

# **Ortsgemeinde Staudt Verbandsgemeinde Wirges**

## **Bebauungsplan „Im Bergfeld“**

### **Begründung Umweltbericht**

**Verfahren gemäß §215a eh. §13b BauGB**

**Fassung für die Bekanntmachung  
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB**

**Stand: Januar 2025**

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Staudt**



**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur  
HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88  
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>B) BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Grundlagen der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	3
1.2 Bauleitplanverfahren .....	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.4 Bestandssituation .....	6
<b>2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde und die überörtliche Planung</b> .....	<b>6</b>
2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	7
2.2 Bauleitplanung .....	7
2.3 Sonstige Planungen/Zwangspunkte .....	8
<b>3. Plankonzept</b> .....	<b>10</b>
3.1 Planungskonzeption .....	10
3.2 Bebauungsstruktur.....	10
3.3 Freiraumstruktur .....	10
3.4 Verkehrliche Erschließung .....	10
3.5 Städtebauliche Kenndaten.....	11
<b>4. Planinhalte</b> .....	<b>11</b>
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	11
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
4.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen.....	14
<b>5. Planungsalternativen</b> .....	<b>14</b>
<b>6. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>14</b>
<b>7. Bodenordnung</b> .....	<b>15</b>
<b>B) UMWELT- UND NATURSCHUTZ</b> .....	<b>16</b>
<b>8. Umweltbericht</b> .....	<b>16</b>
<b>9. Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>36</b>
<b>10. Zusammenfassung</b> .....	<b>38</b>

### Anlagen:

- Bebauungsplan „Im Bergfeld“, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard-Buchholz, Juli 2024



## **B) BEGRÜNDUNG**

### **1. Grundlagen der Planung**

#### **1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

In der Ortsgemeinde Staudt ist ein ansteigender Bedarf an Wohnraum vorhanden. Um die Nachfrage nach örtlichem Wohnbauland in der Ortsgemeinde weiterhin decken zu können, ist die Ausweisung eines neuen Wohngebiets erforderlich.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage zur Schaffung von ausreichend Wohnraum am südlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde ermöglicht werden. Das rund 2,62 ha große Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges bereits überwiegend als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Ziel ist die Entwicklung eines aufgelockerten, durchgrüntes Wohnquartiers am Siedlungsrand der Ortsgemeinde Staudt.

#### **1.2 Bauleitplanverfahren**

##### **Verfahren nach § 215a (ehemals § 13b) BauGB**

Ursprünglich wurde der Bebauungsplan mit dem Ziel der Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB aufgestellt. Zwischenzeitlich ist der Paragraph entfallen, eine Fortführung des Verfahrens wurde vom Gesetzgeber mit § 215a BauGB ermöglicht. Nach dem ursprünglichen Verfahren galten folgende Besonderheiten für das Verfahren:

- keine Umweltprüfung erforderlich, entsprechend kein Ausgleichserfordernis i.S.d. Eingriffsregelung
- keine Entwicklungspflicht aus dem Flächennutzungsplan, dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen
- maximale Grundfläche von 1 ha
- Zweckbestimmung Wohnnutzung
- direkt angrenzend an den bestehenden Siedlungskörper

Die Planung weist eine Grundfläche von ca. 0,69 ha auf. Es sind keine Planungen, die zu einer Kumulationswirkung führen würden, bekannt. Es ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf Natura-2000 Gebiete durch die Planung zu rechnen. Es ist mit dem Gebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ eine Wohnnutzung vorgesehen. Die Planung grenzt an 2 Seiten an den bestehenden Siedlungskörper. Die Planung erfüllt damit die grundlegenden Anforderungen an den entfallenen Paragraphen 13b BauGB.

Mit Inkrafttreten des § 215a BauGB ergibt sich abweichend vom § 13b BauGB ein Erfordernis zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls und bei Befund einer Erheblichkeit der entstehenden Auswirkungen auch die Durchführung einer Umweltprüfung. Die Untersuchungen erfolgen integriert in den Umweltbericht.

##### **Verfahrensschritte**

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans, nach Satz 1 konnte ehemals nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 sollte bis zum 31. Dezember 2021 gefasst sein. Der Gesetzgeber hat im Rahmen des neuen Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom



14.06.2021 (Artikel 1 – Änderung des Baugesetzbuches) unter anderem den § 13b des Baugesetzbuches neu aufgesetzt bzw. verlängert. Es gelten weiterhin die gleichen Voraussetzungen wie zuvor, lediglich wurden die Fristen zur Beschlussfassung neu festgesetzt. Demnach sind Verfahren zur Aufstellung eines derartigen Bebauungsplanverfahrens bis zum 31. Dezember 2022 förmlich einzuleiten. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs.1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Der Ortsgemeinderat Staudt hat am 28.04.2022 den erneuten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Im Bergfeld“ gefasst, um somit in den Anwendungsbereich der neuen formellen Voraussetzungen (Fristen) zu gelangen. Der Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2019 wurde aufgehoben. Die Veröffentlichung des Beschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte am 15.06.2022 in der Wochenzeitung „Das Rathaus“ (Jahrgang 58, Nummer 24) und im Internet.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde abgesehen, da diese im beschleunigte Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB nicht erforderlich sind. Die Öffentlichkeit konnte sich aber gem. § 13a Abs. 3 Satz 1, Ziffer 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und sich hierzu bis einschließlich 15.07.2022 äußern.

Mit Sitzung vom 06.06.2024 wurde eine Fortführung der Planung gem. §215a BauGB und der Gang in die Offenlage gem. §§3 (2) und 4(2) BauGB beschlossen und durchgeführt.

Die hier vorliegende Fassung des Bebauungsplans mit Textfestsetzungen und Begründung wurde für die Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB angefertigt.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 2,62 ha große Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Staudt. Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

#### Gemarkung Staudt

Flur 2, Flurstück teilweise: 2370/1

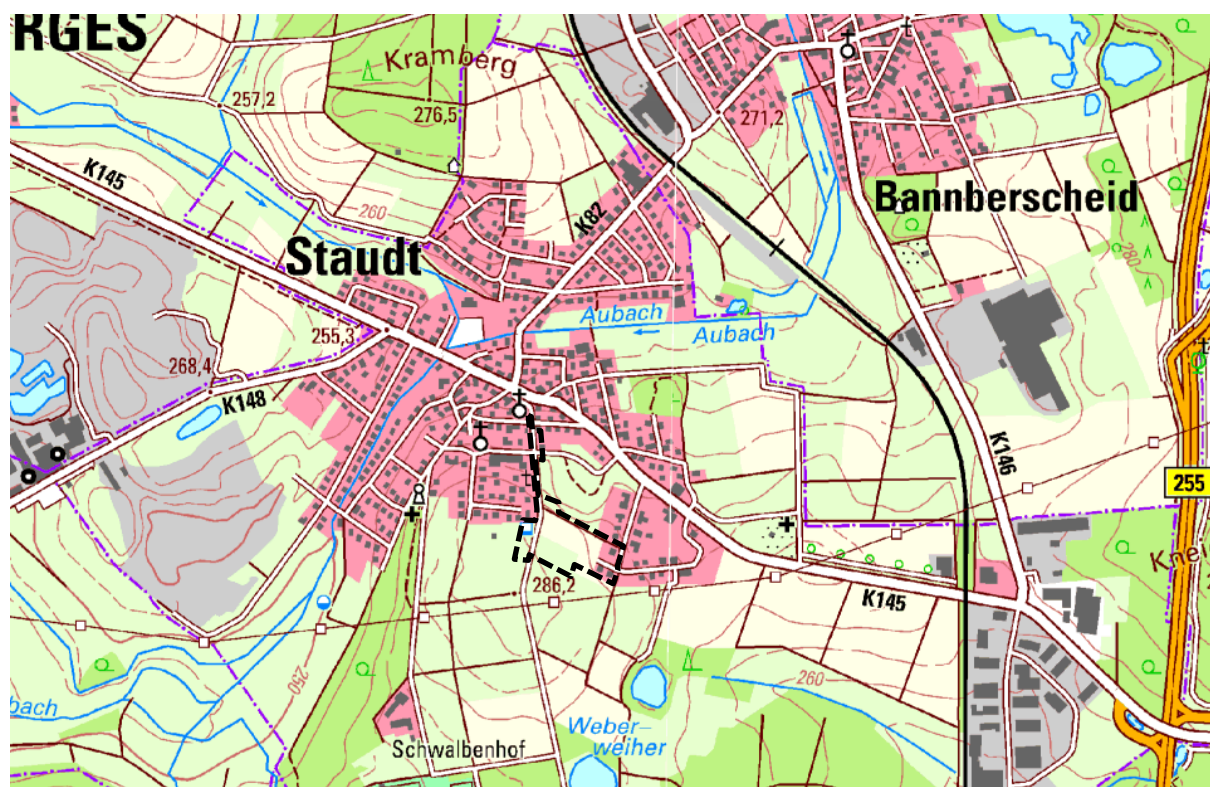
Flur 3, Flurstück 22/1, 46, 47, 58, 72, teilweise: 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59/4, 88/2

Flur 15, Flurstücke 1609/1, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1632/2, 1632/3, 1633/4, 1634/2, 1634/4, 1635/2, 1636/2, 1636/4, 1637/2, 1638/2, 1638/3, 1639/2, 1639/3

Flur 19, Flurstücke 33/1, teilweise: 2557, 1983/2, 1984, 1985, 1986, 1987, 2578,



Abgrenzung des Geltungsbereichs, unmaßstäblich



Lage des Plangebiets, Ausschnitt aus der TK25, unmaßstäblich



#### 1.4 Bestandssituation

Verbandsgemeinde	Wirges
Kreis	Westerwaldkreis
Einwohnerzahl	1.255 (31.12.2018) <sup>1</sup>
Lage	263-284 m ü. NHN Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Wohngebietskörpers von Staudt
Fließgewässer	Aubach ca. 200 m nördlich,
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	K145 Wirges – B255 B255 Montabaur - Niederahr
Benachbarte Ortsgemeinden	Norden: Bannberscheid Westen: Wirges Süden: Montabaur Osten: Heiligenroth

Das Plangebiet befindet sich in relativer Kuppenlage südlich von Staudt und wird überwiegend von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen. Es grenzt östlich und westlich an bestehende Wohnbebauung an, südlich erstrecken sich weitere Wiesenflächen und nördlich befindet sich ein kleines Landschaftsschutzgebiet, welches eine ehemalige, heute als Park genutzte Tongrube umfasst.

Das Gelände fällt erst nur leicht nach Norden hin ab, mit Beginn des Landschaftsschutzgebiets steigt das Gefälle dann stark an. Die Böschungsbereiche der ehemaligen Tongrube unmittelbar nördlich des Plangebiets sind dicht von Bäumen bestanden. Ein nordwestlich gelegener Gewerbebetrieb befindet sich inmitten des bestehenden Siedlungskörpers, umgeben von Wohngebäuden, sodass eine unzulässige Immissionsbelastung des Plangebiets nicht anzunehmen ist. Das Plangebiet befindet sich, ebenso wie der gesamte südwestliche Teil von Staudt, in einem Wasserschutzgebiet.

