

VERBANDSGEMEINDE WIRGES

Ortsgemeinde Mogendorf



Bebauungsplan „Im Hahnenberg mit Teilverlegung der L307“

2. Änderung

im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB

erstellt von

dp - freiraum

dipl.- ing. dirk pott
landschaftsarchitekt

in der kornwies 25
65599 Dornburg
ot. langendernbach



Stand Februar 2022
Satzung

p: 0 64 36 . 60 23 33

f: 0 64 36 . 60 23 56

e: info@dp-freiraum.de

i: www.dp-freiraum.de

Inhaltsverzeichnis

1. BEGRÜNDUNG.....	5
1.1. Planungsanlass.....	5
1.2. Plangebietsabgrenzung.....	5
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	6
2.1. Anmerkungen zum Verfahren	6
2.2. Rechtsgrundlagen.....	8
2.3. Regionalplan	9
2.4. Flächennutzungsplan.....	9
2.5. Alternativenprüfung.....	10
3. FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE.....	11
3.1. Art der baulichen Nutzung.....	11
3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	14
3.4. Anpflanzen Sträuchern.....	14
3.5. Festsetzungen zur Lärmsituation.....	14
3.6. Dachgestaltung.....	15
3.7. Mogendorfer Bach.....	15
4. INFRASTRUKTUR.....	15
4.1. Verkehr.....	16
4.2. Wasserversorgung.....	16
4.3. Abwasserentsorgung.....	16
4.4. Stromversorgung.....	17
4.5. Gasversorgung.....	17
4.6. Abfallbeseitigung.....	17
4.7. Telekommunikation.....	17



4.8. Kabelnetzbetrieb.....	17
5. LANDSCHAFTSPLANERISCHE MASSNAHMEN UND BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE ZUR EINGRIFFSVERMEIDUNG UND KOMPENSATION.....	17
5.1. Eingriffsbeschreibung.....	17
5.2. Bewertung der Biotope und Arten.....	18
5.2.1. Vorbemerkungen.....	18
5.2.2. Flora.....	19
5.2.3. Fauna.....	20
5.3. Maßnahmen zur Kompensation der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	22
5.3.1. Flächenausweisungen der geplanten Festsetzungen des Vorhabens.....	23
5.3.2. Eingriffsvermeidung.....	25
5.3.3. Eingriffsminderung.....	25
5.3.4. Ausgleichsmaßnahmen.....	26
5.3.5. Ersatzmaßnahmen.....	26
5.3.6. Zuordnung der Ersatzmaßnahmen.....	26
5.4. Pflanzliste.....	27
6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	27
7. QUANTITATIVE ANALYSE DES BEBAUUNGSPLANES (ÄNDERUNGSBEREICH)	28
8. ANLAGE: SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN.....	28

1. Begründung

1.1. Planungsanlass

Der Ortsgemeinderat hat am 24.11.1992 den Bebauungsplan „Im Hahnenberg mit Teilverlegung der L307“ beschlossen. Eine 1. Änderung der Flächenbelegungen im Bereich der Flurstücke 2014/9 und 2095/2 der Flur 21, Gemarkung Mogendorf von Grünfläche bzw. Wegeparzelle zu bebaubarem Mischgebiet erfolgte am 12.10.2010.

Durch die dauerhaft anhaltende, positive betriebliche Entwicklung der Griebling Keramik GmbH & Co. KG ist das seit über 80 Jahren im Ortskern von Mogendorf ansässige Unternehmen gezwungen, seinen Betriebsstandort zu vergrößern. Im Zuge der geplanten Gewerbeerweiterung sollen die Produktions- und Lagerhallen vergrößert werden. Hierzu wird auf den südlich an den Gewerbestandort angrenzenden Grünflächen eine Bebaubarkeit mit der Flächenbelegung als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO durch die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans hergestellt.

Zudem sollen die teilweise das künftige Baufenster querenden Fußwege verlegt bzw. ebenfalls als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden. Die mittlerweile in Teilbereichen neu errichtete Bebauung ist in die Planunterlagen zu übernehmen und in die künftigen Bauflächen zu integrieren. Die Baugrenzen werden im kompletten Änderungsgebiet für künftige Maßnahmen mit einem Abstand von 3,0m einheitlich angepasst. Zum Wirtschaftsweg wird ein Abstand von 5,0m vorgesehen. Die Grenzen der Bestandsbebauung bleiben von den damit verbundenen Regelungen unberührt.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist es also, durch teilw. Umwandlung der Nutzungszuweisung die Bebaubarkeit neu festzulegen.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung kommt die Ortsgemeinde Mogendorf der planungsrechtlichen Verpflichtung des §1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten soll, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung garantiert. Nicht zuletzt dient die Maßnahme auch einer klaren Abrundung des Ortsrandes an dieser Stelle.

