

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 30
"Krumme Au II"
im Ortsteil Hahnhof

im Rahmen der öffentlichen Beteiligung
(gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

ENTWURF



Ortsgemeinde Niederrischbach

Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg)

Stand: 07.10.2022



Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Niederfischbach,
Oktober 2022

Loth Städtebau und Stadtplanung

Marburger Tor 4 - 6

57072 Siegen

Tel. 0271 - 67349477

E-Mail: info@loth-se.de

www.loth-stadtentwicklung.de



Städtebau +
Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	7
1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	7
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	10
2. Ausgangssituation	10
2.1. Stadträumliche Einbindung	11
2.2. Bebauung und Nutzung	11
2.3. Erschließung	11
Hauptverkehrsachsen und Motorisierter Individualverkehr (MIV)	11
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	12
Fuß- und Radwegeverkehr	12
2.4. Ver- und Entsorgung	12
Trinkwasserversorgung	12
Schmutzwasser	12
Oberflächenwässer	13
Brandschutz	14
Energieträger	14
2.5. Natur, Landschaft, Umwelt	14
2.6. Eigentumsverhältnisse	14
3. Planungsbindung	15
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
3.2. Landes- und Regionalplanung	15
3.3. Flächennutzungsplanung	16
3.4. Landschaftsplanung	20
3.5. Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde	20
3.6. Fachplanungen	21
4. Planungskonzept	22
4.1. Städtebauliches Konzept	22
4.2. Ziele und Zwecke der Planung	23

4.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	24
5.	Planinhalt	24
5.1.	Art der Nutzung.....	24
5.2.	Maß der Nutzung	28
	Grundflächenzahl.....	28
	Baumassenzahl	28
	Höhe baulicher Anlagen.....	29
5.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	29
	Bauweise	29
	Baugrenzen	30
	Stellung der baulichen Anlagen	30
	Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen	30
	Nebenanlagen.....	30
5.4.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	31
5.5.	Verkehrsflächen	31
	Öffentliche Verkehrsflächen	31
	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußwege	32
	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bushaltestelle	32
	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftsweg	32
	Bereich mit Ein- und Ausfahrten.....	32
	Anbaufreie Bereiche und Bauverbotszonen	32
5.6.	Flächen für die Abwasserbeseitigung.....	33
5.7.	Schallschutz im Städtebau	33
5.8.	Grünflächen	38
	Private Grünflächen	38
5.9.	Flächen für forstwirtschaftliche Nutzungen und für Wald	38
5.10.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	39
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	39
5.11.	Flächen für Aufschüttungen	41
5.12.	Ausgleichsmaßnahmen.....	42
6.	Gestaltungsfestsetzungen.....	45
6.1.	Dachgestaltung	45

6.2.	Fotovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen	46
6.3.	Gestaltung von Fassaden-, Fenster-, Tür und Toranlagen	47
6.4.	Einfriedungen	48
6.5.	Außenbeleuchtung	48
7.	<i>Kennzeichnungen</i>	49
8.	<i>Nachrichtliche Übernahmen</i>	49
9.	<i>Hinweise</i>	49
10.	<i>Umweltbericht und Fachbeiträge</i>	55
11.	<i>Auswirkungen der Planung</i>	55
11.1.	Schutzgut Mensch.....	55
11.2.	Natur, Landschaft, Umwelt	56
11.3.	Verkehr	56
11.4.	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	56
11.5.	Bodenordnende Maßnahmen	57
12.	<i>Kosten</i>	57
13.	<i>Städtebauliche Kenndaten</i>	57
14.	<i>Verfahren</i>	58
15.	<i>Verfahrensvermerke</i>	58
16.	<i>Rechtsgrundlagen</i>	62
17.	<i>Anlagen</i>	63

Vorbemerkung

Dieser Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 „Krumm Au II“ liegen mehrere Fachgutachten zugrunde. Diese Fachgutachten sind Teil der Begründung und in der Anlage (Anlage 1 bis 5) angefügt. Folgende Berichte, Fachgutachten bzw. Fachbeiträge sind Teil der Begründung:

Anlage 1 Umweltbericht als Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan ‚Krumme Au II‘.
Büro: Schmidt Freiraumplanung, Landschaftsarchitekt AKRP Dipl. Ing. Stefan Schmidt, Friedrichstraße 4, 57627 Hachenburg, Februar 2019

Anlage 2 Fachbeitrag Naturschutz:

Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Krumme Au“.
Büro: Schmidt Freiraumplanung, Landschaftsarchitekt AKRP Dipl. Ing. Stefan Schmidt, Friedrichstraße 4, 57627 Hachenburg, Februar 2019

Anlage 3 Verträglichkeitsprognose:

Verträglichkeitsprognose für die NATURA 2000-Gebiete DE-5212-302 „Sieg“ und DE-5312-401 „Westerwald“; Büro: Ökologik GbR, Gartenstraße 10, 56244 Kuhnhöfen; www.oekologik-buero.de, Dezember 2018

Anlage 4 Schalltechnische Immissionsprognose:

Schalltechnische Immissionsprognose. Büro: Ingenieurbüro Pies, Birkenstraße 34, 56154 Boppard-Buchholz, von April 2019

Anlage 5 Bemessung der Oberflächenentwässerung im geplanten Gewerbegebiet „Krumme Au II“:

ERLÄUTERUNGSBERICHT Bemessung der Oberflächenentwässerung im geplanten Gewerbegebiet „Krumme Au II“. Büro: wbu consulting Ingenieurgesellschaft mbH, Schelderberg 16A, 57072 Siegen; www.wbu-consulting.de, Februar 2019

1. Einführung

Die Ortsgemeinde Niederfischbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Krumme Au II“ im Regelverfahren und plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Gemarkung Hüttseifen die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des heute schon als Steinbruch und Lagerfläche genutzten Geländes westlich von Hahnhof als Gewerbegebiet (GE). Die Fläche ist nicht bebaut und soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die vorgesehene Bebauung soll überwiegend der Weiterentwicklung der bereits angrenzend an das Plangebiet vorhandenen gewerblichen Flächen „Krumme Au“ dienen.

Der Bebauungsplan setzt zudem auch Flächen für Wald und Flächen für die zwingend zu regelnde Oberflächenwasserbewirtschaftung im südlichen Teilbereich fest. Neben Teilflächen, die derzeit als öffentliche Verkehrsflächen im rechtswirksamen Bebauungsplan „Krumme Au“ dargestellt und im Besitz der Ortsgemeinde Niederfischbach sind, befinden sich alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs in privatem Besitz. Die zur Erschließung der gewerblich genutzten Flächen notwendigen und anzulegenden Verkehrsflächen, werden als öffentliche Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt und über einen städtebaulichen Vertrag mit dem privaten Projektentwickler gesichert.

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Lage

Die Ortsgemeinde Niederfischbach ist Teil der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg). Die Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) ist die am nördlichsten gelegene Verbandsgemeinde des Landes Rheinland-Pfalz. Die Ortsgemeinde Niederfischbach gehört zu dem Landkreis Altenkirchen.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortsgemeinde Niederfischbach und zählt zum Ortsteil Hahnhof, Gemarkung Hüttseifen, Flur 3. Es befindet sich ca. 350 m westlich des Ortsteils Hahnhof mit überwiegend Wohnnutzungen und ca. 850m südlich des Ortsteils Eicherhof mit gemischten Nutzungen. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung in Hahnhof wurde eine schalltechnische Immissionsprognose erstellt und dem Bebauungsplan beigefügt (siehe Anlage 4).

Der Ortsteil Hahnhof, und damit auch das Plangebiet, grenzen im Süden an das Stadtgebiet der Stadt Kirchen (Sieg) mit dem Stadtteil Wehbach in einem Abstand von ca. 1,2 km an.

Stadträumlich ist das Plangebiet als Erweiterung zum bestehenden Gewerbegebiet „Krumme Au“ anzusehen. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet im Osten, Richtung Hahnhof, liegt das Gewerbegebiet „Krumme Au“, das planungsrechtlich über den Bebauungsplan „In der Krumpen Au“ aus dem Jahr 1988 gesichert ist.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Kreisstraße K 93 und im Westen durch die Landstraße L 280 begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch die von Norden nach Süden verlaufende Asdorf begrenzt. Weitere stadträumliche Einbindungen liegen nicht vor.



Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung Lage des Plangebietes im Süden  und zentrale Ortsmitte  innerhalb der Ortsgemeinde Niederfischbach. Quelle Luftbild: geoportal-rip.de

Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Kreisstraße K 93

Süden: Vogelschutzgebiet Westerwald, Asdorfer Bach

Westen: Landstraße L 280

Osten: Straße Krumme Au, gewerblich genutzte Fläche „In der Krummen Au“

Der ca. 6,5 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke

28/3, 72/35, 20/24, 20/25, 20/26, 18/6, 28/6, 28/10, 28/15, 28/14, 28/13, 28/12, 28/11, 28/9, 32/7, 32/11, 72/48, 60/1, 152/61, 65/1, 80/4, 80/3, 64/3, 64/2, 61/6, 61/5, 72/4, 72/3, 86/16, 72/23, 72/3, sowie Teilflächen von 72/2, 75/2, 40/5, 23/1, 61/7, 74/2, Flur 2 und 5 in der Gemarkung Hüttseifen.

Die geplanten Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich) beinhaltet folgende Flurstücke:

28/3, 72/35, 20/24, 28/6, 28/10, 28/15, 28/14, 28/13, 28/12, 28/11, 28/9, 72/3, 61/6, 72/4, 86/16, sowie Teilbereiche von: 72/48, 32/1

Die geplanten Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) sind Teile des Flurstücks 72/48.