## 2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde und die überörtliche Planung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017).

<sup>1</sup> <https://infothek.statistik.rlp.de>, abgerufen am 17.10.2019



## 2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Ortsgemeinde Staudt gehört zur Verbandsgemeinde Wirges und liegt im Westerwaldkreis. Für die Ortsgemeinde und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

### Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand: Oktober 2008)

Im LEP IV werden für die Ortsgemeinde Staudt folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

- **Raumstrukturgliederung:** Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur,
- **Regionale Grünzüge:** Randbereich,
- **Landschaftstyp:** offenlandbetonte Mosaiklandschaft,
- **Erholungs- und Erlebnisräume:** keine besondere Aussage,
- **Historische Kulturlandschaften:** keine besondere Aussage,
- **Biotopverbund:** keine besondere Aussage,
- **Grundwasserschutz:** Bereich von herausragender Bedeutung,
- **Hochwasserschutz:** keine besondere Aussage,
- **Klima:** keine besondere Aussage,
- **Landwirtschaft:** keine besondere Aussage,
- **Forstwirtschaft:** keine besondere Aussage,
- **Rohstoffsicherung:** Bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe,
- **Erholung und Tourismus:** keine besondere Aussage,

### ▪ Regionaler Raumordnungsplan „Mittelrhein-Westerwald“ 2017

<b>Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:</b>	Schwerpunktentwicklungsraum,
<b>Zentrale Orte und Versorgungsbereiche:</b>	Kooperierendes Mittelzentrum Wirges,
<b>Regionale Grünzüge:</b>	Randbereich, aber außerhalb,
<b>Biotopverbund</b>	Randbereich Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund
<b>Radonpotenzial</b>	keine Daten vorliegend
<b>Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus</b>	außerhalb,
<b>Bedeutsame historische Kulturlandschaften</b>	Kannebäckerland, gehobene Bedeutung
<b>Vorranggebiete Landwirtschaft</b>	außerhalb,

Die Planung ist mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung vereinbar, da durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen die besondere Funktion „Wohnen“ und somit der Wohnstandort Staudt gestärkt wird.

## 2.2 Bauleitplanung

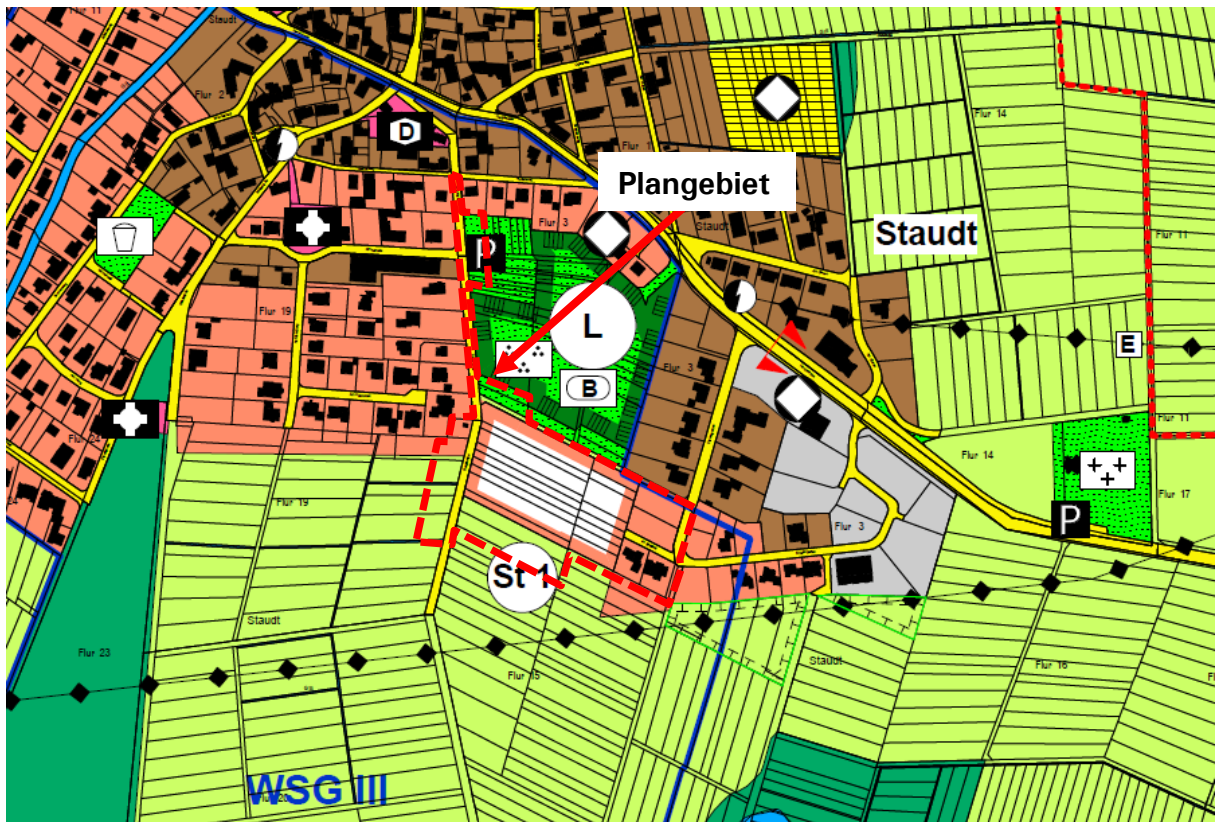
### Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges stellt für wesentliche Teile des Plangebiets Entwicklungsflächen der Wohnbebauung dar, randlich werden





Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen in deutlich untergeordnetem Maße beansprucht. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Wirges, Ausschnitt Staudt, unmaßstäblich

### Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

### 2.3 Sonstige Planungen/Zwangspunkte

#### Landschaftsschutzgebiet „Tongrube Erbsengarten“

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Tongrube Erbsengarten an. In § 3 der Rechtsverordnung vom 30. April 1980 wird der Schutzzweck wie folgt beschrieben: „Schutzzweck ist die Erhaltung eines durch Rekultivierungsmaßnahmen beseitigten Landschaftsschadens, die zu einem ausgewogenen Landschaftshaushalt, Landschafts- und Ortsbild von besonderer Eigenart sowie hohem Erholungswert geführt haben.“

Durch die Planung kommt es zu keinen Eingriffen in das Schutzgebiet oder seinen Schutzzweck.





### **Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Brunnen Staudt“. Es ist seitens der Ortsgemeinde vorgesehen, ein hydrogeologisches Gutachten vor Beginn einer möglichen Bebauung zu erstellen. Bei einem positiven Nachweis der mittleren Schutzfunktion können Bauherren sich dann auf dieses beziehen, um von den Auflagen befreit zu werden. Bei einem negativen Ergebnis zur mittleren Schutzfunktion verbleiben die Auflagen unverändert bestehen. Um eine Verträglichkeit der Planung bis zum Nachweis der mittleren Schutzfunktion sicherzustellen, sind folgende Auflagen im Rahmen der Ausführung zu berücksichtigen:

- Die Vorhaben dürfen nicht unterkellert werden, damit die Eingriffe in die grundwasserüberdeckenden Schichten so gering wie möglich ausfallen. Insoweit sind generell nur für die bauliche Realisierung unbedingt notwendige Eingriffe in diese Schichten zulässig. Die Gründungstiefe der Gebäude darf nicht mehr als 0,8 m unter GOK betragen (frostsicherer Bereich).
- Es sind keine Ölheizungen erlaubt. Gas- oder Elektroheizungen können stattdessen verwendet werden.
- Die Schmutzwasserleitungen der Gebäude dürfen nicht unterhalb der Bodenplatten verlaufen, sondern müssen in diese integriert sein. Empfohlen werden einsehbare Systeme, bei denen die in den Bodenplatten verlaufenden Leitungen nur durch Stahlplatten abgedeckt werden. Diese haben den Vorteil, dass Schadensfälle an den Schmutzwasserleitungen ohne großen Aufwand lokalisiert und repariert werden können.
- Als Dacheindeckungen dürfen keine Zinkbleche verwendet werden.
- Die Schmutzwasserkanäle sind in wasserdichter Ausführung (z. B. PE-HD-Material mit geschweißten Muffen) herzustellen.
- Bei der Schmutzwasserkanalisation ist zu beachten, dass vor Inbetriebnahme dieser Abwasserleitungen eine Dichtheitsprüfung gem. DIN EN 1610 bzw. gem. ATV-DVWK-Regelwerk A 142 i. V. m. A 139 durchzuführen ist. Gem. der Entwässerungssatzung ist der Anschluss an die weiterführende Kanalisation sowie die Dichtheitsprüfung mit den Verbandsgemeindewerken Wirges abzustimmen. Der v. g. Nachweis der Dichtheitsprüfung ist den Verbandsgemeindewerken Wirges vorzulegen. Im Rahmen der Instandhaltung gem. DIN 1986, Teil 30 (Februar 2012) sind die nachfolgenden Untersuchungen (wiederkehrende Kamerabefahrungen, Dichtheitsprüfungen) mit den Verbandsgemeindewerken Wirges abzustimmen.
- Bohrungen für Erdwärmegewinnung (Bohrlochbergbau) sowie Brauchwasser-Eigenversorgungen (Bohr- und Schachtbrunnen) sind grundsätzlich nicht zulässig.

### **Altablagerungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kartierte Altablagerung mit der Erhebungsnummer 143 10 073 – 0202, Ablagerungsstelle Staudt, „Am Sportplatz“. Laut vorliegenden Unterlagen handelt es sich hierbei um eine ehemalige Tongrube, die von 1976 bis 1980 mit ca. 80.000 m<sup>3</sup> Erdaushub und Bauschutt verfüllt wurde. Die Ablagerungsstelle ist durch Rekultivierung und Bebauung (Parkanlage, Sportplatz) nicht mehr als solche zu erkennen. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Erhebungen um keine verifizierten Daten handelt, die durch Untersuchungen belegt sind. Von daher können sich zu den Darstellungen von Schadstoffinventar und Ausdehnung der Altablagerung Änderungen ergeben.

Bei dem Bereich handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG. Er wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) als



Obere Abfallbehörde auf Grund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft.

Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie-/Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Bereich bisher nicht vor. Eine diesbezügliche Prüfung ist nicht erfolgt.

### **3. Plankonzept**

#### **3.1 Planungskonzeption**

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum in der Ortsgemeinde Staudt durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Hierdurch soll dringend benötigter Wohnraum in einer attraktiven Ortsrandlage geschaffen werden. Hierbei wird für einen Teilbereich des Plangebiets im Besitz der Ortsgemeinde eine verdichtete Bebauung ermöglicht, um die Ortsgemeinde in die Lage zu versetzen mit Projektierern größere Wohnprojekte umsetzen zu können.

#### **3.2 Bebauungsstruktur**

Entsprechend der östlich und westlich gelegenen Bestandsbebauung und der Lage am südlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Staudt soll ein aufgelockertes Wohnquartier mit Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen. Im gesamten Plangebiet ist – angelehnt an die Umgebungsbebauung – eine zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m vorgesehen. Bei Gebäuden mit flach geneigten Pultdächern und Flachdächern ist eine um 1,5 m geringere maximale Gebäudehöhe vorgesehen.