1.2. Plangebietsabgrenzung

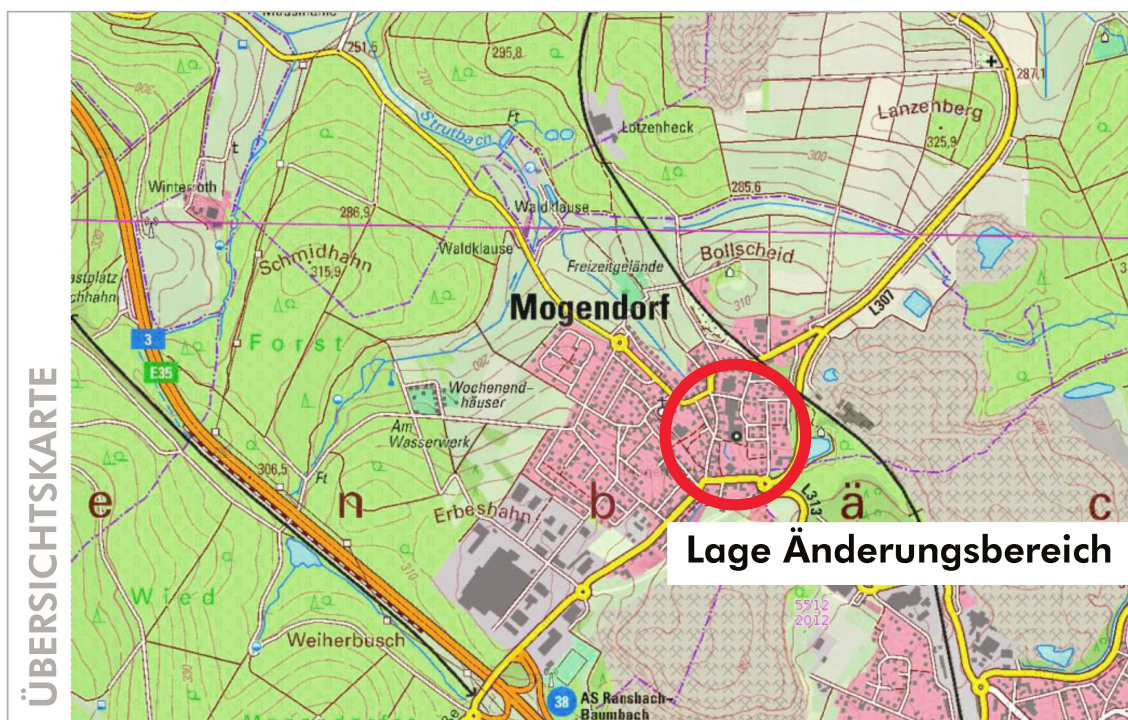
Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4,5 ha befindet sich im Südosten der Gemeinde Mogendorf, nordwestlich der Landesstraße 307.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden durch die „Hahnenbergstraße“
- im Westen durch die „Hauptstraße“
- im Süden durch die „Bahnhofstraße“
- im Osten durch die „Hochstraße“

Es ist in der Flur 5 (Hofwiese), der Gemarkung Mogendorf gelegen. Die räumliche Lage kann dem folgenden Übersichtsplan entnommen werden.





2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Anmerkungen zum Verfahren

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Hahnenberg mit Teilverlegung der L307“ wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Das Bauleitplanverfahren wird deshalb gemäß § 13 a („Beschleunigten Verfahrens“) BauGB i.V.m. § 2 BauGB durchgeführt.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für diese „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ muss nachfolgende Kriterienliste erfüllt sein.

Kriterium	erfüllt	nicht erfüllt
Sachlicher Anwendungsbereich (lediglich eine Bedingung muss erfüllt sein)		
Wiedernutzbarmachung von Flächen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile ▪ Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche 		
Nachverdichtung (§ 1 (6) 4 BauGB) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile ▪ Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche 	X	
Sonstige Maßnahme der Innenentwicklung (§ 1a(2) BauGB) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Überplanung von Gebieten nach § 34 BauGB zur Feinsteuerung ▪ Überplanung B-Plan zur Nutzungsänderung ▪ Untergeordnete Flächen zur Abrundung 	X	
Rechtliche Prüfung des Anwendungsbereichs (alle Bedingungen müssen erfüllt sein)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) 	X	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG (Anlage 1) kein UVP-pflichtiges Vorhaben 	X	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Allgemeine Vorprüfung (Anlage 1 Nr. 18.8 mit konkreten Werten (Falltyp I + II); Nr. 18.7 (20.000 – 100.000 GR) mit Integration des Falltyps II in die allgemeine Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB 	X	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Keine UVP-Pflicht nach Landesrecht 	X	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst 	X	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kein Außenbereich im Innenbereich, ggf. auch einzelne Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB 	X	
Sonstige städtebauliche Prüfkriterien des Anwendungsbereichs (alle Bedingungen müssen erfüllt sein)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Lage im bebauten Siedlungsbereich 	X	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Vorhaben muss Innenentwicklung sein, nicht aber der Innenentwicklung „dienen“ 	X	
<ul style="list-style-type: none"> ■ von Bebauung umgeben (mindestens von drei Seiten) 	X	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kein Auskragen in den Außenbereich 	X	

Die Kriterienliste kann in allen Punkten erfüllt werden, daher kann der Bebauungsplan im sog. „Beschleunigten Verfahren“ gem. §13 a BauGB durchgeführt werden.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei den nachstehenden Rechtsgrundlagen handelt es sich jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
6. Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
10. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
11. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung** - 16. BImSchV) 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)



12. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - **DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
13. Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 08.05.2018 (GVBl. S. 92)
14. Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert am 29.11.2018 (BGBl. I S. 2237)
15. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

2.3. Regionalplan

Die Ortsgemeinde Mogendorf gehört dem Westerwaldkreis und der Verbandsgemeinde Wirges an. Die Ortsgemeinde liegt im westlichen Teil der Verbandsgemeinde. Schon seit Jahrhunderten ist hier ein altes und urwüchsiges Gewerbe, dessen Anfänge bis ins späte Mittelalter zurückreichen, das Krugbäckergewerbe, zu Hause.

Der wirksame Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald von 2017 stellt das Areal der Bebauungsplanänderung als „Siedlungsfläche Bestand“ dargestellt. Gleichzeitig liegt das Plangebiet außerhalb von Flächendarstellungen für Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft.

In der Verbandsgemeinde übernimmt die Ortsgemeinde Mogendorf keine zentralörtlichen Funktionen. In nicht erwähnten Funktionen wird den Gemeinden der im Grundgesetz verankerte Anspruch auf Eigenentwicklung zugestanden. Dieses gilt sowohl für Wohnbau als auch für Gewerbeentwicklung. Ein Grundsatz der Regionalplanung besagt, dass die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse in den ländlichen Räumen verbessert werden sollen. Der Gemeinde sind damit Entwicklungen zuzugestehen, die den Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung Rechnung tragen. Die Eigenentwicklung soll sich dabei an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren.

Durch die Entwicklung der Mischgebiets- und gewerblichen Flächen im Bereich analog bestehender Areale wird kein Überangebot an Fläche geschaffen, sondern der Standorterhaltung und -sicherung der traditionellen Gewerbebetriebe Rechnung getragen.