Die geplanten Flächen für die Abwasserentsorgung bzw. Oberflächenentwässerung beinhaltet folgende Teilbereiche der Flurstücke: 72/48, 74/2, 75/2, 61/7, 80/4, 64/2, 64/3, 60/1, 65/1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krumme Au II“ grenzt im Osten an das bestehende Gewerbegebiet „In der Krummen Au“ unmittelbar an. In einem Teilbereich - öffentliche Verkehrsfläche - wird der rechtskräftige Bebauungsplan „In der Krummen Au“ von dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krumme Au II“ überlagert, um die Anbindung an das öffentliche Verkehrswegenetz sicher zu stellen, Flächen anzupassen und planungsrechtlich zu regeln.



Abbildung: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Krumme Au II“, und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „In der Krummen Au“, inkl. der sich überlagernden Flächen. Grundlage: Luftbild als Auszug aus geoportal-rlp.de; Zugriff am 19.02.2019

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Es handelt sich bei der nördlichen Teilfläche um die vor einigen Jahren von den Inhabern eines Baufachzentrums erworbene Fläche, die zum Zweck der Betriebserweiterung in großem Umfang abgegraben wurde. Die Erweiterungspläne wurden zunächst zurückgestellt. Seit Jahren hat sich bedingt durch Felsabgrabungen eine Brachfläche gebildet, die oft als LKW-Standplatz oder Zwischenlager für Speditionsgüter genutzt wird.

Das Gebiet stellt sich heute als anthropogen stark überformter Landschaftsraum dar, dessen natürliche Topografie durch Abgrabungen verändert wurde. Daran anschließend befindet sich ein Waldstreifen mit überwiegend Eichenbestand, der im privaten Besitz forstwirtschaftlich genutzt wird. Richtung Süden grenzen magere bis mäßig nährstoffversorgte Frischwiesen und Weiden an, die bereits seit 2007 als Nassholzlagerplatz forstwirtschaftlich genutzt werden. Den südlichen Rand des Geltungsbereichs stellt einen Teilabschnitt der Asdorf dar. Die derzeitigen und geplanten Nutzungen entsprechend nicht mehr den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Dieser Zustand bedarf einer bauplanungsrechtlichen Neuordnung.

2. Ausgangssituation

Die Ortsgemeinde Niederfischbach beabsichtigt die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Krumme Au II“ im Ortsteil Hahnhof zukünftig

- a) Verkehrlich und infrastrukturell zu erschließen
- b) Bau- und Planungsrecht zu schaffen
- c) Auf Teilflächen eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen
- d) Flächen für Wald zu sichern
- e) Flächen für forstwirtschaftliche Nutzungen mit der Zweckbestimmung Nassholzlager zu sichern
- f) Flächen für die Führung, Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser (Abwasserbeseitigung) vorzusehen
- g) Flächen zur Entwicklung und zum Erhalt von Natur und Landschaft zu sichern
- h) Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich, Vermeidung und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft festzusetzen.

Es gibt Bestrebungen und konkrete Nachfragen, weitere gewerbliche Betriebe anzusiedeln. Da die Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) derzeit kaum Entwicklungsflächen für gewerbliche Nutzungen besitzt, ist die Entwicklung der Fläche „Krumme Au II“ bedeutend für den Wirtschaftsstandort VG Kirchen (Sieg). Aufgrund der zentralen Lage und der Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrswege ist der Standort Hahnhof für die Nutzung geeignet. In dem Zusammenhang soll der Bereich insgesamt planungsrechtlich entwickelt werden und eine gewerbliche Nutzung der

Fläche vorbereitet werden. Um eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans (Krumme Au II) mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes notwendig. Weitere zur Entwicklung des Gebietes notwendige Flächen sind ebenso Teil des Bebauungsplans.

2.1. Stadträumliche Einbindung

Stadträumlich ist das Plangebiet zum Ortsteil Hahnhof mit überwiegend Wohnnutzung zuzuordnen. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet im Osten, Richtung Hahnhof, liegt das Gewerbegebiet "Krumme Au", das planungsrechtlich über den Bebauungsplan „In der Krumpfen Au“ aus dem Jahr 1988 gesichert ist. Im Norden wird das Plangebiet durch die Kreisstraße K 93 und im Westen durch die Landstraße L280 begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet im Wesentlichen durch die von Norden nach Süden verlaufende Asdorf begrenzt. Weitere stadträumliche Einbindungen liegen nicht vor.

2.2. Bebauung und Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bebaut. Lediglich im Süden des Plangebietes gibt es in Zusammenhang mit dem Nassholzlagerplatz ein technisches Bauwerk, das als Pumpenstation für die Beregnung des Lagerplatzes dient.

Durch die intensive Nutzung des nördlichen Planungsgebiets ist auf der geplanten Gewerbefläche keine Vegetation mehr vorhanden und gilt als gewerbliche Brachfläche. Südlich grenzen an die Fläche für das geplante Gewerbegebiet Wälder des Biotoptypen A an.

Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich ein Nassholzlagerplatz inklusive Beregnungsanlage, sowie Gehölzstreifen und ein bachbegleitender Erlenwald entlang des Asdorfbachs.

Östlich und südlich an den Geltungsbereich grenzt entlang des Asdorfbachs das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet DE 5212-302 „Sieg“ an.

Das angrenzende FFH-Gebiet zeichnet sich durch seine Nass- und Feuchtwiesen, Wiesen mittlerer Standorte sowie Feuchtwiesenbrachen, Säume, Feldgehölze, ausgedehnte Wälder, z. T. Niederwälder, Steinbrüche, Tongruben und Bäche aus.¹

In den Geltungsbereich fällt im südlichen Bereich ein Teil des Vogelschutzgebiets DE 5312-401 „Westerwald“. Parallel zur Landesstraße L 280 verläuft ein Wirtschaftsweg, der als private Verkehrsfläche genutzt und als solche im Bebauungsplan festgesetzt werden soll.

2.3. Erschließung

Hauptverkehrsachsen und Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet – insbesondere die Teilflächen Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 – wird über die Landesstraße L 280 Richtung Süden und Richtung Norden (A 45 / AK Freudenberg in ca. 10,5 km

¹ <http://www.ffh-gebiete.de/ffh-gebiete/>

Entfernung) überregional angebunden. Ebenso verläuft die Kreisstraße K 93 unmittelbar entlang des Plangebietes und bindet das Gebiet in Ost-West-Richtung regional an.

Im Nordwesten des Plangebietes gibt es eine bereits bestehende öffentliche Verkehrsfläche – Straße "Krumme Au" – die als Überlagerungsfläche des Bebauungsplans Krumme Au Teil des Geltungsbereichs ist und als solche zur Sicherung der Erschließung der zukünftig gewerblich genutzten Flächen festgesetzt werden soll.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich an der K 93 eine Bushaltestelle, die das Gebiet über den ÖPNV erschließt.

Fuß- und Radwegeverkehr

Entlang der Landstraße L 280 verläuft der überregional gut ausgebaut Radweg, der den Standort Richtung Kirchen (Sieg) und in Richtung Freudenberg/Olpe anbindet.

Fußläufig ist das Gebiet über den kombinierten Fuß-/Radweg und über das Fußwegenetz an den Ortsteil Hahnhof und im Weiteren Richtung Norden an den Siedlungsbereich Eicherhof mit Nahversorgungsangeboten angebunden.

2.4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in Niederfischbach sichergestellt.

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gewerbegebietes wird durch die Verbandsgemeindewerke Kirchen (Sieg) sichergestellt und an die bereits bestehende Trinkwasserversorgung im benachbarten Gewerbegebiet „Krumme Au“ angebunden.

Schmutzwasser

Die Entsorgung von Brauch-/ und Schmutzwasser wird durch die kommunalen Betriebe bzw. durch die Verbandsgemeindewerke Kirchen (Sieg) sichergestellt. Im Planbereich werden Anlagen zur Einleitung von Schmutzwasser vorgehalten.

Oberflächenwässer

Die Versiegelung im Planungsgebiet stellt in Bezug auf den Wasserhaushalt einen Eingriff dar, es entsteht ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss. Das auf den gewerblichen Bauflächen (GE 1 und GE 2) anfallende Oberflächenwasser ist mit Hilfe privater Anlagen zu entsorgen. Die Einleitung des Oberflächenwassers in das kommunale Leitungsnetz ist für diesen Bereich nicht möglich.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers sind Maßnahmen zu treffen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers möglichst im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglichen. Eine Entwässerungsplanung ist entsprechend den Zielen des Bebauungsplans als Teil des Bebauungsplans beizulegen (siehe Erläuterungsbericht „Bemessung der Oberflächenentwässerung im geplanten Gewerbegebiet „Krumme Au II“, Anlage 5).

Für die Beseitigung des Oberflächenwassers ist im konkreten Bauantragsverfahren zwischen Grundstückseigentümern und Wasserbehörden eine Abstimmung mit dem jeweiligen wasserrechtlichen Verfahren erforderlich. Die Versickerung des Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ist im südlichen Bereich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den bereits vorhandenen Flächen „Nassholzlagerplatz“ vorgesehen.