Für einen Teilbereich wird eine verdichtete Bebauung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss und einer erhöhten Grundflächenversiegelung ermöglicht, um dort größere Wohnprojekte verwirklichen zu können.

#### **3.3 Freiraumstruktur**

Zentral im Gebiet befindet sich ein größerer, alter Obstbaum, welcher zukünftig von einer kleinen Grünanlage umgeben zum Erhalt festgesetzt wird.

#### **3.4 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Westen her über die Bergstraße und von Osten über die Straße „Ersengarten“. Die beiden Straßen werden in Ost-West-Richtung miteinander verbunden. Die südliche der beiden zu errichtenden Straßen wird dabei als verkehrsberuhigter Bereich mit einer schmalen Ausführung von 6 m und einen Wendehammer ausgeführt. Ein weitergehender Ausbau ist bei der zu erwartenden Beanspruchung durch Anwohner nicht erforderlich. Nach Süden hin wird für eine mögliche spätere Erweiterung ein entsprechender Straßenbereich vorgesehen.



### 3.5 Städtebauliche Kenndaten

Gebietstyp	Fläche
Allgemeines Wohngebiet WA1	1,69 ha
Allgemeines Wohngebiet WA2	0,25 ha
Verkehrsstraße	0,39 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"	0,04 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parken"	0,03 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	0,08 ha
Abwasserbeseitigung "Regenrückhaltebecken"	0,06 ha
Versorgungsanlagen "Trafostation"	0,03 ha
Öffentliche Grünfläche "Parkanlage"	0,04 ha
<b>Summe</b>	<b>2,62 ha</b>

## 4. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 88 LBauO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um den Wohncharakter des Gebiets zu wahren und Nutzungsunverträglichkeiten sowie eine zu hohe Verkehrsbelastung am südlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Staudt zu vermeiden, werden alle nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ wird in einer kurzen Sackgasse mit Wendehammer festgesetzt, um eine Beruhigung bereits auf der Bebauungsplanebene zu sichern.

Eine öffentliche Grünfläche wird als Parkanlage festgesetzt, um einem zu erhaltenden Altbaum einen landschaftlichen Kontext zu geben, eine Lebensstätte für Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet zu erhalten, einen Treffpunkt des Quartiers zu schaffen und eine Trafostation mit einer Grundfläche von maximal 5m x 5m (25 m<sup>2</sup>) unterzubringen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2), 19 und 20 BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

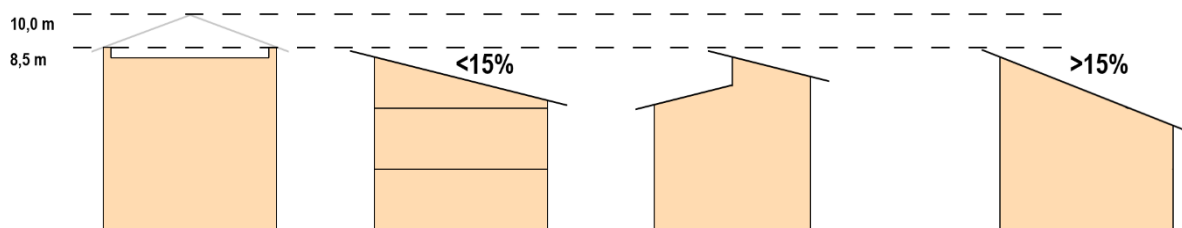


Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 (WA1) festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten maximalen Überschreitung von 0,6 (WA1) sowie der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird eine ortstypische Wohnbauentwicklung am südlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Staudt ermöglicht. In einem Teilbereich, in welchem die Ortsgemeinde die Option einer verdichteten, flächenoptimierten Siedlungsentwicklung vorsieht (WA2), wird abweichend eine Grundflächenzahl von 0,5 und maximale Überschreitung von 0,8 vorgesehen.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe die Höhe der baulichen Anlagen zusätzlich reguliert, um eine zu dominante, ortsuntypische Bebauung in der vorliegenden Kuppenlage zu vermeiden.

### Höhe baulicher Anlagen

Die Unterscheidung zwischen den einzelnen Dachtypen dient einer Limitierung der sichtbaren Fassade. Auch bei einem versetzten Pultdach ist die Fassade (wenn auch nicht ununterbrochen) bis annähernd zum Hochpunkt des Daches sichtbar. Es ergibt sich folgendes Bild:



Pultdächer können Dachneigungen weit über  $15^\circ$  aufweisen und trotzdem eine sichtbare Fassade von ca. 8,5 m erreichen, daher besteht die entsprechende Regelung. Es findet entsprechend eine Gleichbehandlung statt. Die Höhen sind der Umgebung angepasst.

Der Höhenbezug orientiert sich an den in der Planzeichnung eingetragenen Referenzwerten. Die für das jeweilige Baugrundstück relevante Höhe ist über Interpolation zwischen den 2 nächsten Punkten zu ermitteln.

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur Schaffung eines an die Umgebungsbebauung angepassten, aufgelockerten Wohngebiets wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern (WA1) festgesetzt. In einem Teilbereich des Plangebiets, in welchem die Option einer stärker verdichteten und damit flächensparsameren Bebauung bestehen soll, sind außerdem zusätzlich Hausgruppen zulässig (WA2).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet durchgängig durch Baugrenzen bestimmt und ermöglichen eine flexible Bebauung der Wohnbaugrundstücke.

### Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, um ausreichend Parkmöglichkeiten zur Un-



terbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu ermöglichen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um den Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum auf den privaten Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Als Einschränkung können straßenseitig Bauten von über 1,5 m Höhe nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Hierdurch wird eine offene Gestaltung gegenüber dem Straßenraum gefördert.

Um zusätzliche Stellplätze auf den Grundstücken zu generieren und Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, ist vor Garagen ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

#### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird eine übermäßige Verdichtung mit den daraus folgenden verkehrlichen Problemen vermieden. Dabei wird zwischen Einzelhäusern und Doppelhaushälften unterschieden. Die Zahl an Wohnungen ist dabei mit drei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte hinreichend für die überbaubaren Flächen und den gewünschten Verdichtungsgrad dimensioniert (WA1).

Entsprechend wird im stärker verdichtbaren Siedlungsbereich keine Beschränkung zur Wohnungszahl vorgesehen, um der Idee raumeffizienten Wohnens Rechnung zu tragen.

#### **4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der Grundstücksfläche regeln, beschränken sich auf wesentliche Aspekte mit Relevanz für das Wohnquartier.

##### **Dachgestaltung**

Für Flachdächer wird aufgrund ihrer Eignung hierfür eine mindestens extensive Dachbegrünung festgesetzt mit dem Ziel der Schaffung von Retentionsraum im Falle von Starkregenereignissen, der Verbesserung des Lokalklimas und der Gestaltung eines gut durchgrüntes Quartiers. Die Gestaltungsvorgaben werden auf ein sinnvolles und erforderliches Maß begrenzt.

##### **Gestaltung unbebauter Flächen**

Mit der Beschränkung von flächigen Abdeckungen von Boden durch anorganische Materialien sollen neben den klimatischen und ökologisch positiven Aspekten von durchgrüntes Gärten auch eine stärkere Durchgrünung des Siedlungskörpers gefördert werden.

##### **Einfriedungen**

Das Ziel eines offenen und grünen Quartiers wird mit einer Beschränkung der Höhe von Einfriedungen zum Straßenraum hin verfolgt.

##### **Abfallbehälterplätze**

Mit der Festsetzung einer Begrünung oder baulichen Einhausung von Abfallbehälterstellplätzen wird wie in den übrigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die Schaffung eines offenen und grünen Quartiers bezweckt.



#### **4.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen**

Die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen abhängig von der Grundstücksfläche dient zur Wahrung einer angemessenen Durchgrünung im Plangebiet. Dabei wird Wert auf einen Mindestanteil von heimischen Arten gelegt, um eine standortgerechte und ökologisch sinnvolle Bepflanzung zu gewährleisten.

Die Festsetzung eines bestehenden Apfelbaumes zum Erhalt, zentral im Plangebiet, dient zur Wahrung einer von der Kuppenlage aus weithin sichtbaren Merkmals des Plangebiets. Der Baum weist darüber hinaus Höhlen auf, welche für Tiere wertvolle Quartiere bilden können. Um dauerhaft ein zentrales Element im Quartier zu erhalten, ist der Baum im Falle eines Abgehens durch eine andere Baumart zu ersetzen. Grund für die Veränderung der Baumart ist, dass Apfelbäume Stoffe im Boden einlagern, welche eine erneute Besiedlung durch die gleiche Art stark erschweren.

Östlich des Siedlungskörpers von Staudt, unmittelbar östlich des Friedhofs wird eine Ackerfläche in eine artenreiche Mähwiese umgewandelt, um den verlorengehenden Biotopwert zu kompensieren und die verlorengehenden Wiesenflächen zu ersetzen.

### **5. Planungsalternativen**

Die Planung ist weitgehend am bestehenden Flächennutzungsplan orientiert, weitergehende Alternativenplanungen wurden daher nicht durchgeführt.

### **6. Ver- und Entsorgung**

Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

#### **Wasserversorgung**

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

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in die bestehenden Kanäle in Bergstraße und Erbsengarten abgeleitet. Zur Oberflächenwasserbewirtschaftung existiert ein im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenes Entwässerungskonzept. Im Plangebiet ist hierfür ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Das festgesetzte Regenrückhaltebecken ist auf 10-jähriges Regenereignis ausgelegt. Der Regenwasserkanal des Plangebiets wird an dieses Becken angeschlossen. Im weiteren Verlauf werden die anfallenden Regenwässer dann über das geplante Freizeitgelände/Aktivpark „Im Erbsengarten“ in die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Wohnstraße





„Am Gieren“ abgeleitet und letztlich den Vorfluter „Aubach“, einem Gewässer III. Ordnung zugeführt.

Im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Am Gieren wird das derzeit vorhandene Kanalsystem neu geordnet und dem Stand der Technik angepasst. Hierbei werden einige nicht mehr benötigte Haltungen und Anschlussleitungen abgebrochen bzw. neu in neuer Trasse an die vorhandene und sanierte Kanalisation angebunden.

Für die Einleitung der Wässer in den Vorfluter „Aubach“ ist ein gesonderter Erlaubnis Antrag zu stellen bzw. die bestehende Einleiteerlaubnis anzupassen.

#### **Energieversorgung**

Die Energieversorgung (Strom) im Plangebiet ist an das Bestandsnetz anzuschließen. Die Erschließung wird rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Die Einrichtung einer Trafostation ist auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit einer Ausdehnung von maximal 5 m auf 5 m zugelassen. Weiterhin ist die Möglichkeit auf der Parzelle des ehemaligen Wasserhochbehälters unmittelbar westlich im Plangebiet gegeben.

#### **Telekommunikation**

Die Telekommunikationseinrichtungen im Plangebiet sind an das Bestandsnetz anzuschließen. Die Erschließung wird rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

#### **Abfallentsorgung**

Die geplante Erschließung ermöglicht eine Befahrbarkeit des Plangebiets durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug.