Die Planung resultiert aus einer konkreten Nachfrage, so dass kein Konflikt mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans gegeben ist. In der Plankarte wird für das Plangebiet sowie für die gesamte Ortslage keine weiteren Aussagen getroffen.

Die Planung ist folglich an die Ziele der Raumordnung angepasst, die beabsichtigte Nachverdichtung des Bestandes wird aus raumordnerischer Sicht begrüßt.

2.4. Flächennutzungsplan

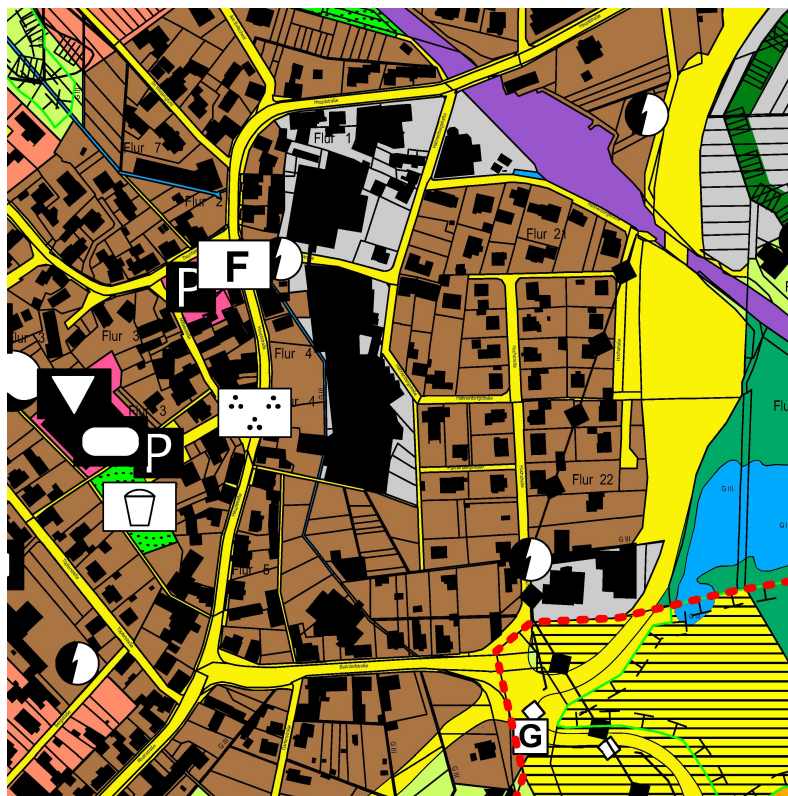
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges (genehmigt 30.08.2017) weist das Plangebiet als in Teilbereichen als „Gewerbliche Baufläche“ bzw. als „Gemischte Baufläche“ aus.



Gewerbliche Bauflächen sind Flächen, die überwiegend durch Gewerbebetriebe einschließlich zugehöriger Anlagen wie Lagerhäuser, Lagerplätze und dgl. geprägt sind.

Gemischten Bauflächen sind u.a. definiert als Wohnbebauung in Mischung mit häufiger auftretenden kleineren Gewerbebetrieben, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Gaststätten und dgl. (Mischgebiete).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird daher aus dem Rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan

2.5. Alternativenprüfung

Durch die dauerhaft anhaltende, positive betriebliche Entwicklung der Griebing Keramik GmbH & Co. KG ist das seit über 80 Jahren im Ortskern von Mogendorf ansässige Unternehmen gezwungen, seinen Betriebsstandort zu vergrößern. Im Zuge der geplanten Gewerbeerweiterung sollen die Produktions- und Lagerhallen vergrößert werden. Hierzu soll auf den südlich an den Gewerbestandort angrenzenden Grünflächen eine Bebaubarkeit mit der Flächenbelegung als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO durch die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans hergestellt werden.

Grundsätzlich ist die Erweiterung in gewisser Weise „standortgebunden“, da eine Verlagerung des gesamten Betriebes mit seinen über Jahrzehnte gewachsenen Strukturen nicht möglich und letztlich auch unwirtschaftlich wäre.

Die Überprüfung möglicher Alternativen in der Ortslage Mogendorf zeigt, dass der Bereich des Plangebietes durch die bereits vorhandenen Baulichkeiten und Einrichtungen,

minimalen Erschließungsaufwand benötigt, und der räumliche und funktionale Zusammenhang zwischen Bestandsbetrieb und Erweiterung relativ einfach hergestellt werden kann. Die geringe ökologische Wertigkeit des Geländes ist prädestiniert für die Ausweisung von Bauland. Zur Herstellung und Unterhaltung der o. g. Vorhaben müssen bestimmte logistische Abläufe und räumliche Abstände berücksichtigt werden. Entsprechender Raum für die Anbindung der geplanten Gebäude ist vorgehalten. Aus planerischer Sicht besteht keine Möglichkeit für alternative Planungen/ Lösungsansätze bei gleicher Ausnutzung, Funktionalität und entsprechendem Flächenbedarf/ -verbrauch.

3. Festsetzungen und Begründung der Planinhalte

(erläuternd und ergänzend zum wirksamen Bebauungsplan)

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll besonders auf die ortstypische Bebauung eingehen. Der wirksame Bebauungsplan legt den Änderungsbereich bereits in großen Teilen als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 (BauNVO) bzw. als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest. Teile des westlich direkt an das Betriebsgelände der Fa. Griebing Keramik GmbH & Co. KG angrenzenden Mischgebietes werden schon seit Jahren durch Fa. Griebing im Betriebsablauf genutzt und sind mittlerweile auch in das Betriebsgelände integriert. Daher werden diese Bereiche entsprechend ihrer Nutzung in der 2. Änderung des Bebauungsplans auch als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Zuge der notwendigen Gewerbeerweiterung sollen die Produktions- und Lagerhallen vergrößert werden. Hierzu wird auf den südlich an den Gewerbestandort angrenzenden Grünflächen eine Bebaubarkeit mit der Flächenbelegung als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO durch die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans hergestellt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO die folgenden Ziffern:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ dahingehend eingeschränkt, dass Bordelle sowie bordellartige Betriebe nicht zulässig sind.

Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO die Ziff. 1 sind zudem zulässig:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Soweit Betriebe bei Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches existieren, die nach dem Bundesemmissionsschutzgesetz



genehmigungspflichtige Anlagen haben bzw. darstellen, genießen diese Bestandsschutz. Sofern Betriebsveränderungen vorgenommen werden, gelten als zulässig nur noch die Bestimmungen des § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

Zulässig sind im **Mischgebiet** gem. § 6 Abs. 2 BauNVO alle Nutzungen. Dies sind demnach:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind unzulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ). Hierdurch soll neben den weiteren Festsetzungen einer überdimensionierten Bodenversiegelung entgegengewirkt werden.

Folgende Werte sind im Einzelnen festgesetzt:

- **Zahl der Vollgeschosse (Mi + GE) II**

Vollgeschosse gem. §2 (4) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben. Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben. Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen.

Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

- **Grundflächenzahl (GRZ - MI) 0,4**
- **Grundflächenzahl (GRZ - GE) 0,8**

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird im Ordnungsbereich GE bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Die Abweichung ist letztlich historisch begründet, weil die Grundstücke in weiten Bereichen des GE bereits in der Vergangenheit vollständig bebaut bzw. befestigt wurden. Daher soll auch die zukünftige Bebauung zur optimalen Nutzung der im Zentrum gelegenen Gewerbefläche, eine den historischen Ausmaßen entsprechende Nutzung ermöglichen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche der Grundstücksfläche bebaut werden darf. Maßgebend für die Berechnung ist die Größe des Grundstücks.

Die zulässige Grundfläche der Gebäude lässt sich wie folgt berechnen:

$$\text{Grundstücksgröße} \times \text{Grundflächenzahl} = \text{zulässige Grundfläche.}$$

- **Geschossflächenzahl (GFZ - MI) 0,8**
- **Geschossflächenzahl (GFZ - GE) 1,6**



Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Über die Geschossflächenzahl wird letztlich die Bebauungsdichte gesteuert.

Die zulässige Geschossfläche der Gebäude lässt sich wie folgt berechnen:

$$\text{Grundstücksgröße} \times \text{Geschossflächenzahl} = \text{zulässige Geschossfläche.}$$

3.3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Durch die Baugrenzen wird die künftige überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Sie ist auf die örtlichen Gegebenheiten und Proportionen bezogen. Die Baugrenzen werden im kompletten Änderungsgebiet für künftige Maßnahmen mit einem Abstand von 3,0m einheitlich angepasst. Zum Wirtschaftsweg wird ein Abstand von 5,0m vorgesehen. Die Grenzen der Bestandsbebauung bleiben von den damit verbundenen Regelungen unberührt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen auf maximal 1/3 der Gebäudelänge bis maximal 1,50 m Tiefe ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, wenn andere Rechte nicht entgegenstehen, zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Für das Mischgebiet (MI) wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgelegt.

Im Gewerbegebiet (GE) wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude wird hierbei nicht begrenzt.

3.4. Anpflanzen Sträuchern

Zur Kompensation des Entzugs von vegetationsfähigen Grünflächen und zur Abpufferung des Gewerbegebietes gegen das östlich angrenzende Mischgebiet wird entlang des dortigen Wirtschaftsweges eine zwei - dreireihige Gehölzhecke festgesetzt. Hierzu ist diese aus standortgerechten, heimischen Sträuchern anzupflanzen (Pflanzabstand in versetzten Reihen im 1,5m x 1,5m Raster, Pflanzauswahl gem. Pflanzliste). Der Anteil dreireihiger Bereiche soll min. 60% im Gesamtgefüge betragen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen.

Folgende Bewirtschaftungsregelungen sind einzuhalten:

- Eine Düngung ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig.
- Ebenso ist Biozideinsatz untersagt.
- Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige zu ersetzen

3.5. Festsetzungen zur Lärmsituation

Die Lärmsituation wurde durch einen Fachgutachter mittels Schalltechnischer Untersuchung ermittelt und bewertet. Um die mit der Bebauungsplanänderung einhergehenden



Planungen zu realisieren sind die immisionsschutzrechtlichen Belange durch eine Geräuschkontingentierung gem. DIN 45 691 zu berücksichtigen. Gem. den Schalltechnischen Untersuchungen sind daher nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK), T	L(EK), N
TF 01	55	40
TF 02	53	38
TF 03	55	40

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

3.6. Dachgestaltung

Bisher war die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dachgestaltung relativ offen und flexibel gestaltet. Daher wird diesbezüglich künftig von einer Festsetzung für den Änderungsbereich abgesehen.

3.7. Mogendorfer Bach

Der das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten durchfließende „Mogendorfer Bach“, ein Gewässer III. Ordnung ist größtenteils verrohrt. Diese Bachtrasse/ Kanaltrasse wird nachrichtlich mit der Signatur für Geh-, Fahr und Leitungsrecht dargestellt (aber nicht festgesetzt). Die Verrohrung verläuft insbesondere im südlichen Gewerbegebietsteil nicht in der vorhandenen Bachparzelle, sondern in den überbaubaren Grundstücksflächen. Vor einer Bebauung dieser Bereiche ist der Kanal daher zu verlegen. Da es sich hier um ein Gewässer handelt (und nicht um einen Kanal), sind Massnahmen die das Gewässer betreffen im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde und den Verbandsgemeindewerken abzustimmen. Sollte der noch offene Bereich des Fließgewässers unverrohrt bleiben, so ist auf beiden Seiten ein Abstand von jeweils 3,0m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bei einer geplanten Verrohrung ist im Vorfeld bei der Unteren Wasserbehörde ein Wasserrechtsantrag vorzulegen. Das Leitungsrecht ist in diesem Falle noch privatrechtlich zu sichern.

