllen können, sind bei Neupflanzungen grundsätzlich autochthone Gehölze zu verwenden.



## Vermeidungsmaßnahmen

### 1V §9(1) Nr. 20 BauGB

Am Rand des Baufeldes stockende Vegetationsbestände sind während der Bauausführung gem. RAS- LP4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun zu schützen und zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die Lindenbaumreihe, die unbedingt zu erhalten ist. Die Abgrenzung von Bautabuzonen für die Zeit der Bauausführung ist auch durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spanndraht und Flatterband möglich.

### 2V §9(1) Nr. 20 BauGB

Während der Erschließung der Grundstücke ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

### 3V §9(1) Nr. 20 BauGB

Zum weitgehenden Erhalt der Versickerungsleistung des Bodens werden die Lagerflächen nicht asphaltiert oder gepflastert, sondern geschottert.

### 4V §9(1) Nr. 20 BauGB

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar.

### 5V §9(1) Nr. 20 BauGB

Zur Vermeidung von Verdichtungen auf der Nass- und Feuchtwiese durch Befahren mit Maschinen und PKW ist das gemähte Wiesengrundstück im Bereich der geplanten Anpflanzung (1G) nicht zu befahren und gemäß 1V auszugrenzen (Gem. Pfuhl, Flur 1, FS 162 tw).

## 5 Städtebauliche Konzeption

Die Ortsgemeinde Nisterau beabsichtigt, durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die Voraussetzungen zu schaffen, um unmittelbar angrenzend an bereits bestehende gewerbliche Ausweisungen eine Betriebserweiterung zu ermöglichen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bereits bestehende Firmengelände und damit über die Gemeindestraßen „Wiesenstraße/Gotthardshof“. Neue oder zusätzliche (öffentliche) Verkehrsflächen werden nicht angelegt.

### Betriebsbeschreibung

Bei dem zu errichtenden Gebäude handelt es sich um eine eingeschossige Produktionshalle mit angrenzendem Büro- und Sozialtrakt in Massivbauweise. Der Büro- und Sozialtrakt wird ebenfalls eingeschossig ausgeführt.



Die Produktionshalle wird in Stahlbeton-Konstruktion errichtet; alternativ in Stahlkonstruktion. Als Dachform ist ein Pultdach mit ca. 7° Dachneigung vorgesehen. Als Dacheindeckung werden ISO-Paneelen verwendet. Lichtkuppeln und Rauch-/Wärmeabzugsanlagen werden vorgesehen.

Die Außenmaße der Produktionshalle betragen ca. l/b = 96m/50m. Zusätzlich ist ein ca. 4m auskragendes Vordach auf der Südseite vorgesehen.

Die Produktionshalle ist in zwei Bereiche unterteilt. Der südliche ist ca. 84,4m lang und ca. 30,75m breit. Hier soll eine Kranbahn mit zwei Kränen à 10 t Tragkraft eingebaut werden.

Der nördliche Bereich der Halle ist ca. 96m lang und ca. 19,25m breit. Hier ist eine Kranbahn mit zwei Kränen à 32 t Tragkraft vorgesehen. Außerdem befindet sich in diesem Bereich in der nordwestlichen Ecke die Mischanlage. In diesem Bereich wird in der Außenwand eine Öffnung für das Förderband vorgesehen. Neben diesem werden die Silos platziert.

Die Produktionshalle erhält auf allen vier Seiten ein ca. 2,4m hohes Lichtband.

Auf der Nordseite der Halle soll ein Büro- und Sozialtrakt errichtet werden. Dieser Gebäude- trakt wird in Mauerwerk errichtet. Als Dachform ist hier ebenfalls ein Pultdach mit ca. 7° Dachneigung vorgesehen.

Die Außenmaße des Büro- und Sozialtrakts betragen ca. l/b = 29,9m/10,15m.

Das Gebäude ist der gebäudeklasse 3 zuzuordnen, da die Grundfläche > 400 m<sup>2</sup> ist.

Der Hauptzugang befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes. Von hier aus gelangt man von dem Büro- und Sozialtrakt über eine Stahltreppe in die Produktionshalle.

Die Oberkante Fertigfußboden (FFB) liegt ca. 5,45m tiefer als die OK FFB des Büro- und Sozialtrakts.