### **7. Bodenordnung**

Bei der Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine Neuvermessung. Ein Umlegungsverfahren ist durchzuführen. Ein Teil der von der Planung betroffenen Flurstücke befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde Staudt.



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

### **8. Umweltbericht**

#### **Verfahren nach § 215a (ehemals §13b) BauGB**

Ursprünglich wurde der Bebauungsplan mit dem Ziel der Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB aufgestellt. Zwischenzeitlich ist der Paragraph entfallen, eine Fortführung des Verfahrens wurde vom Gesetzgeber mit § 215a BauGB ermöglicht. Nach dem ursprünglichen Verfahren galten folgende Besonderheiten für das Verfahren:

- keine Umweltprüfung erforderlich, entsprechend kein Ausgleichserfordernis i.S.d. Eingriffsregelung
- keine Entwicklungspflicht aus dem Flächennutzungsplan, dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen
- maximale Grundfläche von 1 ha
- Zweckbestimmung Wohnnutzung
- direkt angrenzend an den bestehenden Siedlungskörper

Die Planung weist eine Grundfläche von ca. 0,69 ha auf. Es sind keine Planungen, die zu einer Kumulationswirkung führen würden, bekannt. Es ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf Natura-2000 Gebiete durch die Planung zu rechnen. Es ist mit dem Gebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ eine Wohnnutzung vorgesehen. Die Planung grenzt an 2 Seiten an den bestehenden Siedlungskörper. Die Planung erfüllt damit die grundlegenden Anforderungen an den entfallenen Paragraphen 13b BauGB.

Mit Inkrafttreten des § 215a BauGB ergibt sich abweichend vom § 13b BauGB ein Erfordernis zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls und bei Befund einer Erheblichkeit der entstehenden Auswirkungen auch die Durchführung einer Umweltprüfung. Die Untersuchungen erfolgen integriert in den Umweltbericht.

#### **Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes**

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

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.“



### **Bundesbodenschutzgesetz**

Gemäß § 1 BBSchG ist Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und die Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet befindet sich in direktem Anschluss an die Siedlung und verbindet bestehende Wohngebiete im Westen und Osten des Plangebiets. Eine zusätzliche Überplanung von Flächen in siedlungsferneren Bereichen wird somit nicht erforderlich.

### **Baugesetzbuch**

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die 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 gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Durch die Planung wird eine Lücke im bestehenden Siedlungskörper von Staudt geschlossen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Dabei wird ein differenzierter Ansatz gewählt, der es der Gemeinde erlaubt stellenweise auch eine höher verdichtete Bebauung mit verbesserter Flächeneffizienz in verträglicher Art und Weise zu ermöglichen.

### **Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz**

Gemäß § 1a Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen des Einzelnen dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen.

Bestehende Oberflächengewässer sind vom Projekt nicht betroffen. Die Versickerung im Gebiet ist gering. Direkte Konflikte mit dem überlagernden Wasserschutzgebiet sind unter Berücksichtigung der gestellten Auflagen nicht zu erwarten.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.



Die Planung sieht die Schaffung von Wohnraum in einem allgemeinen Wohngebiet vor, wie es im angrenzenden Siedlungskörper bereits der Fall ist. Relevante Emissionen gehen nicht vom Gebiet aus, Immissionen von externen Quellen sind nicht zu erkennen.

### **Bundes-Klimaschutzgesetz**

Gemäß §1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels. Die in §3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Planung werden Siedlungsflächen zur Schaffung von Wohnraum ausgewiesen. Durch Bau und Betrieb wird es zu klimarelevanten Emissionen kommen. Dies ist durch die Planungsträgerin im Sinne des Allgemeinwohls abzuwägen.

Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung. Unmittelbare Auswirkungen auf die Klimaschutzziele sind nutzungs- und nicht planungsbedingt, sie können daher von der kommunalen Bauleitplanung nicht gesteuert werden.

### **Übergeordnete Planungen**

Vgl. Kapitel 2.1, 2.2

### **Bestandsaufnahme, Bewertung und Auswirkungen der Planung**

#### **Lage, naturräumliche Gliederung, Topografie**

Das ca. 2,62 ha große Plangebiet befindet sich zwischen 2 Siedlungsbereichen von Staudt überwiegend in relativer Kuppenlage auf einer Höhe von 275-284 m ü. NHN. Eine nach Norden verlaufende Straße steigt auf ca. 263 m ü. NHN ab. Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsraum 324.2 „Montabaurer Senke“ als Teil der Großlandschaft Westerwald.

#### **Derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von Ackerflächen, stellenweise auch von Wiesen, Gärten, einigen bestehenden Gebäuden sowie Verkehrsflächen eingenommen.



## Schutzgüter

### Mensch und menschliche Gesundheit

#### Bestand

Das Plangebiet wird in weiten Teilen landwirtschaftlich genutzt, sei es durch Ackerwirtschaft, Mahd oder eine Weihnachtsbaumkultur. In Teilen bestehen Gärten und der gesamte Bereich dient aller Wahrscheinlichkeit nach der Naherholung der umliegenden Wohngebiete. Es besteht eine Schallbelastung ausgehend von der nördlich verlaufenden K145.

#### Auswirkungen

##### Baubedingt:

Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Erschütterungen und Immissionen von Staub kommen. Im Rahmen von Bauarbeiten kann es durch Defekte zu Einträgen von Schadstoffen (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen.

##### Anlagenbedingt:

Durch das Vorhaben wird in Staudt dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

##### Betriebsbedingt:

Vom Wohngebiet ausgehende Emissionen und auf diese folgenden Immissionen sind wohngebietstypisch (Abgase aus Heizungen, Fahrzeugen, Schall von Anwohnern, Licht von Beleuchtungen ...).

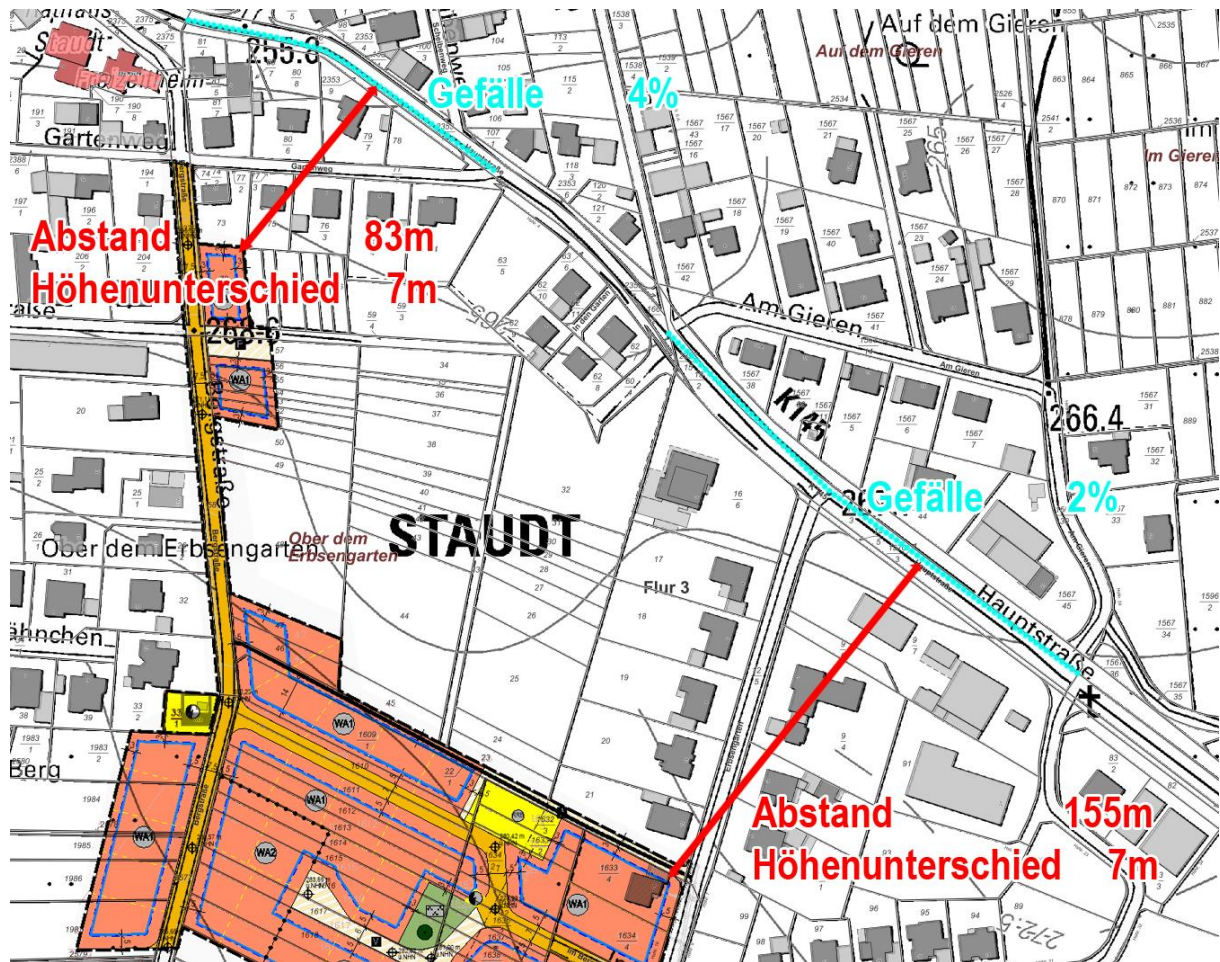
#### Bewertung

Mit der fortgesetzten technischen Überprägung der Landschaft kommt es zum Verlust von Ackerbauflächen im unmittelbaren Umfeld der Ortsgemeine Staudt. Die bestehende Wirkung zur Naherholung wird durch eine Transitstrecke zur umgebenden Landschaft verändert.

Eine überschlägige Berechnung nach RLS90 für Auswirkungen ausgehend von der K145 ergeben folgende Prognosewerte

	<b>Tags</b>	<b>Nachts</b>
Nordbereich	49,7 dB(A)	39,5 dB(A)
Ostbereich	53,8 dB(A)	43,5 dB(A)
Richtewerte gem. DIN 18005-1	55 dB(A)	45 dB(A)

Die für allgemeine Wohngebiete geltenden Richtwerte gem. DIN 18005-1 werden damit eingehalten.



**Basisdaten der Berechnung nach RLS90**

Es sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der entsprechenden Verordnung (vgl. auch die Hinweise der Textfestsetzungen) keine relevanten Wirkungen auf das Wasserschutzgebiet zu erwarten.

Sollten im Rahmen der Inanspruchnahme von Ackerflächen bestehende Pachtverträge frühzeitig gekündigt werden, so sind allgemein entsprechende Entschädigungen zu leisten. Die Befahrbarkeit der Bergstraße auch mit landwirtschaftlichem Gerät ist durch die vorliegende Planung dauerhaft gewährleistet.

Der bewirtschaftende Hof verliert durch die Planung ca. 2,21 ha von insgesamt 85,43 ha (also < 3%). Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ zu rechnen.