4. Infrastruktur

Hinweis: Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich im bereits erschlossenen Plangebiet. Die Ergänzungsbereiche können von dort angebunden werden.



4.1. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist im Wesentlichen durch das vorhandene Straßennetz der Gemeinde Mogendorf vorgegeben. Die Anbindung der geplanten Gebietserweiterung geschieht im Wesentlichen über den Betriebshof der Fa. Griebling aus Richtung „Hauptstraße“.

Über die „Bahnhofstraße“ und die Landesstraße 307 ist das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Die Erschließung ist für den Feuerwehr- und Rettungsverkehr und auch zur Anfahrt eines 3-achsigen Müllsammelfahrzeuges ausreichend bemessen. Die Abfallentsorgungsvorgänge (u. a. Fahrzeughaltungen) sind an die bereits vorhandene Logistik der unliegenden Gebäude in der Ortslage anzupassen.

Es werden ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge vorgesehen (gem. DIN 14 090).

4.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz der Gemeinde Mogendorf. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Für die GE-Fläche muss eine Löschwassermenge von min. 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können u.a. folgende Einrichtungen genutzt werden:

- Hydranten des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222
- Löschteiche gem. DIN 14210
- Unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230
- Offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestelle gem. DIN 14210

Die Einrichtungen für die Löschwasserversorgung sind so instand zu halten, dass die geforderte Löschwassermenge jederzeit entnommen werden kann. Die Löschwasserentnahmestellen sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.

4.3. Abwasserentsorgung

Der Anschluss der künftigen Baugrundstücke an das vorhandene Kanalnetz ist möglich. Das unbelastete Oberflächenwasser sollte in den angrenzenden Vegetationsflächen über die belebte Bodenzone breitflächig versickern. Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB wird zudem empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).



4.4. Stromversorgung

Grundsätzlich kann eine Stromversorgung des Plangebietes aus Sicht der Planung sichergestellt werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird die „Energienetz Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz“ entsprechend zur Versorgung des Planbereichs befragt.

4.5. Gasversorgung

Die für die Gasversorgung zuständige „Energienetz Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz“ wird im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Versorgung befragt.

4.6. Abfallbeseitigung

Der für die Abfallentsorgung zuständige Abfallwirtschaftsbetrieb wird im Rahmen der weiteren Trägerbeteiligung um eine Stellungnahme gebeten.

Müllgruben außerhalb von Gebäuden sind nicht zulässig. Die Kompostierung organischer, kompostierfähiger Abfälle ist auf dem Grundstück möglich.

4.7. Telekommunikation

Die für die Telekommunikationslinien zuständige Deutsche Telekom Technik GmbH wird im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Versorgung befragt.

4.8. Kabelnetzbetrieb

Im Planbereich befinden sich stellenweise Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Diese sind bei der Bauausführung zu schützen und zu sichern. Sie dürfen weder überbaut, noch vorhandene Überdeckungen verringert werden. Sollte eine Umverlegung erforderlich werden, benötigt der Netzbetreiber mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag des Maßnahmenträgers, um Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen und die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

5. Landschaftsplanerische Maßnahmen und Berücksichtigung umweltschützender Belange zur Eingriffsvermeidung und Kompensation

Für Satzungen nach § 13 Abs. 2 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu betrachten, d.h. dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen sind und auch der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Maße vorzusehen ist.

Es erfolgt eine Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Umwelt, sowie eine Beschreibung potentieller Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Ebenso werden die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen festgesetzt.

5.1. Eingriffsbeschreibung

Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange bezüglich der Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung wird hier in der Hauptsache eine derzeit durch Kleingärten intensiv genutzte Grünfläche mit vorhandener Erschließung (Zufahrten, Stellplatzbereiche, Gehwege) in Anspruch genommen und tlw. überbaut.



Nach Erlass der Änderungssatzung wird auf Grundlage des §2 BauGB Baurecht zur Errichtung der geplanten Gewerbeerweiterung gemäß der festgesetzten Ausnutzung geschaffen. Konkret werden auf der 4.002 m² großen Fläche 2.669 m² artenarmer Kleingartenfläche, 167 m² bewachsene und teils nicht mehr differenzierter (erkennbarer) Fußwege, 158 m² asphaltierter Fußweg umgewandelt. Dazu werden 690 m² bereits vorhandener wassergebundener Gewerbefläche und 318 m² Überbauung durch Gewerbegebäude in das künftige Gewerbegebiet integriert.

5.2. Bewertung der Biotope und Arten

5.2.1. Vorbemerkungen

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44ff. Abs. 1 BNatSchG mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Die in § 44 Abs. 1 genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten und weiterhin für alle streng geschützten Tierarten und alle europäischen Vogelarten.

So ist es verboten:

- „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für gem. BNatSchG streng geschützte Arten und europäische Vogelarten. Arten mit besonderem Schutz nach Bundesnaturschutzgesetz sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch weiterhin, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung eventuell mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Sinne des Umweltschadengesetz sind aus Gründen der Haftungsfreistellung die nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Schädigung von Arten und Lebensräumen gem. § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG zu ermitteln und von den zuständigen Behörden zu genehmigen



bzw. zuzulassen. Nur bei bestehender Genehmigung nach Ermittlung der Auswirkungen liegt keine Schädigung im Sinne des Umweltschadengesetzes vor.

5.2.2. Flora

Gemäß den vorliegenden Ausführungen aus Landschaftsplan und Landschaftsinformationssystem ist das direkte Plangebiet nicht als Biotop ausgewiesen und kartiert. Im Umfeld befinden sich jedoch mehrere Biotopstrukturen mit allerdings nur bedingtem Einfluss auf das Plangebiet. So ist ein größeres Teilgebiet östlich der L307 als FFH – Natura 2000-Gebiet gelistet (DE-5413-301 – Westerwälder Kuppenland).