Zur Beheizung des Gebäudes ist eine Hybridheizung geplant (Strom/Gas/Wasser). Die Produktionshalle wird niedrig beheizt (bis 12°).

Durch die vorgesehene Betriebserweiterung werden 25 – 30 neue Arbeitsplätze geschaffen (20-25 im gewerblichen Bereich, 3-5 in der Verwaltung).

Die künftigen Verkehrsarten und Verkehrsmengen gestalten sich wie folgt:

In der neuen Produktion wird mit 4 LKW Lieferungen pro Tag geplant. Daraus ergeben sich folgende geschätzte Touren:

- 4 x 40t Sattelzug Zulieferung / Tag
- 4 x 40t Sattelzug Abholung / Tag
- 3-5 kleiner Fahrzeuge (3,5 – 18t) für Kleinteile
- PKW Verkehr durch Arbeitnehmer

Neben dem Verkehr wird sich der Lärm im Außenbereich auf Verladetätigkeiten beschränken. Hier werden E-Stapler zum Einsatz kommen.

Alle anderen Tätigkeiten finden im Innenbereich statt. Hier sind annähernd lautlose Nassschalungen vorgesehen. Auch dort kommen E-Stapler zum Einsatz.



### **5.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird wie bereits angesprochen über das bereits bestehende Firmengelände und damit über die Gemeindestraßen „Wiesenstraße/Gotthardshof“. Neue oder zusätzliche (öffentliche) Verkehrsflächen werden nicht angelegt.

### **5.2 Gelände und Höhenlage**

Aufgrund der vorhandenen topografischen Situation muss das Gelände neu gestaltet werden.

Hier ist vorgesehen, den gesamten Erweiterungsbereich entsprechend aufzufüllen. Die so entstehende Fläche wird durch Böschungsf Flächen und Winkelstützwände bzw. eine Kombination aus beidem abgefangen werden.

### **5.3 Grünflächen**

Um eine adäquate Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten, werden im westlichen und südlichen Bereich entsprechende Pflanzungen zur Eingrünung festgesetzt.

Der im Osten bestehende Waldstreifen wird in einer Breite von 15 m zum Erhalt festgesetzt. Hierdurch wird die bestehende Bebauung optisch abgeschirmt.

### **5.4 Bauliche und sonstige Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Gewerbegebiet (GE)“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 8 (1) BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind (vgl. §§ 8 (3) BauNVO), werden bewusst ausgeschlossen, da dieser Standort den Anforderungen derartiger Nutzungen nicht gerecht wird und eine derartige Ausweisung nicht vorgesehen ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ein diesbezüglicher Bedarf ist nicht gegeben.

Ausgeschlossen sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauGB).

### **5.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

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



Der Planungsträger tut dies bei den kommunalen Baumaßnahmen. Die jeweiligen Bauherren tragen die Verantwortung für ihre Bauflächen. Im Übrigen ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ein baustatischer Nachweis zu erbringen.

### **Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten, wobei die Länge der Baukörper 50 m überschreiten darf. Dies kommt zum einen den gewerblichen Erfordernissen entgegen, da Gewerbehallen häufig Gebäudelängen aufweisen, die das in der offenen Bauweise maximal zulässige Maß von 50 m überschreiten, zum anderen wird durch die Festsetzung seitlicher Grenzabstände (entsprechende Mindestmaße sind der Landesbauordnung zu entnehmen) aber gleichzeitig auch Einfluss auf das Landschaftsbild genommen.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen ermöglicht einerseits einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken; andererseits wird zum Wohle der Allgemeinheit dafür gesorgt, dass die Bebauung der einzelnen Grundstücke nicht zu einer Beeinträchtigung der Bebaubarkeit des Gebiets insgesamt führt. Außerdem sollen zum Straßenraum sowie zu den Grenzen des Geltungsbereichs Mindestabstände gehalten werden, die zum einen eine randliche Eingrünung ermöglichen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan werden eine Reihe von Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen. So wird die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Baukörper in Grenzen zu halten.

Diese darf im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans die NHN von 544,5 m nicht überschreiten.

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird mit städtebaulichen Mitteln auf die Lage des Plangebiets Rücksicht genommen. Für den Betrachter kann die Gebäudehöhe sowohl von der Straße als auch von einem entfernten Landschaftspunkt aus einen wesentlichen Eingriff in das Landschafts- sowie Ortsbild bewirken.