## **Tiere**

### Bestand

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung<sup>2</sup> zur Abschätzung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials erstellt. Das Plangebiet könnte Lebensraum verschiedener Arten des Halboffenlands (primär Vögel und Fledermäuse) sein. Insgesamt ist nur im Bereich des zentral gelegenen Apfelbaums und seinen Baumhöhlen sowie im Bereich bestehender, wenig genutzter Gebäude/ Schuppen von einem artenschutzrechtlich relevanten Biotop auszugehen. Der Baum ist damit erhaltenswert. Die umgebenden Offenlandflächen sind für Fledermäuse und verschiedene Vogelarten zur Nahrungssuche gut geeignet.

### Auswirkungen

Baubedingt:	Durch Bautätigkeiten kann es temporär zur Vergrämung von Arten im und um das Plangebiet kommen.
Anlagenbedingt:	Durch den Erhalt der wertvollen Biotopstrukturen im Plangebiet kommt es zu keinen dauerhaften erheblichen Eingriffen.
Betriebsbedingt:	Der Bebauungsplan führt zu keiner artenschutzrelevanten Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet.

### Bewertung

Das Plangebiet eignet sich für einige Artengruppen zur Nahrungssuche, der zentral gelegene Apfelbaum auch als Lebensstätte. Mit dem langfristigen Erhalt des Gehölzes, können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Im Plangebiet gibt es außerdem offenbar wenig genutzte Gartenlauben und ein höhlenartig ausgeprägtes Bauwerk, welches dem ehemaligen Wasserhochbehälter zuzuordnen ist. Vor Änderungen an diesen Bauwerken müssen diese auf das Vorkommen von Fledermäusen geprüft werden und bei positiven Befunden müssen geeignete Maßnahmen zur Schaffung von Ausweichlebensräumen getroffen werden.

Vergleichbare Lebensräume zur Nahrungssuche existieren weiterhin in großem Umfang im Umfeld des Plangebiets. Für kulturfolgende Arten wird mit den Begrünungsfestsetzungen die Schaffung adäquater Lebensräume garantiert.

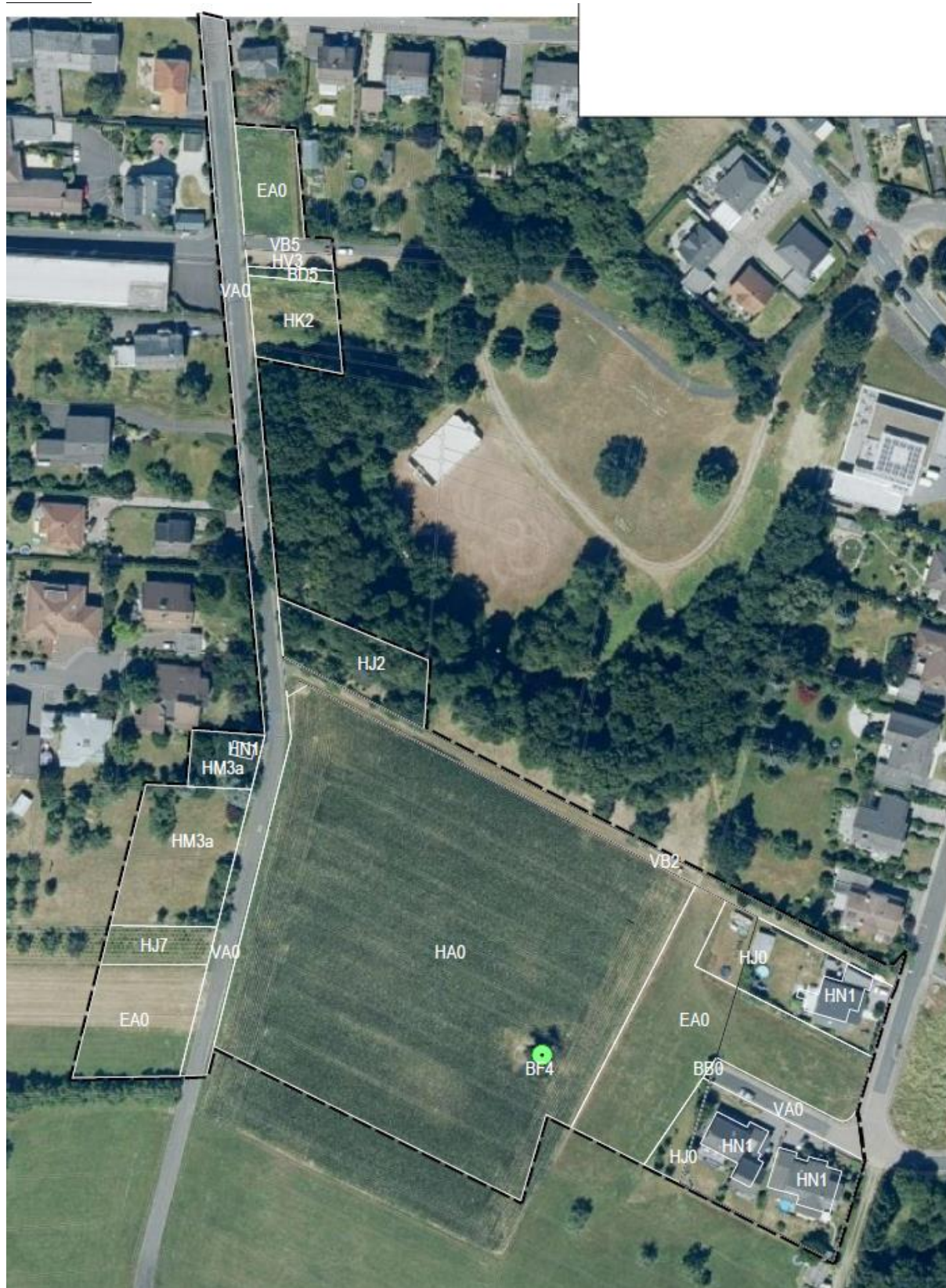
Insgesamt ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Artenschutz zu rechnen.

---

<sup>2</sup> Bebauungsplan „Im Bergfeld“, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard-Buchholz, Juli 2024



**Pflanzen  
Bestand**



Überblick Bestandsbiotope (ohne Maßstab)



Code Biotop

---

- BBO Gebüsch: In schmalen Streifen kommen auf kleinen Flächen Feldgehölze mit überwiegend noch jungem Aufwuchs und vollständig ohne Sonderstrukturen wie Baumhöhlen im Plangebiet vor. Im westlichen Bereich handelt es sich überwiegend um zahlreichen Wurzelsprösslinge von Pflaumen, im östlichen Teil um zwei Haselnusssträucher.
- BF4 Obstbaum: Zentral im Plangebiet befindet sich ein alter Apfelbaum mit einigen Baumhöhlen mitten auf intensiv genutzten Ackerflächen. Der Baum ist vermutlich artenschutzrechtlich relevant. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich einige junge Obstgehölze ohne besondere Merkmale auf einer artenarmen Wiese.
- EA0 Fettwiese: Die Wiesen im Plangebiet wurden Ende Mai 2019 begangen und waren zum Teil noch aufgewachsen, zum Teil bereits gemäht worden und erneut im Aufwuchs begriffen. Die Wiesen teilen sich in 3 Bereiche: Sehr artenarme, fast vollständig aus Gräsern bestehende Wiesen im nördlichen Teilgebiet unmittelbar an der Bergstraße, artenarme, grasdominierte Wiesenbereiche im östlichen Plangebiet zwischen Ackerflächen und Siedlungskörper, welche teilweise als erweiterte Gärten mit einem intensiven Mahdregime genutzt werden und mäßig artenarme Wiesenflächen im westlichen Plangebiet zwischen einem Feldgehölz und einer Weihnachtsbaumkultur. Insgesamt konnte auf keiner der Wiesen ein relevant hoher Anteil an Wildkräutern festgestellt werden, wobei ein Anteil der westlichen Wiesenbereiche eine vergleichsweise hohe Dichte an Wiesen-Pippau aufwies. Keine der Wiesen ist als dem Pauschalschutz nach §15 LNatSchG unterliegend zu bewerten.
- HA0 Acker: Die Ackerflächen im Plangebiet waren zum Zeitpunkt der Begehung mit jungen Maispflanzen bestanden und praktisch wildkräuterfrei. Eine intensive Bewirtschaftung ist abzuleiten.
- HC4 Verkehrsrasenflächen: Entlang der Bergstraße verlaufen grasbewachsene Straßengräben, welche regelmäßiger Mahd unterliegen und keine besondere Artenvielfalt aufweisen. Die Grabenstrukturen dienen der Ableitung von Regenwasser und sind in keinem Fall als Gewässer zu klassifizieren.
- HJ0 Garten: In den bestehenden Siedlungsbereichen sowie nördlich des zentralen Plangebiets befinden sich teils intensiv genutzte Zier- und Nutzgärten. Die nördlich gelegenen Gärten waren aufgrund des dichten Bewuchses und der bestehenden Zaunanlagen nur begrenzt einsehbar, daher ist das Vorkommen von Sonderstrukturen wie Baumhöhlen zwar unwahrscheinlich, aber nicht sicher auszuschließen. Nordwestlich befindet sich außerdem die Grünanlage eines ehemaligen Wasserhäuschens mit einer größeren Atlaszeder und einer Eiche, beide ohne besondere Merkmale.
- HJ2 Nutzbarten: Garten mit Obstgehölzen und kleinem Gartenhaus zentral im Plangebiet.
- HJ7 Weihnachtsbaumkultur: Im westlichen Plangebiet befindet sich eine noch junge Weihnachtsbaumkultur ohne besondere Merkmale.
- HMO Grünanlage: Im westlichen Plangebiet befindet sich ein Garten, welcher aufgrund seiner parkartigen Struktur aus einzelnen Bäumen mit intensiv gemähtem Rasen als Grünanlage zu charakterisieren ist. Die Bäume sind teils höheren Alters, weisen jedoch keine Sonderstrukturen auf und befinden sich überwiegend außerhalb des Plangebiets. Der Bereich wird außerdem von Baumhecken ohne besondere



Merkmale umfasst. Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets befindet sich entlang des Parkplatzes ein schmaler, von stark zurückgeschnittenen, noch relativ jungen Ziergehölzen bestandener Bereich.

- HNO Gebäude: Im westlichen Bereich des Plangebiets befinden sich bestehende Wohngebäude ohne besondere Merkmale.
- HV3 Parkplatz: Im nördlichsten Teil des Plangebiets befindet sich ein dem nahegelegenen Park zugehöriger, mit Rasenpflaster belegter Parkplatz.
- VA0 Verkehrsstraßen: Innerhalb des Plangebiets befinden sich im Westen die „Bergstraße“ und im Osten die Straße „Im Bergfeld“.
- VB2 Feldweg, unbefestigt: Nördlich des zentralen Plangebiets verläuft ein regelmäßiger Mahd unterliegender, unversiegelter, als Wiesenweg ausgebauter Feldweg ohne besondere Merkmale.

### Auswirkungen

- Baubedingt: Es kommt durch Bodenumlagerungen zum Verlust von Biotopen insgesamt mittlerer-geringer Wertigkeit (Grünland-Acker)
- Anlagenbedingt: Es kommt zu einem dauerhaften Verlust der vorhandenen Biotope, es werden Gartenbiotope neu geschaffen.
- Betriebsbedingt: Keine besonderen Auswirkungen.