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans „Im Hahnenberg mit Teilverlegung der L307“, 2. Änderung ist größtenteils als artenarme Kleingartenfläche gestaltet. Teilweise kann die betroffene Fläche auch als Kleingartenbereich mit Gehölzstrukturen mittlerer Standorte angesprochen werden. Im Bestandsbereich sind auf den Grundstücken Flur 4, Flurstücke 260/2, 260/4, 260/7 – 260/9 und 260/18 Gehölzstrukturen mit Quartierpotential für Gebüschbrüter und gegebenenfalls auch Höhlenbrüter und Fledermäuse vorhanden.

Entlang eines an den Gewerbehallen der Fa. Griebing Keramik GmbH & Co. KG verlaufenden asphaltierten Fußweges sind die Kleingartenflächen weitgehend mit verschiedenen Stahlzäunen eingefriedet und besitzen meist auch einen Betonsockel.

Punktuell finden hier sich einige Baum- und Strauchpflanzungen. Diese sind teils standortfremd (u. a. Thuja und Ziergehölze). Im nordöstlichen Bereich dieses Teilgebietes sind einige größere Bäume (Sand-Birke, Trauben-Eiche, Berg-Ahorn, div. Weiden) vorhanden. Auch entlang der bereits wassergebundenen Gewerbefläche befindet sich eine kleinere Baumgruppe (Weide, Obstgehölze).



Obwohl die Baum- und Strauchbestände nicht ausschließlich heimisch und standortgerecht sind können sie vor allem für die Avifauna bedeutsam sein und bilden einen visuell und ästhetisch sehr ansprechenden Bezugspunkt zum intensiv genutzten, baulichen Umfeld.

Die westlich entlang des Änderungsbereiches verlaufende Gewässerparzelle ist im Bereich des Plangebietes größtenteils verrohrt und nur bedingt durch die dortige Grenzgestaltung zu erahnen.

Der Änderungsbereich ist weitgehend von intensiv genutzten Rasen/ Wiesenarealen bestanden.



Lediglich im östlichen Teilbereich findet noch eine intensivere Kleingartennutzung als Grabeland statt. Der südliche Änderungsbereich besteht bereits aus einer gewerblich genutzten Halle mit Nebengebäude und umlaufenden wassergebundenen Flächen. Im Umfeld befinden sich außer den Zierpflanzungen der angrenzenden Hausgärten keine nennenswerten Gehölzpflanzungen. Punktuell sind kleine Brennholzlager, Garten- und Gerätehäuser und befestigte Stellplatzbereiche vorhanden.



Das Planungsgebiet ist also größtenteils stark anthropogen überformt. Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen und liegen weit außerhalb des Geltungsbereichs.

5.2.3. Fauna

Es wurden diverse Begehungen durchgeführt. Die Untersuchung fand im Zeitraum von April bis Juni 2016 statt. Folgende Arten konnten beobachtet werden bzw. werden im Plangebiet vermutet:

Säugetiere: Durch die Lage im Ortskern, das starke Verkehrsaufkommen der umliegenden Straßen, die vorhandenen Umzäunungen und umlaufende Bebauung ist ein Durchstreifen durch größere Bodentiere eingeschränkt, bzw. kaum möglich. Der eigentliche

Änderungsbereich ist als Kleingarten/ Wiese bzw. Rasenfläche entsprechend umzäunt. Während unseren Begehungen konnten im Umfeld der Gehölzbestände keine Säugetiere beobachtet werden. Diese Flächen sind als Habitat auch nur bedingt geeignet, können aber evtl. diversen Kleinsäugetieren wie Hase, Nagern, Igel, Fuchs, u.ä. in Verbindung mit den umliegenden Flächen als Nahrungshabitat dienen.

Die Erfassung/ Einschätzung der Vorkommen von Fledermäusen fand im Rahmen der übrigen Begehungen statt. Auch hier wurden keine Vorkommen direkt gesichtet. Dabei wurden auch umliegenden Gebäude per Sichtkontrolle begutachtet (Dachüberstände). Außerdem wurde an möglichen Leitstrukturen wie Gehölzreihen gezielt nach Fledermäusen gesucht. Die offenen Rasenflächen haben als Lebensstätte der untersuchten Arten eine nachrangige Bedeutung bzw. dienen maximal als Nahrungshabitat. Hinweise auf Wochenstuben ergaben sich nicht. Baumhöhlen, die sich als Fledermausquartiere eignen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die zu vermutenden Vorkommen nutzen Teile des Gebietes zur Jagd oder als Transferstrecke in andere Jagdgebiete.

Vögel: Der Planungsraum wird von einer Vielzahl europäischer Vogelarten als (Teil-)Lebensraum genutzt. Es sind keine Arten vorhanden, die innerhalb des Planungsraumes brüten aber Arten, die den Planungsraum als Nahrungsraum nutzen. Vor allem die ubiquitäre Arten wie Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Gartengrasmücke, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Rotkehlchen, Star, Stieglitz, Zaunkönig, Zilpzalp, u. a. nutzen die Grünflächen zur Nahrungsversorgung. Diese bieten aber keine Nahrungs- und Bruthabitate für Grün- und Buntspecht.

Im Plangebiet konnten wegen fehlender Ausstattung keine Horste von Großvogelarten beobachtet werden. Unberührte Saumbereiche sind nicht vorhanden. Anzeichen von Lebensräumen und Vorkommen von typischen Bodenbrütern konnten nicht festgestellt werden.

Reptilien: Im Rahmen der Erfassung der Reptilien wurden weder Blindschleichen noch Hinweise auf das Vorkommen der Zauneidechse, die häufig thermisch begünstigte Bereiche besiedelt, innerhalb des Planungsraumes nicht nachgewiesen. Auch wurden keine Nachweise von Schlingnattern gefunden.