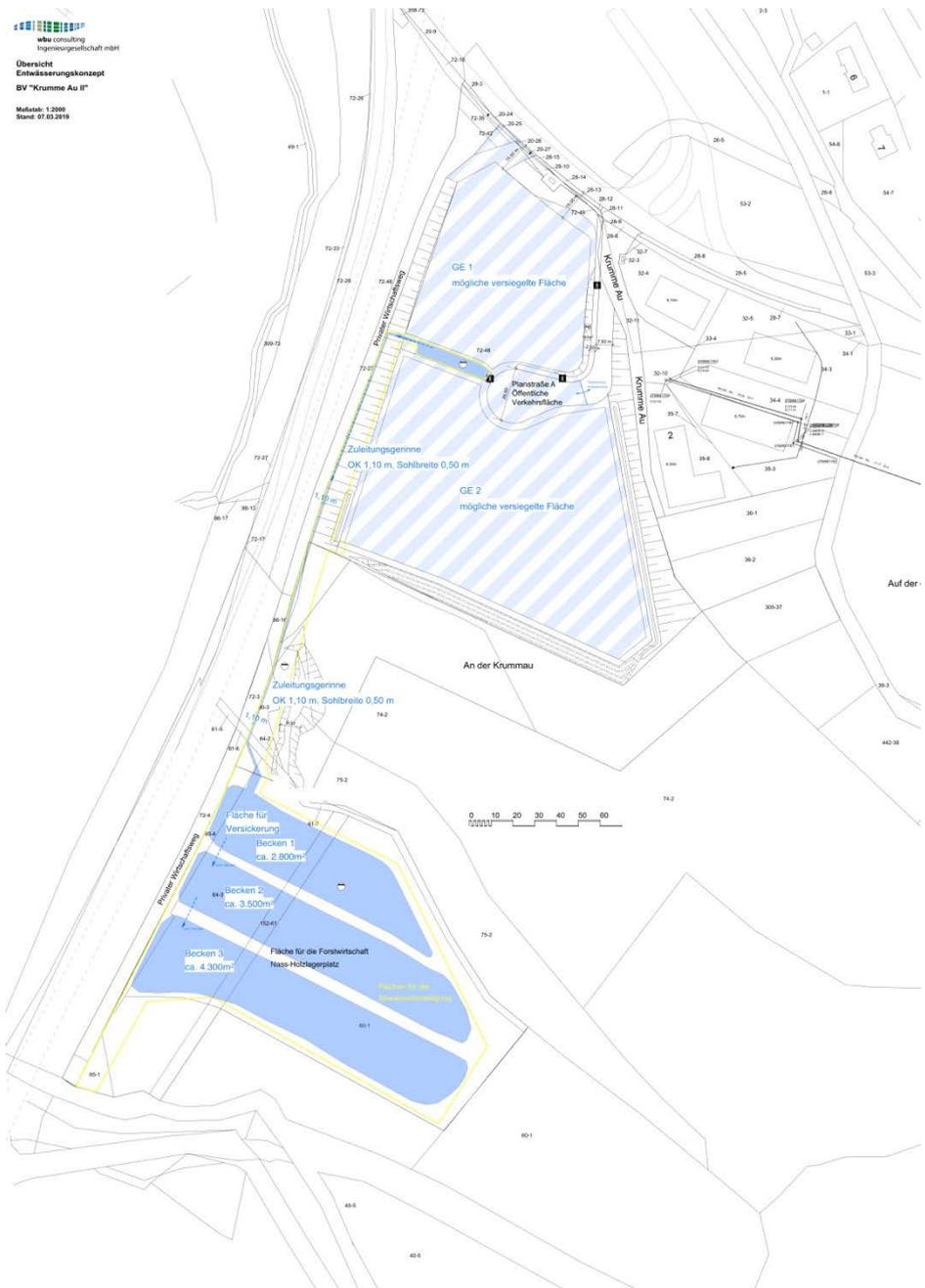


Abbildung oben: Darstellung des Entwässerungskonzeptes;
Quelle: wbu-consulting, Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz
- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

den

Brandschutz

Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist die öffentliche Wasserleitung mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten-Überflurhydranten nach DIN 3222 ein Förderstrom von je 96 m³ über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 3-4 bar erreicht wird. Der Abstand von Hydranten untereinander soll nicht größer als 100-120 Meter sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Wo die geforderte Leistung der Wasserleitung nicht erreicht werden kann und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, ist die darüberhinausgehend benötigte Wassermenge durch privat zu errichtende Löschwasserteiche oder -behälter mit mindestens 150 m³ Wasserinhalt sicher zu stellen und im Baugenehmigungsverfahren entsprechend dem jeweiligen Erfordernis nachzuweisen.

Energieträger

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch einen Stromanbieter sichergestellt.

2.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Für die Belange des Umweltschutzes wurde nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ist Bestandteil des Bebauungsplans. (siehe Anlage 1 Umweltbericht als Teil der Begründung, nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB). Ebenso ist eine Verträglichkeitsprognose für die NATURA 2000-Gebiete DE-5212-302 „Sieg“ und DE-5312-401 „Westerwald“ erarbeitet worden (siehe Anlage 3 Verträglichkeitsprognose).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Natura 2000-Gebiete und das Vogelschutzgebiets DE 5312-401 „Westerwald“ von den Planungen betroffen.

Entsprechend sind im Rahmen eines Fachbeitrages Naturschutz die Grundlagen zu ermitteln, die Raumfunktionen zu beschreiben, zu analysieren und zu bewerten. Auf der Grundlage der Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und einer Bilanzierung der zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ist die Ableitung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen und deren Festsetzung im Bebauungsplan notwendig.

Zudem wird eine Vorprüfung für das FFH Gebiet „Sieg“ und für das Vogelschutzgebiet „Westerwald“ notwendig, um die Auswirkungen der Planung abschätzen und Maßnahmen zum Schutz festsetzen zu können.

2.6. Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen sind nahezu vollständig in privatem Besitz. Lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen

- Straße "Krumme Au" und
- öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Buswartehäuschen"

sind im Besitz der Ortsgemeinde Niederfischbach.

3. Planungsbindung

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit nicht überplant. Die Genehmigungen der vorhandenen Nutzungen wurden entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans und nach den bestehenden planungsrechtlichen Regelungen erteilt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Krumme Au II“ wird die Anpassung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans (Stand der 1. Änderung) notwendig, der sich wiederum an den Vorgaben der Regionalplanung und des Landesentwicklungsplans orientiert.

Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

3.2. Landes- und Regionalplanung

Die Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) wird im Landesentwicklungsplan (LEP RLP) hinsichtlich ihrer Raumstrukturgliederung als „Verdichtete Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur“ deklariert und niedriger Zentrenreichbarkeit und Zentrenauswahl dargestellt.

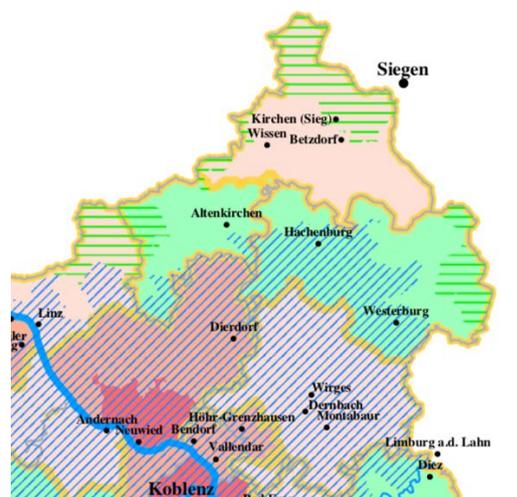
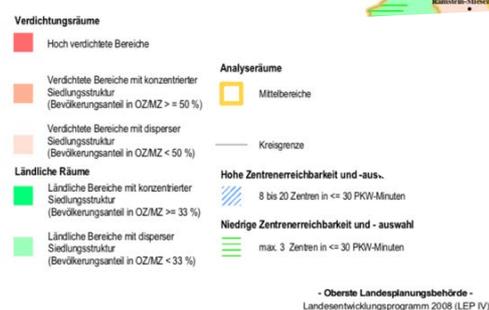


Abbildung: Raumstrukturgliederung RLP. Quelle: LEP IV RLP, 2008, Erläuterungskarte 1, Auszug

Die Ortsgemeinde Niederfischbach liegt im Geltungsbereich des Regionalplans² Mittelrhein-Westerwald. Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald aus dem Jahr 2017 wird die Ortsgemeinde als Grundzentrum und der Planungsraum als Regionaler Grünzug³ mit Siedlungszäsur dargestellt.



² Der Regionalplan legt die regionalen Ziele der Raumordnung für die Entwicklung der Region und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest. Wesentliche Grundlage ist der Landesentwicklungsplan.

³ Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017, Z 53

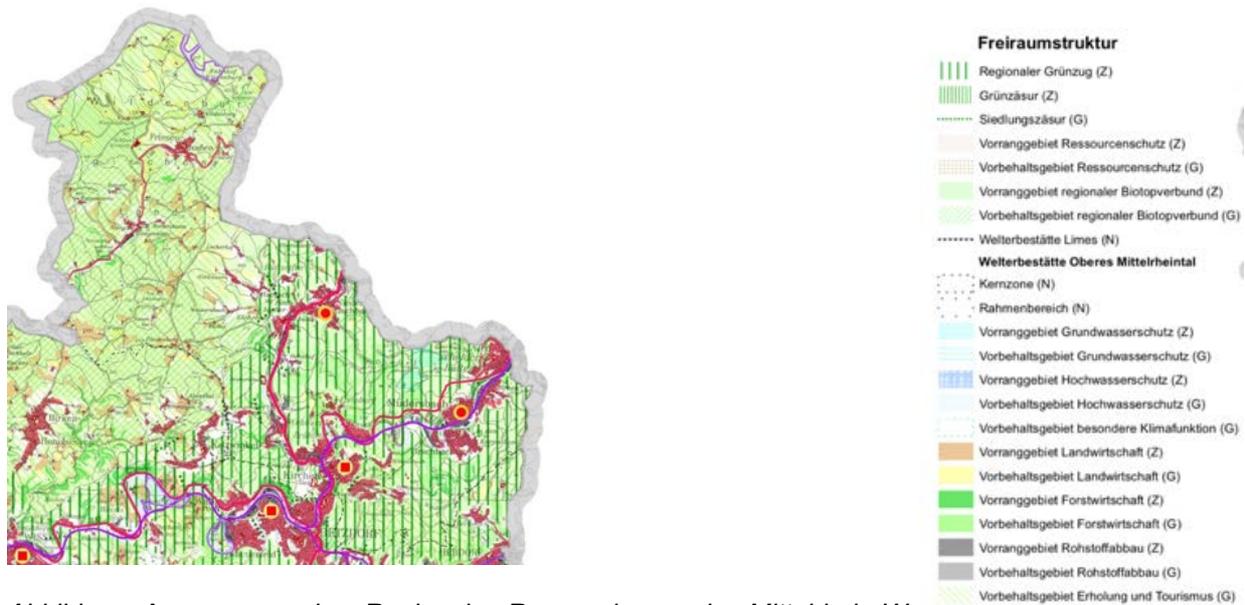


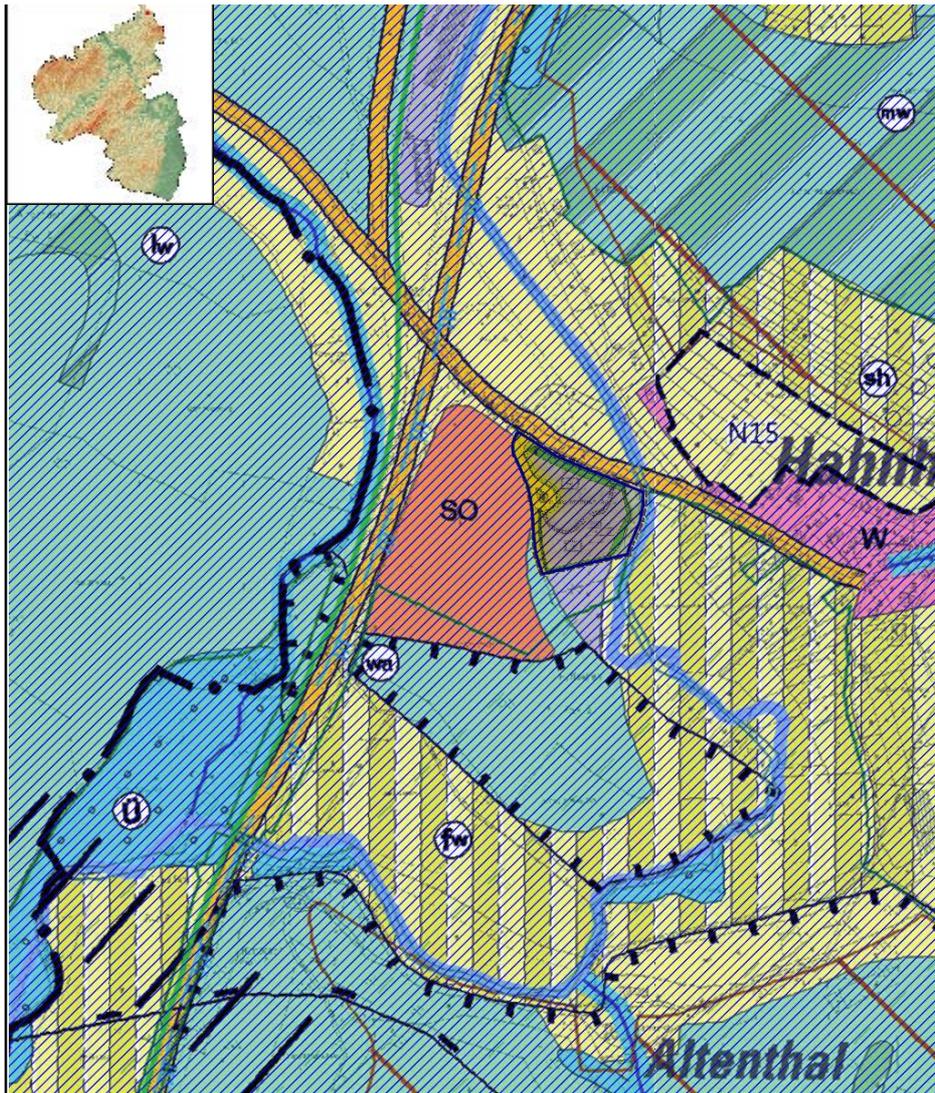
Abbildung: Auszüge aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westfalen aus dem Jahr 2017, Quelle: www.mittelrhein-westerwald.de; Zugriff 03.01.2019

3.3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP)⁴ der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) aus dem Jahr 2016 stellt als „vorbereitender Bauleitplan“ die Grundzüge der Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet dar. Der FNP ist gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Der vorgesehene Bebauungsplan kann nicht als aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Krumme Au II“ werden im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

⁴ Neben der Festlegung der Nutzungsart für bereits bebaute Gebiete (Gewerbe, Wohnen, Verkehr, Gemeinbedarf, Erholung, Landwirtschaft) werden im Flächennutzungsplan auch potentielle Siedlungserweiterungen dargestellt



R 419133

Datum: 24.1.2019
Notiz

Maßstab: 1 : 5000



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) ist eine Teilfläche des Planungsgebiets als Sonderbaufläche (SO) ausgewiesen. Weitere Flächen sind als Waldflächen und magere bis mäßig nährstoffversorgte Frischwiesen und Weiden (fw) im Planungsgebiet definiert. Damit entsprechen die Planungsziele bzw. die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht den Darstellungen des FNP und somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Entwurf zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 "Krumme Au II"

Erläuterungen 1. Fortschreibung Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Kirchen

<p>□ Änderungsfäche der 1. FS</p> <p>1 Art der baulichen Nutzung gem. § 5(2) Nr.1 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ W Wohnbaufläche mit Anteil an Flächen gem. § 5(2) Nr.10 BauGB ■ M Gemischte Baufläche ■ MD Dorfgebiet ■ MK Kerngebiet ■ G Gewerbliche Baufläche mit Anteil an Flächen gem. § 5(2) Nr.10 BauGB ■ SO Sondergebiet ■ SW Wochenendhäuser □ "Weiße Fläche" <p>2 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 5(2) Nr.2 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Fläche für den Gemeinbedarf ■ Öffentliche Verwaltung ■ Schule ■ Kirche / Kapelle / kirchliches Gebäude ■ Post ■ Feuerwehr ■ kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen <p>3 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege gem. § 5(2) Nr.3 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Fläche für den Straßenverkehr ■ Fläche für Bahnanlagen — Klassifizierte Straße (Bestand / geplant) ■ ruhender Verkehr — überregionaler Radweg ○ Flughafen <p>4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 5(2) Nr.4 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Fläche für Versorgungsanlagen — Gasleitung, unterirdisch ○ Erddeponie ○ Abwasser — Freileitung zur Stromversorgung <p>5 Grünflächen gem. § 5(2) Nr.5 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Grünfläche □ Friedhof □ Parkanlage □ Dauerkleingärten □ Spielplatz □ Sportplatz □ Badeplatz / Freibad <p>6 Sonstige Planzeichen</p> <ul style="list-style-type: none"> --- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans --- Grenzen der Ortsgemeinden 	<p>7 Wasserflächen gem. § 5(2) Nr.7 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Wasserfläche/größeres fließendes Gewässer <p>8 Nachrichtliche Übernahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Siegerland ■ Untersuchung / Sanierung von Altlasten ✕ Untersuchung / Sanierung von Altlasten <p>8.1 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊕ Kulturdenkmal ⊕ Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen <p>9 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft gem. § 5(2) Nr.9 BauGB</p> <p>9.1 Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5(2) Nr.9a BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Landwirtschaftliche Fläche <p>9.2 Flächen für Wald gem. § 5(2) Nr.9b BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Waldfläche <p>10 Schutzgebiete und Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan</p> <p>10.1 Schutzgebiete nach LNatSchG Rheinland-Pfalz</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊕ Naturschutzgebiet (Bestand/vorgeschlagen) ⊕ Landschaftsschutzgebiet (Bestand/vorgeschlagen) ⊕ Geschützter Landschaftsbestandteil (vorgeschlagen) ⊕ FFH-Gebiet (NATURA 2000) ⊕ Vogelschutzgebiet (NATURA 2000) ⊕ Naturdenkmal/natur- bzw.kulturdenkmalschutzwürdige Zone <p>10.2 Schutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz/Baugesetzbuch</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊕ Wasserschutzgebiet (festgesetzt/im Verfahren) ⊕ antichies Überschwemmungsgebiet (nachr. Übernahme) <p>10.3 Biotypen-Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG gemäß § 5(2) Nr. 10 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quelle — Quellbach/naturnaher Bach- und Wasserlauf ■ überwiegend nährstoffreiche Grünlandgesellschaften: feuchte bis nasse Wiesen und Weiden, Hochstaudenfluren, Großseggengemeinschaften, Röhrichte überwiegend nährstoffarme Grünlandgesellschaften: Borstgrasrasen und Heiden, Pfeifengraswiesen, Waldbinsengesellschaft, Kleinseggengesellschaften Eichtrockenwälder inkl. waldfreie Felsenstandorte Erlenbruch- und Sumpfwälder Eichen- und Hainbuchenauenwälder 	<p>10.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 5(2) Nr.10 BauGB i.V.m. § 1a(3) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊕ Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz lt. RROP überregional bedeutsame Wildtierpassage ⊕ Stollen mit Maßnahmen des Fildermausschutzes ⊕ Ausgleichsfläche nach §§ 10-12 LNatSchG bzw. § 9(1) Nr.20 und 25 BauGB, in Bebauungsplänen festgesetzt <p>10.4.1 Erhalt und Entwicklung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen entsprechend den Zielen der Landespflege</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Erhalt von Extensivgrünland ■ Entwicklung von Extensivgrünland ■ Erhalt von naturnahen Waldflächen ■ Entwicklung von naturnahen Waldflächen <ul style="list-style-type: none"> ○ Erhalt von Obstwiesen ○ Entwicklung von Obstwiesen ○ Erhalt von Einzelbäumen • Entwicklung von Einzelbäumen ⊕ magere bis mäßig nährstoffversorgte Frischwiesen und Weiden ⊕ Fläche mit Gehölzstrukturen ⊕ Anreicherung mit Gehölzen ⊕ Fläche mit Strauchhecken ⊕ Fläche mit Gebüschsukzession ⊕ Naturnaher Waldflächen mit Alt- und Totholz ⊕ Laubwälder mit überwiegend natürlicher und standortgerechter Artzusammensetzung ⊕ Erlenforste ⊕ Nieder- und Mittelwald ⊕ Wiederaufnahme der Niederwaldnutzung — Forstwirtschaft entsprechend dem Artenschutzprojekt Haselhuhn <p>10.5 Wasserflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ größeres stehendes Gewässer — Fließgewässer mit Gewässerrandstreifen
---	---	---