### Bewertung

Mit Ausnahme des zentral gelegenen und im Rahmen der Planung zu erhaltenden Apfelbaums mit Baumhöhlen befinden sich im Plangebiet keine besonders schützenswerten Biotope. Die Umwandlung der bestehenden Flächen in Bauland, Erschließungsanlagen und Hausgärten wird zu einer Abnahme der zurzeit relativ stark gemischten Biotope führen, wobei aufgrund der im weiteren Umfeld des Plangebiets gelegenen Offenland- und Feldgehölzflächen nur ein insgesamt geringer Anteil derselben verloren gehen wird.

Durch die bestehenden Festsetzungen wird eine innere Durchgrünung mit heimischen Gehölzen bei einem gedeckelten Versiegelungsgrad von ca. 60 % der Wohngebietsflächen gewährleistet. Hierdurch wird die Entwicklung von Biotopen für kulturfolgende Arten garantiert.

Insgesamt ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope zu rechnen.

### **Biologische Vielfalt**

#### Bestand

Die biologische Vielfalt des Plangebiets ist aufgrund der Vorbelastungen und vorkommenden Lebensraumtypen uneinheitlich verteilt. Während die Ackerflächen und bereits bestehenden Siedlungsbereiche eine nur geringe Vielfalt erwarten lassen, sind einzelne Elemente wie der zentral gelegene Apfelbaum mit Baumhöhlen vermutlich von hoher Bedeutung. Insgesamt ist entsprechend mit einer durchschnittlichen Artenvielfalt zu rechnen.



### Auswirkungen

Baubedingt:	Durch die Bautätigkeit kommt es temporär zur Vergrämung von Arten.
Anlagenbedingt:	Im Rahmen der Bauarbeiten kommt es zu Erdbewegungen und damit zu einer starken Verringerung der Artenvielfalt.
Betriebsbedingt:	Nach Abschluss der Bauarbeiten im Plangebiet ist mit der Entstehung von Hausgärten zu rechnen, welche eine im Mittel eher geringe bis mittlere Artenvielfalt aufweisen. Es bestehen Festsetzungen für eine innere Durchgrünung.

### Bewertung

Das Plangebiet weist eine insgesamt durchschnittliche biologische Vielfalt auf, diese ist dabei ungleich verteilt zwischen intensiv genutzten Flächen wie Äckern, Hausgärten, Wegen etc. und weniger intensiv genutzten Wiesenflächen und Gehölzbeständen mit nur minimaler Nutzung durch den Menschen. Durch die Planung wird es insgesamt zu einer Vereinheitlichung der Verteilung kommen, der zentral gelegene Apfelbaum bleibt dabei erhalten. Mit den vorgesehen Festsetzungen zur inneren Durchgrünung und einer restriktiven Beschränkung der Versiegelung, ist insgesamt mit einem nur leichten Verlust von biologischer Vielfalt zu rechnen.

### **Fläche und Boden<sup>3</sup>**

#### Bestand

Bodengroßlandschaft:	Anteilig BGL der basischen und intermediären Vulkanite, z.T. wechselnd mit Lösslehm und BGL der Ton- und Schluff-schiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm
Kultur- und Archivböden:	keine Angaben
Erosionsgefahr:	Überwiegend keine bis sehr geringe Bodenerosionsgefährdung im Bereich der Ackerflächen auch z.T. sehr hohe Bodenerosionsgefährdung
Bodenart:	Lehm
Bodengruppe:	keine Angaben
Radonpotenzial <sup>4</sup> :	gering (17,5)

Der Boden stellt sich vor Ort als sehr homogen dar. Überwiegend sind lehmige Bodenarten vorhanden. Ein Teil des Plangebiets wird von Verkehrsflächen und bestehender Bebauung eingenommen. Weitere Teile sind durch intensive menschliche Nutzung geprägt (Acker), während andere nur wenig überformt sind (Grünland).

<sup>3</sup> [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=9](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9), Landesamt für Geologie und Bergbau aufgerufen am 05.06.2024

<sup>4</sup> <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183> aufgerufen am 05.06.2024



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kartierte Altablagerung mit der Erhebungsnummer 143 10 073 – 0202, Ablagerungsstelle Staudt, „Am Sportplatz“. Laut vorliegenden Unterlagen handelt es sich hierbei um eine ehemalige Tongrube, die von 1976 bis 1980 mit ca. 80.000 m<sup>3</sup> Erdaushub und Bauschutt verfüllt wurde. Die Ablagerungsstelle ist durch Rekultivierung und Bebauung (Parkanlage, Sportplatz) nicht mehr als solche zu erkennen. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Erhebungen um keine verifizierten Daten handelt, die durch Untersuchungen belegt sind. Von daher können sich zu den Darstellungen von Schadstoffinventar und Ausdehnung der Altablagerung Änderungen ergeben.

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

Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie-/Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Bereich bisher nicht vor. Eine diesbezügliche Prüfung ist nicht erfolgt.

#### Auswirkungen

##### Baubedingt:

Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Erschütterungen und Immissionen von Staub kommen. Im Rahmen von Bauarbeiten kann es durch Defekte zu Einträgen von Schadstoffen (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen. Durch die Arbeiten wird Boden ab- und aufgetragen werden, durch Befahrung mit Baufahrzeugen kommt es zu Verdichtungen des Bodens auch außerhalb der zu überbauenden Bereiche.

##### Anlagenbedingt:

Die Errichtung von baulichen Anlagen mit Erschließung und Nebenanlagen bedeutet einen Verlust an Boden- und Biotopfläche. Es fällt zusätzliches Oberflächenwasser an, welches abgeführt werden muss.

##### Betriebsbedingt:

Mit der Ausweisung eines Wohngebietes gehen folgende Auswirkungen einher:

- Kleinklimaänderung durch Versiegelungen (stärkere Aufheizung, größere Lufttrockenheit);
- erhöhtes Aufkommen von Oberflächenwasser durch Versiegelung;
- Emissionen (Lärm, Licht, Heizungen);
- fortgesetzte Überprägung des Landschaftsbildes.

	Vollversiegelung
A [m <sup>2</sup> ] vorher	4.249 m <sup>2</sup>
A [m <sup>2</sup> ] nachher	12.032 m <sup>2</sup>
Zusatzversiegelung	7.783 m <sup>2</sup>





### Bewertung

Der Boden hat generell eine hohe Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und -speicher und als Puffer für Schadstoffe.

Aufgrund der Planung kommt es zu einer Versiegelung von Flächen mit einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Bodenfunktionen durch Gebäude und Erschließung.

Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren und es werden weitere Flächenversiegelungen ermöglicht. Hierdurch gehen weitere Bodenfunktionen in einem durch Vorbelastungen gekennzeichneten Bereich verloren. Die Bereitstellung von örtlichem Wohnraum steht in diesem Fall jedoch im Vordergrund.

Mit der verpflichtenden Einrichtung einer Dachbegrünung für Flachdächer werden teilweise grundlegende Bodenfunktionen erfüllt.

Insgesamt kommt es zu erheblichen Eingriffen in das Bodengefüge durch Versiegelungen.



## **Wasser: Oberflächenwasser und Grundwasser <sup>5</sup>**

### Bestand

Schutzgebiete:	Trinkwasserschutzgebiet „Brunnen Staudt“ Zone IIIB
Grundwasserneubildung:	56 mm/a – gering (2003-2021)
Grundwasserlandschaft:	Tertiäre Mergel und Tone
Grundwasserüberdeckung:	ungünstig

Innerhalb und im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich (so wie der gesamte westliche Teil des Siedlungskörpers von Staudt) vollständig innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets „Brunnen Staudt“. Die Grundwasserüberdeckung wird mit ungünstig angegeben, die Grundwasserneubildung ist gering.

### Auswirkungen

Baubedingt:	Im Rahmen von Bauarbeiten kann es zu Einträgen von Schadstoffen durch Defekte (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen, welche von Niederschlägen gelöst und weitergetragen werden können. Durch Baustraßen fällt Oberflächenwasser an, welches seitlich versickert wird.
Anlagenbedingt:	Durch die zusätzlichen Versiegelungen kommt es zu geringeren Versickerungsraten und einem erhöhten Aufkommen von Oberflächenwasser, welches abgeführt werden muss. Dies erfolgt über ein zu errichtendes Regenrückhaltebecken und eine verzögerte Einleitung in den nächsten Vorfluter über das Leitungsnetz der Gemeinde.
Betriebsbedingt:	Durch Unfälle können Schadstoffe freigesetzt werden (Hausbrände, Leckage Heizöltank...), welche Auswirkungen auf Oberflächenwasser haben können. Die entsprechenden Wirkungen entsprechen dem allgemeinen Lebensrisiko.

### Bewertung:

Durch die Planung werden weitere Flächenversiegelungen ermöglicht. Hierdurch fällt zusätzliches Oberflächenwasser an. Im Plangebiet wird eine Fläche zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens ausgewiesen, die Teil eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes ist. Das festgesetzte Regenrückhaltebecken ist auf 10-jähriges Regenereignis ausgelegt. Der Regenwasserkanal des Plangebiets wird an dieses Becken angeschlossen. Im weiteren Verlauf werden die anfallenden Regenwässer dann über das geplante Freizeitgelände/Aktivpark „Im Erbsengarten“ in die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Wohnstraße „Am Gieren“ abgeleitet und letztlich den Vorfluter „Aubach“, einem Gewässer III. Ordnung zugeführt. Aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet sind die Auflagen der entsprechenden Satzung einzuhalten, welche einen restriktiven Umgang mit Tiefbaumaßnahmen, wassergefährdenden Stoffen und Schmutzwasser bedingt. Unter Einhaltung der entsprechenden Vorgaben und unter Berücksichtigung geringer Neubildung

<sup>5</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer> aufgerufen am 05.06.2024



von Grundwasser ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser oder das Wasserschutzgebiet zu rechnen.

## **Luft und Klima<sup>6</sup>**

### Bestand

Jahresniederschlag: 907 mm  
Tagesmitteltemperatur: 9,4°C

Das Plangebiet wird von Offenland dominiert und stellt entsprechend eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Das Gelände fällt zur Ortslage von Staudt hin ab, sodass sich Kaltluft, teilweise behindert durch die bewaldeten Böschungen der ehemaligen Grube, nach Norden hinausbreiten kann und sich positiv auf das lokale Klima von Staudt auswirkt. Die Ortsgemeinde befindet sich nicht innerhalb von thermisch stark belasteten Bereichen, sodass das Plangebiet entsprechend insgesamt keine erhebliche klimatische Bedeutung besitzt.

### Auswirkungen

**Baubedingt:** Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Abgase und Immissionen von Staub kommen.

**Anlagenbedingt:** Versiegelte Flächen neigen zur Aufheizung und damit zu einer Aufheizung des lokalen Klimas.

**Betriebsbedingt:** Das Wohngebiet wird Abgase durch Heizungen und Fahrzeuge in einem örtlich üblichen Maße emittieren.

### Bewertung:

Durch die Planung entfallen auf ca. 2 ha Kaltluftproduktionsflächen mit positiver klimatischer Wirkung auf den Siedlungskörper von Staudt. Die Ortsgemeinde befindet sich dabei außerhalb von thermisch besonders belasteten Bereichen und der erweiterte Siedlungskörper befindet sich in Kuppenlage, sodass keine weiteren Kaltluftströme abgeschnitten werden. Durch die innere Durchgrünung wird die lokale Aufheizung zusätzlich minimiert.