Amphibien: Im direkten Plangebiet konnten während unserer Untersuchungen keine Amphibien festgestellt werden. Da sich im Plangebiet direkt kein offenes Gewässer/ nur ein kleiner Teil eines Fließgewässer III Ordnung (Mogendorfer Bach) befindet; die entlangführende Grabenparzelle ist weitgehend verrohrt; besteht nur eine bedingte Attraktivität für diese Individuen. Zudem sind die Distanzen zwischen Landlebensräumen und Feuchtzonen/ Reproduktionsstätten relativ groß.

Tagfalter: Ökologische Bedeutung haben die Wiesen-/ Rasenflächen vor allem für blütensuchende, bzw. krautschicht- und bodenbewohnende Insekten (Tag- und Nachtfalter, Schwebfliegen, Bienen, Hummeln, Heuschrecken, Käfer) und Spinnentiere.

Durch die intensive Nutzung des Areals ist das Artenspektrum jedoch sehr stark dezimiert. Schmetterlinge wurden während den Begehungen nicht angetroffen. Da in diesem Bereich weder zu vermutende Vorkommen des Schlangen-Wiesenknöterichs noch des Großen Wiesenknopfes (Futterpflanzen) vorgefunden wurden, können der Blauschillernde



Feuerfalter (*Lycaena helle*) sowie der Helle und der Dunkle Wiesenknopf- Ameisenbläuling (*Maculinea teleius* und *M. nausithous*) zwar nicht vollständig ausgeschlossen werden; wegen der fehlenden Mindestdichte an Futterpflanzen sind Vorkommen jedoch äußerst unwahrscheinlich. Auch Futterpflanzen anderer „Rote-Liste-Arten“ wurden nicht festgestellt. Den vegetationsarmen Flächen und auch den wenigen Ruderalstandorten wird durch die intensive Nutzung eine geringe ökologische Bedeutung zugesprochen, seltene oder gefährdete Arten wurden nicht angetroffen.

5.3. Maßnahmen zur Kompensation der nachteiligen Umweltauswirkungen

Gem. § 15 BNatSchG gilt: „[...] Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).[...]“. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen, wenn nach ihrer Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und wenn das Landschaftsbild so wiederhergestellt oder neu gestaltet wird, wie dies den naturräumlichen Gegebenheiten entspricht.

Bei der bauleitplanerischen Abwägung sind folgende Elemente zu berücksichtigen:

- Eingriffsvermeidung
- Eingriffsminimierung
- Ausgleichspflicht
- Ersatzpflicht

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Verfahren nach § 13a BauGB ist nach Auffassung von Battis/ Krautzberger/ Löhr 13. Auflage S.372 gilt:

- § 13a Abs. 2 Nr. 4 fingiert für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für Grundflächen von unter 20.000 m² die Abgeltung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§1a Abs. 3).

- § 13a definiert den Planbereich als Innenbereich, die Eingriffsregelung bezieht sich jedoch explizit auf den Außenbereich.

Das BNatSchG bemerkt dazu in §18 (2):

"Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 unberührt."

Davon losgelöst gilt der Arten- und Biotopschutz natürlich weiterhin, d.h. geschützte Arten und Biotope sind weiterhin zu schützen.

5.3.1. Flächenausweisungen der geplanten Festsetzungen des Vorhabens

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hahnenberg mit Teilverlegung der L307“, 2. Änderung, Mogendorf sieht im zu ändernden Baufenster Gewerbegebiet vor. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf 1,0 möglich) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Konkret werden ca. 3.853 m² Gewerbegebiet zusätzlich nutzbar. Zudem werden 4.070 m² Mischgebiet zu Gewerbegebiet umgewidmet. Von diesen Flächen ist allerdings ein Bereich von 1.628 m² bereits gewerblich genutzt und entsprechend bebaut. Weiterhin werden 158 m² der momentan als Fußweg festgesetzten Wegeparzelle dem angrenzenden Gewerbegebiet zugeschlagen. Es ist somit von einer Mehrversiegelung von ca. 2.924 m² (Annahme GRZ 0,8) bzw. ca. 3.695 m² (Annahme GRZ 1,0) auszugehen.

Trotz der gem. BauGB nicht notwendigen Kompensation im Innenbereich sollen Maßnahmen zum Ausgleich des Entzugs der Grünflächen vorgesehen werden.

Da seitens der Gesetzgebung für Rheinland-Pfalz kein bestimmtes Bewertungsverfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgegeben und eine rechnerisch exakte und standardisierte Bestimmung der Eingriffsfolgen nicht möglich ist, wird zur Einschätzung des Ausgleichsflächen anhand der zu erwartenden Versiegelungsfläche ermittelt. Dieses stark vereinfachte Verfahren liefert aber nur Orientierungswerte für den Kompensationsumfang. Es wird dennoch angewendet, da im vorliegenden Planungsfall mit Ausnahme der Bodenversiegelung auf bestehenden landwirtschaftliche Flächen keine erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten sind und der Eingriff durch Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar ist.

Allerdings wird durch die eingeschränkte Funktionsfähigkeit und Verbundwirkung der konkreten Innenbereichsfläche die ermittelte Kompensationsfläche lediglich zu 25% angesetzt, da zum einen auch in den verbleibenden Baugebietsbereichen weitere unversiegelte Flächen verbleiben werden und die Maßnahme in erster Linie der Durchgrünung und Abpufferung zu den angrenzenden Flächen dienen soll.

Nach Erlass der Änderungssatzung wird auf Grundlage des §2 BauGB Baurecht zur Errichtung der geplanten Gewerbebeerweiterung gemäß der festgesetzten Ausnutzung geschaffen. Konkret werden auf der 4.002 m² großen Fläche 2.669 m² artenarmer Kleingartenfläche, 167 m² bewachsene und teils nicht mehr differenzierter (erkennbarer) Fußwege, 158 m² asphaltierter Fußweg umgewandelt. Dazu werden 690 m² bereits vorhandener wassergebundener Gewerbefläche und 318 m² Überbauung durch Gewerbegebäude in das künftige Gewerbegebiet integriert.