Abbildung: Auszug aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) in der Variante 3. Änderung. Quelle: gdi-rrp

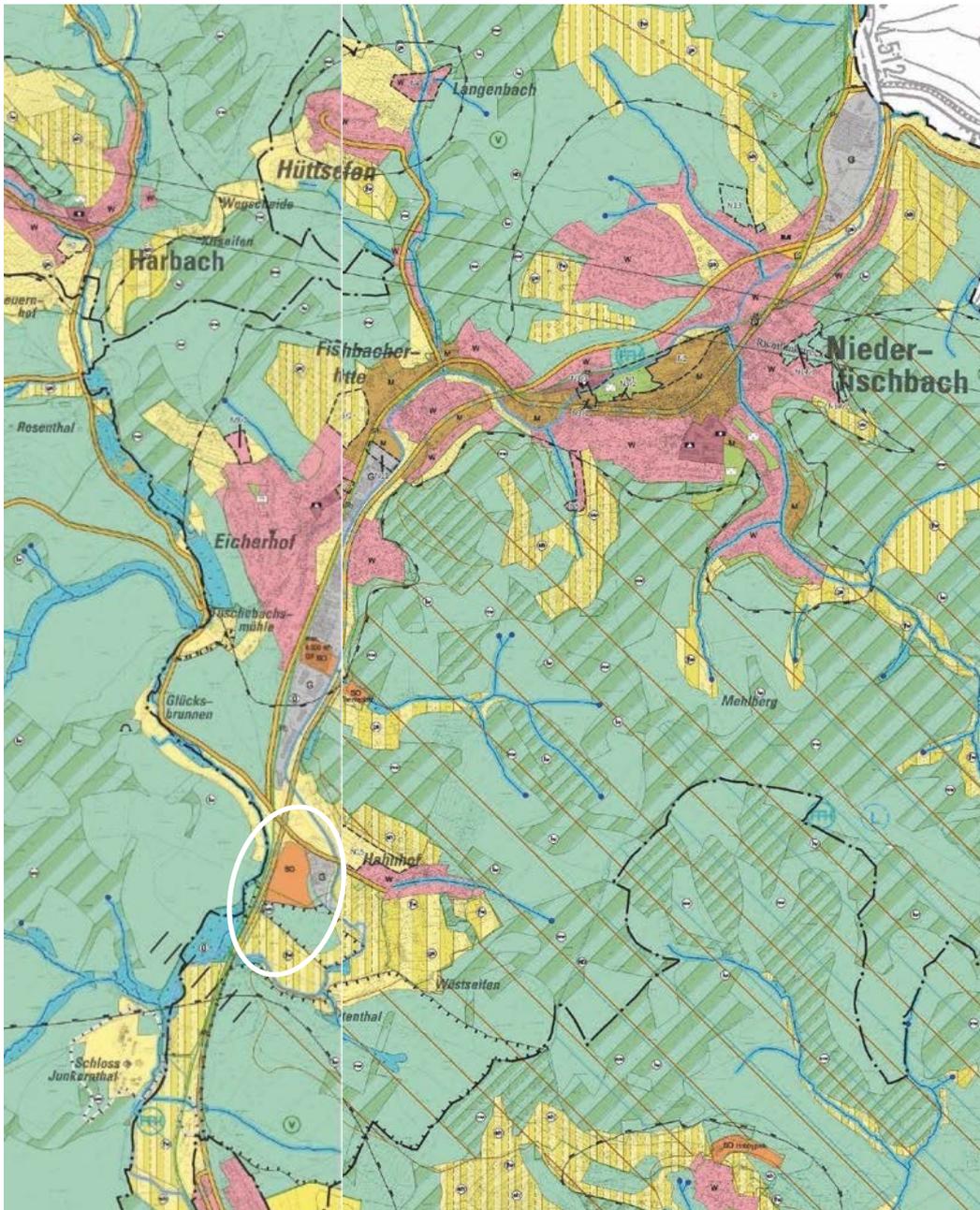


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) mit Plan-
gebiet „Krumme Au II“. Quelle: geportal-rlp.de

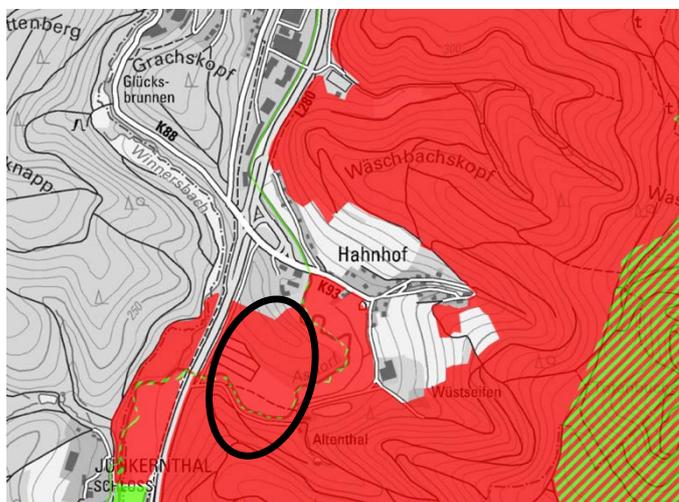
3.4. Landschaftsplanung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und angrenzend daran befinden sich in der südöstlichen Hälfte Flächen, die dem FFH-Gebiet "Sieg" und dem Vogelschutzgebiet "Westerwald" zugeordnet werden. Es handelt sich um das FFH-Gebiet DE 5212-302 „Sieg“, sowie um das Vogelschutzgebiet 5312-401 „Westerwald“.

Die Erhaltungsziele im FFH-Gebiet „Sieg“ lauten:

- Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, ihrer typischen Lebensräume und Gemeinschaften sowie der Gewässerqualität und Durchgängigkeit der Fließgewässer für autochthone Fischarten und Wanderfische
- von nicht intensiv genutztem Grünland, auch als Lebensraum für Schmetterlinge,
- von unbeeinträchtigten Felslebensräumen und Wald, auch als Jagdhabitat für Fledermäuse,
- von Fledermauswochenstuben

(http://www.natura2000.rlp.de/pdf/erhaltungsziele_natura2000.pdf)



Das in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz geschützte Biotop „Tal des Asdorfer Baches nördlich Altenenthal“ (BK 5113-0045-2009) grenzt mittig an die Gebietsabgrenzung an.

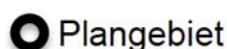
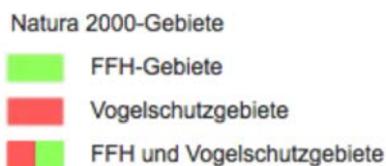


Abbildung: Darstellung mit den NATURA 2000-Gebieten; Quelle: www.natura2000.rlp.de

3.5. Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Gewerbegebiet. Planungsrechtlich ist das Gewerbegebiet über den rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Krummen Au“ gesichert (siehe nächste Darstellung).

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliches Konzept



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Das städtebauliche Konzept sieht die Ansiedlung von etwa 4 Gewerbetrieben vor. Sie erweitern das bereits bestehende Gewerbegebiet „In der Krummen Au“ Richtung Westen. Rund um das geplante Gewerbegebiet sind Grünflächen angeordnet, die eine Einbindung in die Landschaft zum Ziel haben. Südlich an das Gewerbegebiet grenzt ein Bergrücken mit Wald, an den sich die geplanten Höhen der Gebäude orientieren. Die Höhenentwicklung der Gebäude und die der umgebenden Landschaft ergeben so ein einheitliches Gesamtbild.

4.2. Ziele und Zwecke der Planung

Vorrangiges Planungsziel ist die Entwicklung gewerblich genutzter Flächen durch die Schaffung von Planungsrecht nach § 30 BauGB.

Es besteht eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg). Ziel ist es am Standort Hahnhof eine seit Jahren brachliegende unbebaute Fläche als Gewerbegebiets i.S. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) städtebaulich zu entwickeln und Planungsrecht zu schaffen.