Durch die geplante Erweiterung des Siedlungskörpers wird die Belastung mit Abgasen aus Verkehr und Heizungen zunehmen, sich jedoch weiterhin in einem verträglichen Rahmen bewegen. Gleichzeitig werden Aerosole aus der Landwirtschaft abnehmen.

Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Luft und Klima zu rechnen.

## **Landschaft**

### Bestand:

Das Plangebiet befindet sich knapp unterhalb des höchsten Punktes einer Kuppe und somit in einer prinzipiell exponierten Lage. Aufgrund der im weiteren Umfeld existierenden Gehölzbestände ist dabei eine Fernsicht nur in sehr geringem Maße gegeben mit einer relativ offenen Sichtbarkeit nach Südwesten hin. Es ergibt sich damit eine insgesamt eher geringe Bedeutung des Plangebiets für das Landschaftsbild im weiteren Umfeld. Aufgrund der Lage zwischen zwei bereits bebauten Bereichen ist eine optische Überprägung des Bereichs teilweise vorhanden.

---

<sup>6</sup> <http://www.kwis-rlp.de/>, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen abgerufen am 05.06.2024



#### Auswirkungen

Baubedingt:	Es kommt temporär durch die Bautätigkeit zu optischen Beeinträchtigungen.
Anlagenbedingt:	Es sind aufgrund der Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Gebäude keine erheblichen Abweichungen von der umgebenden Bebauung möglich.
Betriebsbedingt:	Keine relevanten Wirkungen.

#### Bewertung

Das Plangebiet befindet sich in einer nur sehr gering zur offenen Landschaft hin exponierten Kuppenlage. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe wird eine fortgesetzt einheitliche Gebäudestruktur erreicht, sodass von keinen relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen ist.

#### **Kultur- und Sachgüter**

Es liegen keine Erkenntnisse zu Grabungsschutzgebieten, denkmalgeschützten Gebäuden oder Bodendenkmälern im Plangebiet vor.

#### Auswirkungen

Baubedingt:	Keine relevanten Wirkungen.
Anlagenbedingt:	Keine relevanten Wirkungen.
Betriebsbedingt:	Keine relevanten Wirkungen.

#### Bewertung

Es sind keine Wirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

#### **Schutzgebiete und Schutzobjekte**

##### Bestand

Im Plangebiet befinden sich keine biotopkartierten Bereiche. Die Planung befindet sich in keinem Schutzgebiet. Der Bereich des Regenrückhaltebeckens lässt sich als Schilfröhricht ansprechen und ist somit als besonders schutzwürdig zu charakterisieren. Unmittelbar nordwestlich grenzt an das Plangebiet des Landschaftsschutzgebiet „Tongrube Erbsengarten“ an. Als Schutzzweck wird in der Rechtsverordnung zum Schutzgebiet von 1980 angegeben: *„Schutzzweck ist die Erhaltung eines durch Rekultivierungsmaßnahmen beseitigten Landschaftsschadens, die zu einem ausgewogenen Landschaftshaushalt, Landschafts- und Ortsbild von besonderer Eigenart sowie hohem Erholungswert geführt haben.“* Zur Thematik des Wasserschutzgebiets „Brunnen Staudt“ wird auf den Abschnitt zum Schutzgut Wasser verwiesen.

#### Auswirkungen

Baubedingt:	Keine erheblichen Wirkungen.
Anlagenbedingt:	Keine erheblichen Wirkungen.
Betriebsbedingt:	Keine erheblichen Wirkungen.



**Bewertung:**

Es bestehen keine Überschneidungen zu weiteren Schutzgebieten (vgl. Wasserschutzgebiet „Brunnen Staudt“. Der Schutzzweck des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets „Tongrube Erbsengarten“ wird durch die Ausweisung eines Wohngebiets im Stil bereits existierender, angrenzender Wohngebiete nicht beeinträchtigt.

**Wirkungsgefüge**

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenwärtigen Wechselwirkungen der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt ist durch die anthropogene Nutzung (Grün und -Ackerlandbewirtschaftung, stellenweise Bebauung) geformt.

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

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Fläche	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		-	-	-	0	-	-	-	-	0
Pflanzen	-		-	-	-	-	-	-	0	0
Tiere	-	-		-	-	-	-	-	0	0
Boden	--	-	-		-	-	-	0	0	0
Fläche	--	-	0	-		0	0	0	0	0
Wasser	-	-	0	-	-		0	0	0	0
Klima	-	-	0	-	-	-		0	0	0
Luft	-	-	0	0	-	0	0		0	0
Landschaft	-	-	0	-	-	0	0	0		0
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Zu lesen als Wirkung der Spalte auf Zeile, z.B. 1. Spalte Wirkung Mensch/ menschlicher Handeln auf Pflanzen

- stark negative Wirkung
- negative Wirkung
- 0 neutrale/ keine Wirkung
- + positive Wirkung
- + + sehr positive Wirkung

**Darüber hinaus sind folgende Wirkungen durch die Planung zu erwarten:**

Besondere Auswirkungen auf die Planung durch den Klimawandel sind nicht zu erwarten. Durch die Plateaulage ist nicht mit Überschwemmungen zu rechnen. Das Gebiet weist sonst keine besondere Gefährdung durch Naturkatastrophen auf.



Eine besondere Gefahr von Havarien jenseits des allgemeinen Lebensrisikos ist in einem Allgemeinen Wohngebiet auszuschließen. Die Ansiedlung von Gewerben, welche mit Gefahrenstoffen umgehen, ist ausgeschlossen. Es ist entsprechend nicht mit einem erhöhten Unfallrisiko zu rechnen.

### **Eingriffs- und Ausgleichsermittlung**

Die folgende Bilanzierung rechnet die Flächen der verschiedenen Biotoptypen, welche im Rahmen von Ortsbegehungen im Ende Mai 2019 durchgeführt wurden, und den zu erwartenden Biotopflächen im Plangebiet gegeneinander auf und weist ihnen entsprechend ihrer Qualität eine Gewichtung zu.

Als Grundlage wird der Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz<sup>7</sup> herangezogen, um eine verhältnismäßige Bewertung der Biotoptypen vorzunehmen.

Teile des Plangebiets sind im Bebauungsplan „Auf dem Gieren – Hinter dem Erbsengarten“, überplant worden. Die entsprechenden Vorgaben, bzw. ihre reale Umsetzung in Form bestehender Bebauung werden in der Bilanzierung berücksichtigt.

Als Versiegelungen werden Gebäude, Lager- und Stellplätze, Verkehrsstraßen und befestigte Wege gewertet. Die Zusatzversiegelungen basieren auf den maximal zu überbauenden Flächen (Grundflächenzahl) sowie den geplanten Verkehrswegen.

Die Versiegelung von Boden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere für dieses Schutzgut dar. Es werden entsprechend zu bemessende, schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche synergetisch mit den übrigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Interne Ausgleichsmaßnahmen direkt auf der Fläche des Plangebietes sind in der Bilanzierung bereits mit einbezogen (Anlage von Grünflächen und des Regenrückhaltebeckens, Pflanzverpflichtungen von Laubbäumen, Grünanlagen).

Die durchzuführenden, externen Ausgleichsmaßnahmen müssen dabei mindestens das Biotopwertdefizit von 44.191 ausgleichen. Hierzu wird ein bestehender, intensiv genutzter Acker in eine artenreiche Glatthaferwiese umgewandelt. Die Maßnahme wirkt multifunktional, indem eine Bodenberuhigung erfolgt und ein wertvoller Wiesenlebensraum für zahlreiche Arten geschaffen wird. Gleichzeitig erfolgt weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung in Form zweier jährlicher Mahdgänge.

---

<sup>7</sup> Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021



### Eingriff

Code	Biototyp	Biotopwert/m <sup>2</sup>	Bonus/ Malus	Lagfaktor	Fläche vorher	Fläche nachher	Differenz	
BB0	Gebüsch, Strauchgruppe	12	-1	1,00	8	0	-88	Gärtnerisch mitgepflegt
BD5	Schnitthecke	8	0	1,00	76	0	-608	
EA0	Fettwiese	15	-3	1,00	3.634	0	-43.608	Gärtnerisch mitgepflegt
FS0	Rückhaltebecken (Erdbecken Trittrasen)	5	0	1,00	0	614	3.070	
HA0	Acker	6	0	1,00	12.012	0	-72.072	
HJ0	Garten	11	-2	1,00	2.100	13.111	99.099	Intensive Nutzung
HJ2	Nutzgarten	11	-2	1,00	782	0	-7.038	Intensive Nutzung
HJ7	Weihnachtsbaumkultur	6	0	1,00	345	0	-2.070	
HK2	Streuobstwiese (jung)	12	0	1,00	617	0	-7.404	
HM3a	Strukturreiche Grünanlage	12	0	1,00	1.517	409	-13.296	
HN1	Gebäude	0	0	1,00	1.383	6.685	0	
HV3	Parkplatz	0	0	1,00	122	298	0	
VA0	Verkehrsstraße	0	0	1,00	2.669	4.671	0	
VB1	Feldweg, befestigt	0	0	1,00	823	0	0	
VB2	Feldweg, unbefestigt	9	0	1,00	2	0	-18	
VB5	Fußweg	0	0	1,00	100	419	0	
<b>Summe</b>					26.191	26.191	<b>-44.191</b>	
<b>Versiegelungen</b>					4.274	12.073		
<b>Neuversiegelungen</b>						7.800		

### Ausgleich

Code	Biototyp	Biotopwert/m <sup>2</sup>	Bonus/ Malus	Lagfaktor	Fläche vorher	Fläche nachher	Differenz	Anmerkungen
EA1	Fettwiese, Flachlandaus. (Glatthaferwiese), artenreich	19	-3	1,00	0	4.460	71.360	Neuanlage
HA0	Acker	6	0	1,00	4.460	0	-26.760	
<b>Summe</b>					4.460	4.460	<b>44.600</b>	





## **Geplante Umweltmaßnahmen**

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**

#### Vermeidungsmaßnahmen

Für besonders geeignete Dächer (Flachdächer) ist eine Dachbegrünung festgesetzt, um wichtige Bodenfunktionen zumindest in Teilen auf den Flächen zu gewährleisten und Lebensräume für verschiedene Arten herzustellen.

Der Erhalt eines alten Apfelbaums mit zahlreichen Baumhöhlen durch die Schaffung einer kleinen Parkanlage zentral im Plangebiet ist vorgesehen. Hierdurch wird ein für zahlreiche Arten wertvoller Einzelbaum gesichert. Da Apfelbäume Stoffe im Boden anreichern, die eine Neubepflanzung mit der gleichen Art stark erschweren, ist der Baum im Falle eines Abgangs durch eine andere Art zu ersetzen.