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

Die GRZ gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche - einschließlich der Grundflächen aller in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen - je m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche zulässig sind.



Die GFZ gibt die Zahl der m<sup>2</sup> Geschossfläche an, die je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal zulässig sind, wobei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, untergeordnete Bauteile (z. B. Loggien, Balkone usw.) von Gebäuden sowie weitere bauliche Anlagen, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt bleiben (siehe § 20 (4) BauNVO).

Die BMZ gibt an, wieviel m<sup>3</sup> Baumasse je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind (vgl. § 21 (1) BauNVO). Die Baumasse wird nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses ermittelt, wobei Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume sowie einschließlich der Umfassungswände und Decken mit einzubeziehen sind (vgl. § 21 (2) BauNVO).

Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 (4) BauNVO bleiben gemäß § 21 (3) BauNVO bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird die GRZ auf ein Maximum von 0,8 festgesetzt, die GFZ auf 2,4.

Um künftigen Erweiterungsmöglichkeiten Rechnung tragen zu können, wird die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse auf III gesetzt.

Es wird als Baumassenzahl (BMZ) ein Maximalwert von 10,0 festgesetzt.

### **Gestalterische Festsetzungen**

Im Hinblick auf die Einbindung in das Landschaftsbild und zur ansprechenden Gestaltung des Gewerbegebietes werden grundlegende gestalterische Festsetzungen getroffen, die eine Verunstaltung verhindern sollen.

So sind an Fassaden und Dächern von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nur Materialien und Farben mit Remissionswerten < 90 zulässig. Weiße Fassaden sind natürlich zulässig.

(Hinweis: Remissionswerte (auch Hellbezugswerte genannt) geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind aus den Farbtabelle der Farbhersteller zu entnehmen.)

Werbeanlagen im Industriegebiet werden notwendig sein und entstehen, hierbei sind jedoch neonfarbene (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 sowie ähnliche grelle Farben) und blinkende Werbeanlagen (Lichtwechsel) nicht gewünscht und werden als nicht zulässig festgesetzt.

Werbeanlagen dürfen zudem die Oberkante des zugehörigen Gebäudes nicht übersteigen, Fremdwerbung ist ebenfalls nicht zulässig.

## **5.6 Immissionsschutz**

Ein zu beachtender Belang der verbindlichen Bauleitplanung bei der Abwägung nach § 1 (6) BauGB ist der Immissionsschutz.



Unter § 1 (5) BauGB heißt es in Ziffer 1, dass Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen haben. Zudem fordert § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass lt. § 15 der Arbeitsstättenverordnung (Schutz gegen Lärm) der Schallpegel in Arbeitsräumen so niedrig zu halten ist, wie es nach Art des Betriebes möglich ist.

Um für das Plangebiet verlässliche Aussagen hinsichtlich der Thematik Lärm zu erhalten, wurde durch das Schalltechnische Büro Pies, Boppard ein Gutachten erstellt (Nr. 1 / 21585 / 1024 / 1). Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

“Die P.V. Betonfertigteilewerke GmbH beabsichtigt, die bestehenden Produktionsanlagen (Rohrfertigung) am südlichen Ortsrand von Nisterau durch eine neue Produktionshalle zur Herstellung von Betonfertigteilen zu erweitern. Nach Auflage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord soll im Rahmen einer Immissionsprognose der Gesamtbetrieb (Bestand Rohrfertigung und neue Produktionsanlage) untersucht werden. Wie den Planungsunterlagen zu entnehmen ist, soll auf einer zurzeit un bebauten Fläche, südlich des Betriebsgeländes mit der Bezeichnung „In der Dorfwiese“ für die geplante Erweiterung ein Bebauungsplan erstellt werden, in dem die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll.

Für die Immissionsberechnung der geplanten Nutzungen sowie der Bestandsnutzungen wird ein Berechnungsmodell erstellt. Hierzu werden die Geräuschemissionen der Bestandsnutzung innerhalb der Produktionshallen messtechnisch erfasst und im Modell für die Schallemissionen der bestehenden Hallen sowie der geplanten Erweiterung eingestellt. Für die Schallquellen auf den Freiflächen des Betonfertigteilewerkes werden Schallemissionsangaben aus der Literatur sowie aus eigenen Messungen herangezogen.