Die im FNP der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) (Stand 2016) dargestellte Fläche mit der Zweckbestimmung „Sonderbaufläche“ wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 7 BauGB angepasst.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets i.S. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Erschließung der Flächen und die Sicherung von angrenzenden Naturräumen. Seit mehr als zwanzig Jahren sind Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereichs als brachliegende Flächen ungenutzt. Seit einigen Jahren finden auf der Fläche Abgrabungen statt. Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des Gebietes umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Flächen.

Da die Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) derzeit kaum Entwicklungsflächen für gewerbliche Nutzungen besitzt, ist die Entwicklung der Fläche „Krumme Au II“ bedeutend für den Wirtschaftsstandort VG Kirchen (Sieg). In dem Zusammenhang soll der Bereich insgesamt planungsrechtlich entwickelt und eine gewerbliche Nutzung der Fläche vorbereitet werden.

Um eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans (Krumme Au II) mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes notwendig. Weitere zur Entwicklung des Gebietes notwendige Flächen sind ebenso Teil des Bebauungsplans. Mit der Umwidmung der Fläche wird der Gewerbestandort Hahnhof in der Ortsgemeinde Niederfischbach gestärkt.

4.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) und somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich und wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

5. Planinhalt

5.1. Art der Nutzung

Die Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) hat ein großes Defizit an gewerblichen Bauflächen, so dass mit den verfügbaren Flächenpotentialen besonders sorgfältig umzugehen ist. Neue gewerbliche Bauflächen können aufgrund der Topografie und anderer Restriktionen nur mit sehr hohem Kostenaufwand hergestellt werden. Bei der Beurteilung der Frage von Anreizen und Festsetzungen eines flächensparenden Gewerbebaues sind die allgemeinen Rahmenbedingungen zu beachten, unter denen sich Neuansiedlungen oder Umsiedlungen vollziehen. Dabei spielen sowohl die unternehmensspezifischen Aspekte als auch Fragen des interregionalen Standortwettbewerbes eine Rolle. Zu Letzterem ist festzustellen, dass der Entwicklung der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) aufgrund der Randlage im Norden von Rheinland-Pfalz und der Entwicklungen in unmittelbar angrenzenden Kommunen des Landes Nordrhein-Westfalens (Stadt Freudenberg, Stadt Siegen) und den damit verbundenen Synergieeffekte eine besondere Bedeutung zukommt. Der Kreis Altenkirchen versucht das Gewerbe – gewerbliche genutzte Flächen – vorwiegend an den „Polen“, d.h. in Autobahnnahe, zu entwickeln, wozu die Ortslagen Niederfischbach, Mudersbach und die Stadt Kirchen (Sieg) zählen. In der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) wird die Gewerbestruktur überwiegend durch Metallverarbeitung, Logistik, KFZ-Zulieferung, Holzverarbeitung und technische Keramik bestimmt. Diese Nutzungsmischung soll vorrangig weiterentwickelt werden.

Für die in der Ortslage Niederfischbach ansässigen Gewerbebetriebe, die zu einem großen Anteil in der Nähe zum Asdorfbach gelegen sind, bestehen keine bzw. nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten, da diese Flächen vielfach im Bereich der Überschwemmungsgebiete liegen.

Entsprechend soll die gewerbliche Fläche „Krumme Au II“ als Ausweichfläche vorrangig diesem gewerblichen Mix (mit den zuvor genannten Branchen) zur Verfügung stehen, um eine Standortsicherung bzw. Standorterweiterung für die Unternehmen vor Ort zu ermöglichen. Ansiedlungshürden sind daher zu vermeiden.

Nutzungen

Die gewerblichen Bauflächen (GE 1 und GE 2) werden als Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, wobei die Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig sind und die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Hiermit wird sichergestellt, dass diese Flächen dem Gewerbe, Dienstleistungen und Handwerk vorbehalten bleiben, für das ein entsprechendes Defizit festgestellt wurde. Zudem soll der Standort aufgrund der verkehrstechnischen Lagegunst vorwiegend dem produzierenden Gewerbe und für Logistikunternehmen vorgehalten werden.

Die Unzulässigkeit von Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke am Siedlungsrand wird damit begründet, dass diese Art von Anlagen die Mischungsvielfalt im Zentrum von Niederfischbach positiv unterstützen soll und in der Ortsmitte von Niederfischbach diesbezüglich ein Schwerpunkt erhalten und zukünftig gestärkt werden soll.

Mit der gleichen Intention wird für alle Gewerbegebiete im Plangebiet festgesetzt, dass alle Arten von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig sind. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsflächen zulässig, die als Nebennutzung in unmittelbarem, räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Betrieb des Handwerkes oder des produzierenden Gewerbes stehen und deren Verkaufs- und Ausstellungsflächen nicht mehr als 100 m² ausmachen.

Diese Ausschlussfestsetzung wird städtebaulich auch damit begründet, dass eine Ansiedlung derartiger Betriebe in diesem Bereich zu nachteiligen Auswirkungen auf die gewachsenen Versorgungsstrukturen in den zentral gelegenen Bereichen von Niederfischbach führen kann. Das „Einkaufen auf der grünen Wiese“, mit den entsprechenden Folgen für den Einzelhandel in der Ortsmitte von Niederfischbach, soll verhindert werden.

Der Ausschluss von Betriebswohnungen ist damit zu begründen, dass in den nahegelegenen Siedlungsbereichen ausreichend Möglichkeiten bestehen, um einen Wohnsitz zu nehmen.

Mit dem Bebauungsplan "Krumme Au II" sollen keine positiven Standortbestimmungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorgenommen, sondern für seinen Geltungsbereich lediglich der Ausschluss von Vergnügungsstätten und von Bordellbetrieben gewährleistet werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellbetrieben am Standort "Krumme Au II" wird mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Effekten, die eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten bewirkt und den zuvor genannten Entwicklungszielen widerspricht, für die Fläche begründet.

Dazu gehören die durch Vergnügungsstätten und Bordellbetrieben zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf den Gewerbestandort und den angrenzenden Wohnsiedlungsbereich Hahnhof. Vergnügungsstätten sind aller Erfahrung nach dazu geeignet, sog. „Trading-Down-Effekte“ auszulösen. So kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe mittelbar negative Effekte nach sich ziehen, da z.B. entsprechende Teile des Ortsteils Hahnhof als Wohnstandort nicht mehr so häufig nachgefragt werden wie bisher. Wohnnutzungen zeigen sich gegenüber

Vergnügungsstätten sensibel. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten wäre kontraproduktiv für die Entwicklung in Hahnhof, da sich der Betrieb oftmals in die Abend- und Nachtstunden verlagert, Gäste sich auch vor der Vergnügungsstätte aufhalten, z.B. vor Diskotheken, Spielhallen, etc.

Da bisher in der Ortsgemeinde Niederfischbach keine reine Negativplanungen betrieben werden, indem Vergnügungsstätten innerhalb der Gemarkung schlechthin für unzulässig erklärt werden und entsprechend an anderer Stelle zulässig sind, sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Krumme Au II" Vergnügungsstätten und Bordelle auszuschließen.

Der Ausschluss von Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Krumme Au II dient dazu, die Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Dienstleistungen (wie zuvor beschrieben) bereitzustellen und freizuhalten. Der Ausschluss der genannten Nutzungen ist der allgemeinen Knappheit von Gewerbeflächen in der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) geschuldet. Da die Errichtung von Tankstellen nicht der vorgesehenen Nutzung entspricht und sich negativ auf die städtebauliche gewünschte Entwicklung auswirken kann, sind Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Krumme Au II" nicht zulässig.

Zum Schutz der angrenzenden Nutzungen und der Wohnbevölkerung in der Wohnlage Hahnhof werden aufgrund einer schalltechnischen Immissionsprognose Emissionskontingente festgesetzt – siehe Kapitel 5.6 Schallschutz im Städtebau.

Werden die Emissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Sollte eine Überschreitung der Emissionskontingente festgestellt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Die Vorkehrungen zur Einhaltung können sich wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudebauteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse
- Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z. B. zwischen nächstgelegenen Wohngebäude und betrieblichen Fahrstraße oder auch Verladebereichen etc.)
- Organisatorische Maßnahmen, wie z. B. die Durchführung bestimmter betrieblicher Aktivitäten ausschließlich zur Tageszeit etc..
- Einhaltung des Standes der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate (z. B. Lüftungsaggregate)

Festgesetzt werden nach § 8 Abs. 1 BauNVO Gewerbegebiete. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Für das GE 1 und das GE 2 gilt:

Zulässig sind nach § 8 Abs. 2:

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

Nicht zulässig sind nach § 8 Abs. 2:

3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten

werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO **nicht** Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Es wird für alle Gewerbegebiete im Plangebiet festgesetzt, dass alle Arten von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig sind. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsflächen zulässig, die als Nebennutzung in unmittelbarem, räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Betrieb des Handwerkes oder des produzierenden Gewerbes stehen und deren Verkaufs- und Ausstellungsflächen nicht mehr als 100 m² ausmachen.

Störfallbetriebe

(gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO)

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie [Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen vom 4. Juli 2012) angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne der Richtlinie mit den Mitteln der Raum- und Flächenplanung langfristig sicher zu stellen.

Aufgrund der Nähe zum Siedlungsbereich „Hahnhof“ sind im GE 1 und Im GE 2 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 1 Abs. 1 der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, im gesamten Plangebiet unzulässig.