Es ergeben sich folgende Flächenausweisungen (Änderungsbereiche):

Typ	Fläche gesamt (m ²)	Planung		Bestand	
		versiegelt/ teil- versiegelt (m ²)	unversiegelt (m ²)	versiegelt/ teil- versiegelt (m ²)	unversiegelt (m ²)
Gewerbegebiet	7.923	7.923	0	1.786	6.137
Gesamtfläche	7.923	7.923	0	1.786	6.137



Eingriffsdarstellung

Die durch die geplante bauliche Ergänzung innerhalb des Plangebietes kompensierbaren Eingriffe sind mit einem Flächenbedarf von ca. 245 m² anzunehmen.

5.3.2. Eingriffsvermeidung

Unter Eingriffsvermeidung versteht man den Verzicht auf einen Eingriff oder die technisch-fachliche Optimierung eines Eingriffs, so dass keine nachteiligen Wirkungen entstehen können. Zur Umsetzung der geplanten Maßnahme ist eine Eingriffsvermeidung nicht möglich. Es ist der Anbau von Lager- und Produktionshallen an die bestehenden Gewerbeanlagen geplant. Dies führt zu zusätzlichen Bodenversiegelungen und damit der Reduzierung des Biotoppotentials für Flora und Fauna; es findet keine Bodenentsiegelung (durch die Entnahme von Überbauungen) statt.

5.3.3. Eingriffsminderung

Eingriffe lassen sich minimieren durch Maßnahmen, welche die schädigenden Wirkungen mildern. Zur Eingriffsminimierung werden folgende Maßnahmen, Verfahren und Bauweisen als Hinweise und Empfehlungen in der Satzung vorgesehen:

- Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze

Befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

- Versickerung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

- Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.)

- Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach

§ 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen. Vor der Rodung der Gehölzbestände ist der Nachweis zu erbringen, dass keine Lebensstätten betroffen sind. Dies gilt auch für Abriss- und Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden.



Bei Vorkommen von Bruthöhlen und/oder Fledermausquartieren ist für Ersatz zu sorgen. Ein entsprechender Nachweis ist vor Maßnahmenbeginn gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu erbringen.

5.3.4. Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation des Entzugs von vegetationsfähigen Grünflächen und zur Abpufferung des Gewerbegebietes gegen das östlich angrenzende Mischgebiet wird entlang des dortigen Wirtschaftsweges eine zweireihige Gehölzhecke festgesetzt (ca. 245 m²). Hierzu ist diese aus standortgerechten, heimischen Sträuchern anzupflanzen (Pflanzenabstand in versetzten Reihen im 1,5m x 1,5m Raster, Pflanzauswahl gem. Pflanzliste). Der Anteil dreireihiger Bereiche soll min. 60% im Gesamtgefüge betragen.

- Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen.
- Folgende Bewirtschaftungsregelungen sind einzuhalten:
- Eine Düngung ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig.
- Ebenso ist Biozideinsatz untersagt.
- Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige zu ersetzen

Der im Bereich der Ausgleichsmaßnahme vorhandene Gehölzbestand ist in die Maßnahme zu integrieren und gegen bauzeitliche Beeinträchtigungen zu schützen.

Die negativen Umweltauswirkungen sind so insgesamt ausgeglichen.

5.3.5. Ersatzmaßnahmen

Die Kompensation wird vollständig im Plangebiet umgesetzt. Es sind keine externe Kompensationsmaßnahmen notwendig.

5.3.6. Zuordnung der Ersatzmaßnahmen

Nach BNatSchG § 17 (4) sind die Festsetzungen für Ersatz-/ Ausgleichsmaßnahmen vom Vorhabenträger durchzuführen. Maßnahmen im „Geltungsbereich“ und innerhalb von Kompensationsflächen, sollen demgemäß auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt werden.



5.4. Pflanzliste

Generell sind für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern einheimische Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden. Die Auswahl ist der nachstehenden Pflanzliste zu entnehmen:

Bäume (heimisch)

Acer campestre	Feld-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher (heimisch)

Amelanchier ovalis	Echte-Felsenbirne	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa rubiginosa	Weinrose
Crataegus - Arten	Weißdorn	Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix purpurea	Purpur-Weide
Hedera helix	Efeu	Sambucus nigra	Schwarzer
Ligustrum vulgare	Liguster	Holunder	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger-Schneeball
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Viburnum opulus	Schneeball

Obstgehölze

Obstgehölze

- Apfel x Obstgehölz Boskoop, Gelber Edelapfel, Gelber Bellefleur, Goldrenette aus Blenheim, Gravensteiner, Jacob Lebel, Luxemburger Renette, Lord Suffield, Schafnase, Rote Sternrenette, Westerwälder Grünapfel, Winterrambour, Winterzitronen-apfel,

Regional- und Lokalsorten:

Allendorfer Rosenapfel, Cromelor, Dorheimer Streifling, Gacksapfel, Hammeldeinchen, Hartapfel, Siebenschläfer, Dillheimer Auapfel

- Birne x Obstgehölz Conference, Frühe von Trévoux, Gräfin von Paris, Gute Luise, Gute Graue, Herzogin Elsa, Pastorenbirne, Vereinsdechantbirne

- Himbeere x Obstgehölz "Preußen"

Kirsche x Obstgehölz "Gr. schwarze Knorpelkirsche"

- Mirabelle x Obstgehölz "Nancy"

- Reneklode x Obstgehölz "Oullins"

- Zwetsche x Obstgehölz Hauszw., Erfinger Frühzwetsche

6. Bodenordnende Maßnahmen

Sämtliche Grundstücke des Änderungsbereiches befinden sich in Privatbesitz bzw. im Besitz der Gemeinde (Erschließung, Gehwege usw.). Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

7. Quantitative Analyse des Bebauungsplanes (Änderungsbereich)

Mischgebiet (MI)	ca.	20.763	m ²
Gewerbegebiet (GE)	ca.	16.373	m ²
Verkehrsflächen	ca.	7.494	m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	ca.	277	m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	ca.	282	m ²
Gesamtfläche	ca.	45.189	m ²

8. Anlage: Schalltechnische Untersuchungen