Die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen im Zusammenhang mit der Neuplanung sowie der Bestandsnutzung wurde entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) durchgeführt. Die hieraus ermittelten Beurteilungspegel wurden überlagert, wobei geprüft wurde, in wie weit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Da nach Angaben des Betreibers keine weiteren gewerblichen Nutzungen im Einwirkungsbereich der relevanten Immissionsorte vorhanden sind, können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den Gesamtbetrieb ausgeschöpft werden.

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen sind durch die Gesamtbelastung aus Bestandsbetrieb und geplanten Erweiterungen keine Immissionsrichtwertüberschreitungen zu erwarten.

Somit stehen, unter Berücksichtigung dass

- die dem Gutachten zugrunde gelegten Betriebsangaben beim späteren Betrieb nicht überschritten werden dürfen und
- die Lage der Schallquellen nicht maßgeblich von denen der Prognoserechnung abweichen darf

dem geplanten Vorhaben aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken entgegen.“



IO	Bezeichnung	Beurteilungs- pegel L <sub>r</sub> in dB(A)		Immissions- richtwert in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Wiesenstraße 8	52	36	55	40
2	Wiesenstraße 14	53	33	55	40
3	Gotthardshof	57	21	60	45
4	Wiesenstraße 2	50	36	55	40

Abb. 6: Auszug aus dem Schallgutachten, Tab. 17 - Beurteilungspegel - Gesamtbelastung

## 6 Ver- und Entsorgung

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebsgeländes. Somit wird davon ausgegangen, dass für alle Medien grundsätzliche Anschlussmöglichkeiten bestehen.

### Leitungsrechte

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) wird zugunsten der Verbandsgemeindewerke Bad Marienberg festgesetzt. Es dient der Sicherung vorhandener Kanäle und Leitungen.

Die Verbandsgemeindewerke Bad Marienberg erhalten für die genannte Fläche das Recht der Unterhaltung und dem Betrieb der vorhandenen Leitung sowie ggfls. zur Verlegung einer neuen Entsorgungsleitung, notwendiger Schächte sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbebauung der dargestellten Fläche -auch mit Nebenanlagen- ist in Absprache mit dem Betreiber des Kanals/der Leitung zulässig. Anpflanzungen sowie Oberflächenbefestigungen sind ebenfalls mit dem Betreiber abzustimmen.

### 6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets soll über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.



## 6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann grundsätzlich durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gewährleistet werden.

Bei der Ausbauplanung ist auf die Bereitstellung einer ausreichenden Menge Löschwasser zu achten.

## 6.3 Abwasserentsorgung

### Schmutzwasser

Hier besteht auch ein Mischwassersammler der VGwerke, der nach der Vereinigung mit zwei öffentlichen Seitenkanälen, die über das Betriebsgelände nach Westen führen, quer über das Bebauungsplangelände nach Südosten verläuft.

Gemäß Angaben des Betriebsleiters wurde bisher nur Schmutzwasser aus den Sanitärräumen der Firma über einen Hausanschluss zugeleitet, die Lage ist nicht bekannt.

Zu diesem Anschluss soll an noch nicht feststehender Stelle, voraussichtlich in der Haltung von Schacht 14500M12 nach 14500M14, ein neuer Hausanschluss für Schmutzwasser aus den geplanten Sanitärräumen (Toiletten, Wasch- und Pausenraum) der neuen Betriebshalle hergestellt werden. Aufgrund der geringen Mitarbeiterzahl wird das Abwasser in haushaltsüblicher Menge anfallen. Die Details hierzu werden im Rahmen der Planung mit den Verbandsgemeindewerken Bad Marienberg abgestimmt, die hierüber bereits informiert sind.

### Regenwasser

Bei dem auf dem entwässerten Bebauungsplangelände anfallenden Niederschlagswasser muss unterschieden werden, wo es anfällt und wie es abgeleitet wird:

Durch die Ausbildung fast des gesamten Betriebsgeländes mit einer versickerungsfähigen Auffüllung auf dem natürlichen Untergrund wird ein Großteil des Wassers bei normalen Regenereignissen breitflächig in den Untergrund verteilt und gelangt so ortsnah wieder in den natürlichen Wasserkreislauf.