#### Ausgleichsmaßnahmen (intern)

Um eine innere Durchgrünung zu erreichen sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> eines Grundstücks mindestens ein Großbaum sowie 5 Sträucher bzw. 2 mittelgroße Bäume mit 5 Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Um einen ökologischen Grundwert der Pflanzungen zu sichern, ohne übermäßig in die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen einzugreifen, sind für mindestens 50% dieser Pflanzungen gebietsheimische Arten zu verwenden.

#### Ausgleichsmaßnahmen (extern)

Die Ortsgemeinde verfügt über nur sehr wenige, potenziell für Ausgleichsmaßnahmen geeignete Flächen. Vorliegend ist eine Umwandlung von Acker- in Grünland als Maßnahme vorgesehen. Hiermit können auf relativ kleinem Raum die erforderlichen Maßnahmen erfolgen. Mit produktionsintegrierten Maßnahmen im Rahmen der Ackerbewirtschaftung würde ein Vielfaches an Flächen erforderlich – Flächen, die der Ortsgemeinde nicht zur Verfügung stehen und vertraglich oder über eine Grunddienstbarkeit gesichert werden müssten. Zusätzlich müsste mit den Bewirtschaftenden und zukünftig Bewirtschaftenden eine dauerhafte Regelung zur Sicherung einer permanenten Umsetzung der Maßnahmen gefunden werden. Die zu erwartende hohe Regelungsdichte und der permanente Charakter der entsprechenden Bewirtschaftungsverpflichtungen aufgrund fehlender ortsgemeindeeigener Flächen machen eine produktionsintegrierte Maßnahmenumsetzung im vorliegenden Fall ungeeignet.

### **E1 Schaffung einer artenreichen Glatthaferwiese**

---

Gemarkung Staudt, Flur 17, Flurstück 1880/7 (Teilfläche)

Ersatzfläche: ca. 4.460 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand: Acker- (HA0)

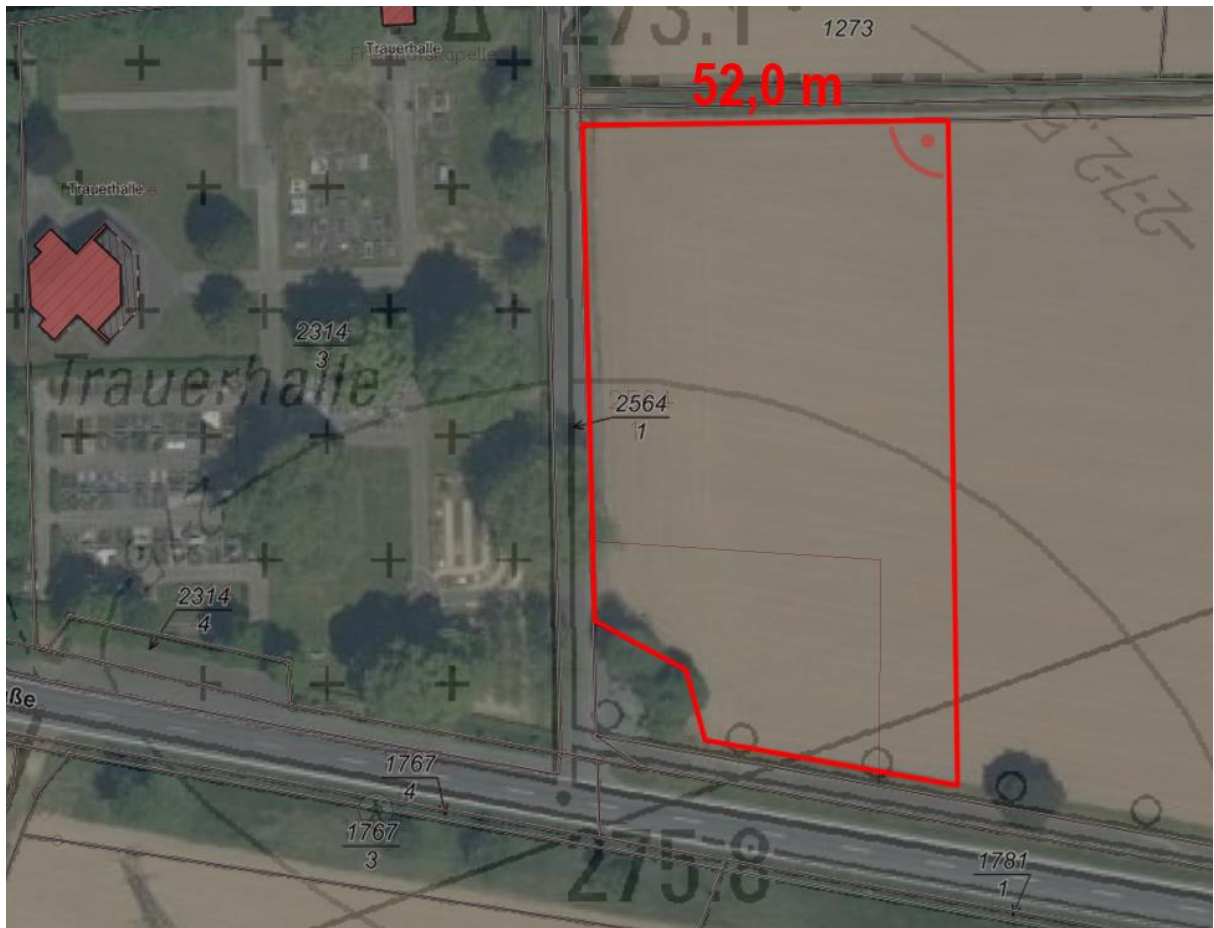
Zielzustand: Fettwiese, Flachlandaus. (Glatthaferwiese), artenreich (EA1)

Maßnahmen: Der Platz ist mit Ausnahme der angrenzenden Wegeflächen komplett zurückzubauen. Deck- und Tragschicht sind vollständig aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen. Anschließend ist die Fläche mit Oberboden anzudecken und mit einer Heumulchsaat lokalen Materials oder Regiosaatgut des Ursprungsgebiets 7 „Rheinisches Bergland“ einzusäen. In den ersten 3 Jahre ist bei Bedarf eine Schröpfmahd vor Samenreife nach Bedarf durchzuführen, um das eventuell übermäßige Aufkommen von ungewollten Beikräutern und invasiven



Arten zu unterdrücken. Bedarf besteht bei einer Deckung der Flächen von mehr als 50 % mit der Ansaat fremden Arten. Das Mahdgut ist zu laden und abzufahren.

Die Wiesenflächen sind jährlich 2 mal zu mähen, das Mahdgut ist innerhalb einer Woche abzufahren. Die Mahd darf ab Mitte Juni erfolgen. Die Mahd ist als Hochmahd auszuführen (mindestens 7 cm). Walzen oder Schleppen der Flächen ist zwischen 10.04. und 31.07. eines Jahres nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Nutzung von Konditionierern ist nicht zulässig.



#### Übersicht Maßnahmenstandort

Ausgleich/Ersatz für: Biotope; Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild, Arten des Halboffenlands.

#### Planungsalternativen

Die Planung ist weitgehend am bestehenden Flächennutzungsplan orientiert, weitergehende Alternativenplanungen wurden daher nicht durchgeführt.



## 9. Zusätzliche Angaben

### Methodik und Kenntnislücken

Bestandsaufnahmen der Vegetation erfolgten im Mai 2019. Faunistische Untersuchungen wurden in Form einer Vorabschätzung im Zuge der Umweltprüfung durchgeführt. Da die relevanten Strukturen erhalten werden, erfolgte keine tiefergehende Untersuchung. Eine Straßen- und Entwässerungsplanung wird parallel durchgeführt. Es wurden keine sonstigen Untersuchungen durchgeführt.

### Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Das gesetzliche Modell des § 4c BauGB ist ersichtlich auf Kooperation von Gemeinden und Fachbehörden angelegt. Es besteht eine Informationspflicht der Fachbehörden, aber auch z.B. von Umweltfachverbänden, Landschaftspflegevereinen, ehrenamtlichem Naturschutz etc.

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Ortsgemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hierbei handelt es sich um die Überwachung erheblicher, insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Darüber hinaus ist auch der Vollzug der festgesetzten bzw. der durch städtebauliche Verträge gesicherten landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen.

Auslöser von Überwachungsmaßnahmen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen, z.B.:

- die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Messstellen außerhalb des Plangebiets;
- Beschwerden von Betroffenen, z.B. bei Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm etc.);
- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

- Begehung des Plangebiets zur Prüfung des Orts-/Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen
- Messungen bzw. gutachterliche Untersuchungen bei Lärm-/Emissionsproblematik
- Kanalbefahrungen zur Prüfung der Dichtigkeit
- bei Bedarf zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Gewässergüte)



### Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB

Im Folgenden wird die Referenzliste der Quellen aufgeführt, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)
- Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Wirges
- Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, LökPlan GbR, 2020
- Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- Naturräumliche Gliederung, Landesamt für Umwelt
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung mit Teilkarten, [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)
- Kartenviewer Boden, Landesamt für Geologie und Bergbau, [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=9](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9)
- Geologische Radonkarte RLP, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>
- Geoexplorer Wasser, Ministerium für die Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- Hochwassergefahrenkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- Hochwasserrisikokarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200042/>
- Sturzflutkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>
- Klimawandelinformationssystem, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen <http://www.kwis-rlp.de/>
- Heutige potenzielle natürliche Vegetation, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>
- Fotoaufnahmen und Bestandsaufnahmen des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH
- Bebauungsplan „Im Bergfeld“, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard-Buchholz, Juli 2024



## 10. Zusammenfassung

Ursprünglich wurde der Bebauungsplan mit dem Ziel der Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB aufgestellt. Zwischenzeitlich ist der Paragraph entfallen, eine Fortführung des Verfahrens wurde vom Gesetzgeber mit § 215a BauGB ermöglicht. Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen an diese Vorgehensweise.

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel zur Schaffung von örtlichem Wohnraum am südlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Staudt aufgestellt. Die Anbindung des Plangebiets ist über die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung im Plangebietsumfeld gesichert. Die Zufahrt des Areals erfolgt über die „Bergstraße“ im Westen und über die Straßen „Erbsegarten“ bzw. „Im Bergfeld“ im Osten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Brunnen Staudt“. Es ist seitens der Ortsgemeinde vorgesehen, ein hydrogeologisches Gutachten vor Beginn einer möglichen Bebauung zu erstellen. Bei einem positiven Nachweis der mittleren Schutzfunktion können Bauherren sich dann auf dieses beziehen, um von den Auflagen befreit zu werden. Bei einem negativen Ergebnis zur mittleren Schutzfunktion verbleiben die Auflagen unverändert bestehen.

Durch die Neuausweisung von Wohnbauland gehen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, Wiesen mit überwiegend geringer Artenvielfalt sowie in geringerem Maße Gärten, Grünanlagen und in sehr geringem Maße Feldgehölze verloren. Ein artenschutzrechtlich relevantes und für den Ortsrand prägendes Gehölz wird zum Erhalt vorgesehen und eine Durchgrünung des Gebiets mit Festsetzungen gesichert. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Planung ist allgemein verträglich und entspricht einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde Staudt.

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

i.A. Kai Schad/we  
B.Eng. Landschaftsarchitektur  
Boppard-Buchholz, Januar 2025