5.2. Maß der Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO (GRZ 0,8 und BMZ 10,0), wobei sich eine explizit festgesetzte Geschossflächenzahl erübrigt. Eine städtebaulich motivierte Höhenbegrenzung erfolgt aufgrund der Rechtfertigung, dass die baulichen Entwicklungen auf der Fläche entsprechend zu dimensionieren sind, dass sie sich in das Landschaftsbild bestmöglich einfügen.

Die Möglichkeit einer mehrgeschossigen Bauweise muss bei Gewerbebauten differenziert betrachtet werden. Lagerhaltung, Büronutzung oder Dienstleistungen können durchaus in mehreren Ebenen angeordnet werden. Dies werden Betriebe dieser Kategorie ohnehin aus Gründen der Kostenminimierung im eigenen Interesse anstreben. Produzierende Unternehmen können in den seltensten Fällen mehrgeschossige Produktionsabläufe kostenneutral darstellen. Auf die zwingende Festsetzung einer mehrgeschossigen Bauweise wird daher verzichtet.

Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiete GE1 und das Gewerbegebiet GE2 mit 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ von 0,8 entspricht einer Bebauungsdichte, die den Vorschriften der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO als empfohlene zulässige Obergrenze entspricht. Die Verwendung der zulässigen Obergrenze soll einer möglichst effektiven Nutzung der in Niederfischbach sehr begrenzt verfügbaren gewerblich nutzbaren Flächen dienen.

Baumassenzahl

Die Baumassenzahl wird in GE 1 und in GE 2 mit 10,0 festgelegt. Die Baumassenzahl orientiert sich an den empfohlenen zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die genannten Gebietstypen.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen werden die maximalen Gebäudehöhen ü. NHN festgesetzt. Durch die Begrenzung der Höhe und Baumassenzahl der baulichen Anlagen wird Rücksicht auf die Wahrung des Landschaftsbildes gemäß § 16 Abs. 3 genommen. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlage passt sich den topographischen Gegebenheiten an (siehe Abbildung nachfolgend). Die maximale Gebäudehöhe (Oberkante) beträgt:

- im GE1 239 m ü. NHN
- im GE2 244 m ü. NHN

Bei notwendigen technischen Aufbauten ist eine Überschreitung der angegeben max. Gebäudehöhen bis zu 6,00 m zulässig.

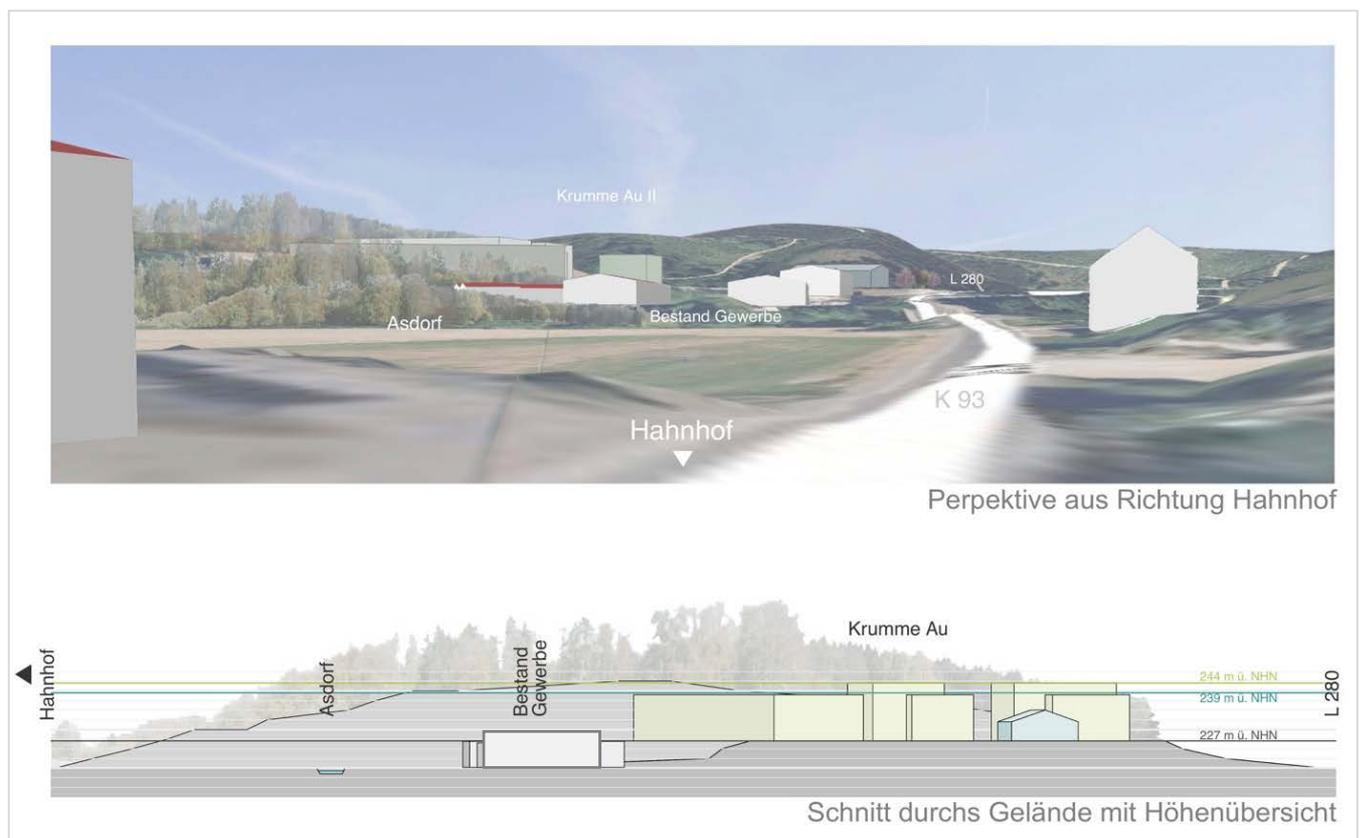


Abbildung: Geländeschnitt mit Darstellung einer möglichen Bebauung und deren Höhenentwicklung, Zeichengrundlage von www.deutschland.virtualcitymap.de

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude wird hierbei nicht begrenzt und darf 50 Meter überschreiten. Damit wird ermöglicht das sich Unternehmen ansiedeln können, die ggf. zu Produktionszwecken oder Lagerung von

Materialien längere Montage-/Lagerhallen benötigen. Die Gebäude dürfen jedoch nur mit seitlichem Grenzabstand oder maximal einseitig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Werden nebeneinanderliegende Grundstücke als wirtschaftliche Einheit genutzt, dürfen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Baugrenzen

(gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB und § 23, Abs. 3 BauNVO)

Es werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Baugrenzen festgesetzt, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Im Sinne einer Angebotsplanung und der verhältnismäßig geringen Flächenverfügbarkeit wird mit relativ großen Baufenstern dem Ziel entsprochen, den zukünftigen baulichen Entwicklungen bei Einhaltung aller weiteren Festsetzungen möglichst viel Flexibilität bei der Entwicklung der Flächen zu gewähren.

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nicht zulässig, um die Randbereiche im Gebiet von Bebauung freizuhalten.

Stellung der baulichen Anlagen

(gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes mit der Bezeichnung GE 1 sind Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 300 m² so zu errichten, dass ihre Längsachsen nord-südlich ausgerichtet sind. Durch die Ausrichtung parallel zur angrenzenden L 280 soll eine schallschützende bzw. abschirmende Wirkung für die im Osten befindlichen Nutzungen erzielt werden. Mit dieser Festsetzung wird den Vorgaben des Schallschutzes im Hochbau entsprochen.

Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (jedoch innerhalb der GE-Flächen) soll die Anordnung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Lagerflächen, Fahrgassen, Stützmauern, Sichtschutz- und Schallschutzanlagen und Einfriedungen ermöglicht werden, um Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb von Gewerbe im geringen Maß zu bieten.

Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen und Einrichtungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zum Schutz der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Bereich der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen V1, V2, V3 und V4) nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie den „Flächen zum Anpflanzen

von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und den Flächen des Vogelschutzgebietes sind Nebenanlagen in diesen Bereichen nicht zulässig.

Anlagen zur Versorgung des Gebietes

(gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)

Nebenanlagen die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Telekommunikation, Energieträger, Abwasser und Trinkwasser und zur Ableitung von Abwasser und Oberflächenwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um eine sinnvolle und effiziente Erschließung des Gebietes zu ermöglichen und an vorhandene Versorgungsleitungen anbinden zu können.

5.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gemäß § 9 Abs.1, Nr. 16 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flächen festgesetzt, die zugunsten der Verbandsgemeindewerke Kirchen (Sieg) sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten sind und damit (beispielsweise) die Ver- und Entsorgung des Gebietes und auch die Zuwegung von Flächen gewährleisten (L1).

Zudem sind Flächen festgesetzt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die zugunsten des Abwasserzweckverbandes Betzdorf-Kirchen-Daaden sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten sind (L2).

5.5. Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der äußeren und der inneren Erschließung des Plangebietes Straßenverkehrsflächen fest.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs.1, Nr. 11 BauGB

- öffentliche Verkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"
 - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Bushaltestelle" und
 - private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"
- festgesetzt.