Lediglich für die Dächer ist eine gezielte, rohrgebundene Ableitung geplant. Diese führt zuerst in eine unterirdische Zisterne mit 50 cbm Speichervolumen, in der das Wasser zwischengespeichert wird, um als Betriebswasser genutzt zu werden. Bei Vollerfüllung dieses Bereichs gelangt das Wasser in die anschließende Regenrückhaltung, die eine gedrosselte Einleitung in ein nahegelegenes namenloses Gewässer ermöglicht. Das über ein zusätzliches Volumen von rd. 180 cbm verfügende Fertigteil schließt direkt an den Dauerstaubeereich an und drosselt die anfallende Wassermenge auf 5 l/s.

Bei Starkregen ist gemäß durchgeführtem durch die entsprechende Bemessung der Rohre weiterhin eine unterirdische Dachentwässerung und -speicherung möglich. Für die Flächen des Betriebsgeländes wurde mittels Überflutungsnachweis die notwendige Oberflächenausbildung und Bemessung von oberirdischen Speichermulden nachgewiesen. Neben einer flächigen Vertiefung zwischen dem Bestandsgebäude und der neuen Betriebshalle sollen umseitig durchgehend Mulden hergestellt werden, um eventuelle Schäden für das Bebauungsplangebiet und die umliegenden Grundstücke zu vermeiden.



Die Einleitung wurde bei einem Ortstermin mit VertreterInnen der Oberen und Unteren Wasserbehörde besprochen, der zugehörige Antrag wurde im August 2024 gestellt.

## 7 Wasserhaushaltsbilanz (WHB)

Durch die geplante Versiegelung des Bebauungsplangebietes entstehen Änderungen am Abfluss ins Gewässer, an der Grundwasserneubildung und der Verdunstungsleistung der betroffenen Fläche. Diese sind in einer „Wasserbilanz“ bilanziert worden.

Gemäß DWA-Merkblatt 102 Teil 4 soll das Ziel der Maßnahmenprüfung im Rahmen der Bauleitplanung sein, die Unterschiede zwischen dem unbebauten Zustand und der Planung für alle drei Kriterien auf rd. 10 % zu reduzieren.

Durch verschiedene Maßnahmen – vor allem die wasserdurchlässige Ausbildung der Betriebsflächen und die Herstellung einer Zisterne mit Nutzung des anfallenden Regenwassers als Betriebswasser – können zwei der drei Zielwerte eingehalten werden. Lediglich die Verdunstung liegt gemäß Nachweisrechnung mit 16 % Abweichung über der Grenze, wobei aber positive Effekte durch die flache Ausbildung der Betriebsflächen und die im Sommer notwendige Bewässerung der Betonprodukte nicht berücksichtigt werden konnten. Ein Verzicht auf größere Anteile der Betriebsfläche (diese wird schon von größeren festgesetzten Grünstreifen umgrenzt) wäre nicht wirtschaftlich und aus technischen Gründen konnten keine weiteren Maßnahmen wie z. B. eine Dachbegrünung eingeplant werden.

Da für die Wasserbilanzermittlung und deren Nachweis gemäß DWA-Vereinigung noch keine ausreichenden Erfahrungen vorliegen, wurde die Methodik allerdings nur als Merkblatt ausgegeben und gilt nicht, wie die Arbeitsblätter, als „allgemein anerkannte Regeln der Technik“. Somit sind keine Änderungen an der Planung notwendig.

## 8 Planungs- und Standortalternativen

Wie bereits angesprochen handelt es sich vorliegend um die Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes, welcher unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits im Eigentum der betreffenden Firma. Aufgrund dieser Aspekte sowie zur Sicherstellung wirtschaftlicher und sinnvoller Betriebsabläufe bestehen keine Planungs- und Standortalternativen.

## 9 Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes. Die Flächen befinden sich bereits vollständig im Besitz des künftigen Eigentümers und Betreibers. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist daher entbehrlich.



---

**10 Flächenbilanz**

TEILBEREICH A

Nettobauland	ca.	16.145 m <sup>2</sup>
Grünflächen privat	ca.	3.320 m <sup>2</sup>

---

Plangebiet	ca.	19.465 m <sup>2</sup>
------------	-----	-----------------------

TEILBEREICH B

Fläche 3E	ca.	4.656 m <sup>2</sup>
-----------	-----	----------------------

TEILBEREICH C

Fläche 1A	ca.	18.000 m <sup>2</sup>
-----------	-----	-----------------------

Nisterau, den.....  
(Markus Schell) Bürgermeister