Öffentliche Verkehrsflächen

Für die im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen sind die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS06, Ausgabe 2006 Korrektur (Stand: 15. Dezember 2008) anzuwenden. Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. Als Bemessungsfahrzeug dient ein Lastzug. Das Gebiet wird über einen Knotenpunkt Straße Krumme Au / K88 an das örtlich und im Weiteren über die nahegelegene L 280 an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Der Knotenpunkt wurde verkehrstechnisch untersucht und geplant. Notwendige Bereiche als Sichtfenster sowie die sich daraus ergebenden Flächen für den Verkehr, sind in die Plandarstellungen des Bebauungsplans übernommen und werden als solche festgesetzt.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußwege

Im Plangebiet wird ein straßenbegleitender Fußweg in Teilbereichen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) festgesetzt. Die Fußwege sind mit einem Querschnitt in der Breite von minimal 1,00 Meter vorgesehen, da für diesen Bereich ein geringes Fußgängeraufkommen prognostiziert wird.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bushaltestelle

Die als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB festgesetzte Fläche im nördlichen Bereich des Plangebietes (angrenzend an die K 93) wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Bushaltestelle" festgesetzt. Die Fläche umfasst eine Größe von ca. 0,2 ha. Die Bushaltestelle dient der Anbindung des Gebietes an den ÖPNV und wird über den vorhandenen Fußweg entlang der K 93 angebunden.

Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftsweg

Im Westen des Plangebietes wird entlang der Landesstraße L 280 gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" festgesetzt. Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum und dient der Forstwirtschaft und der Holzabfuhr. Im Norden bindet der Wirtschaftsweg an die K 93 an. Der Knotenpunkt Wirtschaftsweg / K 93 wurde verkehrsplanerisch untersucht und notwendige Flächen, wie Sichtfenster, auf der Grundlage der Verkehrsplanung entsprechend festgesetzt.

Bereich mit Ein- und Ausfahrten

Die Gewerbefläche GE1 wird zusätzlich über den privaten Wirtschaftsweg an die K93 angebunden. Diese Ein- und Ausfahrt dient ausschließlich der Andienung der Fläche GE 1. Die Nutzung bzw. Querung des privaten Wirtschaftsweges im Bereich der Anbindung an die K 93 wird privatrechtlich und durch Grundbucheintrag gesichert.

Anbaufreie Bereiche und Bauverbotszonen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen vorgesehen, die entsprechend den Vorgaben des Landesbetrieb Mobilität freizuhalten sind. Die Flächen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG):

1. Hochbauten an Landestraßen in einer Entfernung bis 20 m und an Kreisstraßen in einer Entfernung bis 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn
2. Bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
3. Das Anpflanzen von Bäumen ist in einem 7,50 m breiten Randbereich zur K 93 (Fahrbahnrand) nicht zulässig. Hinweis: Die zwei Bäume im östlichen Bereich, die innerhalb des Mindestabstandes von 7,50 m liegen, befinden sich hinter einer Böschung mit Abfangung aus Natursteinblöcken und befinden sich somit außerhalb des Bereichs mit erhöhter Abkommenswahrscheinlichkeit für Fahrzeuge.
4. Für die beiden Einmündungsbereiche (neue Zufahrt, Gemeindestraße) gilt gleichermaßen, dass die im Einmündungsbereich freizuhaltenden Sichtflächen und den von diesen Sichtflächen betroffenen Teile der Anliegergrundstücke nach den Kriterien der RAL 2012 von einer Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten sind, bzw. diese nicht zulässig sind. Einfriedungen und Anpflanzungen, welche diese Höhe überschreiten, können nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zugelassen werden.

5.6. Flächen für die Abwasserbeseitigung

(gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB)

Es sind Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Flächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist, Leitung und Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzt. Bauliche Anlagen zur Wasserführung und Ableitung des Oberflächenwassers sind ausschließlich in den dazu festgesetzten Bereichen (siehe Plandarstellungen) zu errichten. Vom Gewerbegebiet im Norden ausgehend wird das Niederschlagswasser über Mulden und Rinnen bis zum Nassholzlagerplatz im Süden geleitet, der als Fläche zur Versickerung dient.

5.7. Schallschutz im Städtebau

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Wohnbevölkerung in der Ortslage Hahnhof und der angrenzenden Nutzungen wurde eine Schalltechnische Immissionsprognose für die gewerblichen Bauflächen durchgeführt und entsprechend den Ergebnissen eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45 691 festgesetzt (Schalltechnische Immissionsprognose Büro Pies, Boppard, von April 2019, Anlage 4).

Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 gelten die Vorschriften gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Eine Geräuschkontingentierung erfolgt nach DIN 45 691.

Entwurf zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 "Krumme Au II"

Zulässig sind im Plangebiet auf den Gewerbegebietsflächen Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45 691 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr), noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L(EK),T$	$L(EK),N$
GE 1	61 dB(A)/m ²	46 dB(A)/m ²
GE2	59 dB(A)/m ²	44 dB(A)/m ²

Zur Bestimmung der Sektoren mit zulässigen Zusatzkontingenten gemäß DIN 45 691 wurde im UTM-Koordinatensystem folgender Referenzpunkt gewählt:

X-Wert: = 419572

Y-Wert: = 5632648

Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren A bis B können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente ($L_{EK, zus.}$) berücksichtigt werden:

Bezeichnung Sektor	Winkelbereich in Grad	Zusatzkontingente $L_{EK,zus.}$ in dB	
		Tag	Nacht
A	3 – 150	0	0
B	150 – 3	12	12

Entwurf zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 "Krumme Au II"

Proj. Nr. 19088	Niederfischbach, BPlan Krumme Au II Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691																			
<p>Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan: Für die, in dem Plan dargestellten Richtungssektoren A bis B liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent $L(EK)$ der einzelnen Teilflächen durch $L(EK)+L(EK,zus)$ ersetzt werden</p>																				
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <caption>Referenzpunkt</caption> <tr> <th style="width: 50%;">X</th> <th style="width: 50%;">Y</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">419572,00</td> <td style="text-align: center;">5632648,00</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <caption>Sektoren mit Zusatzkontingenten</caption> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Sektor</th> <th style="width: 15%;">Anfang</th> <th style="width: 15%;">Ende</th> <th style="width: 15%;">EK,zus,T</th> <th style="width: 15%;">EK,zus,N</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: center;">3,0</td> <td style="text-align: center;">150,0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">B</td> <td style="text-align: center;">150,0</td> <td style="text-align: center;">3,0</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">12</td> </tr> </tbody> </table>	X	Y	419572,00	5632648,00	Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N	A	3,0	150,0	0	0	B	150,0	3,0	12	12
X	Y																			
419572,00	5632648,00																			
Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N																
A	3,0	150,0	0	0																
B	150,0	3,0	12	12																
Ingenieurbüro Pies GbR Birkenstraße 34 56154 Boppard Tel.:06742/2299																				
Anhang 3.4																				

SoundPLAN 8.0

Abbildung oben: Planskizze zu den vor genannten Sektoren und richtungsabhängigen Zusatzkontingenten, eingenordet, unmaßstäblich. (Quelle: Schalltechnische Immissionsprognose Büro Pies, Boppard, von April 2019)

Das zulässige gesamte Emissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß der DIN 45 691 aus den, für diese Flächen festgesetzten Emissionskontingenten (LEK) und ggf. richtungsabhängiger Zusatzkontingente ($L_{EK, zus.}$) sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile an den jeweiligen Immissionsorten muss gemäß der DIN 45 691 „Geräuschkontingentierung“ erfolgen.

Im Anschluss wird anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose (Einzelnachweis) durch Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, unter Beachtung aller bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (beispielsweise Abschirmung durch Wände, -wälle oder Hallen, Luft-/Bodendämpfung, Reflexionen etc.) ermittelt, ob durch die konkret verursachten Geräusche des Betriebes bei Beurteilung gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Gesamtimmisionskontingente eingehalten werden.

Werden die Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Sollte eine Überschreitung der Immissionskontingente festgestellt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Die Vorkehrungen zur Einhaltung können sich wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudebauteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse
- Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z. B. zwischen nächstgelegenen Wohngebäude und betrieblichen Fahrstraße oder auch Verladebereichen etc.)
- Organisatorische Maßnahmen, wie z. B. die Durchführung bestimmter betrieblicher Aktivitäten ausschließlich zur Tageszeit etc..
- Einhaltung des Standes der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate (z. B. Lüftungsaggregate)

Dem Bebauungsplan ist bei der Offenlage eine Ausfertigung der DIN 45 691 „Geräuschkontingentierung“ beizulegen.

Hinweis zur Einsehbarkeit der DIN-Normen: DIN 45 691 (Geräuschkontingentierung, Beuth-Verlag, Ausgabe 2006-12) und DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Beuth-Verlag), auf die hier Bezug genommen werden, können zu den üblichen Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen, Fachbereich 4, Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, eingesehen werden.

Hinweis zur Lärmkontingentierung:

Das bereits in Nachbarschaft zum Plangebiet vorhandene Gewerbegebiet "Krumme Au", für das ein Bebauungsplan existiert, der ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festsetzt, ist nicht durch eine Lärmkontingentierung betroffen. In Niederfischbach existieren zudem weitere faktische Gewerbegebiete, für die keine Bebauungspläne existieren und die sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Niederfischbach befinden. Diese sind ebenfalls nicht kontingentiert. Dort gelten allein die Vorgaben nach § 34 BauGB. Es handelt sich bei diesen Gebieten um die Gewerbegebiete „Eicherhof“ entlang der Industriestraße, „Tüschebachsmühle“ am Tüschebachsweiher und „Niederfischbach Ost“ zwischen der Konrad-Adenauer-Straße und der L 280.

Für die Gewerbegebiete der Ortsgemeinde Niederfischbach wird somit eine externe Gliederung der Lärmkontingente auf Basis von § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgenommen:

„Für die in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet

1. nach der Art der zulässigen Nutzung,
2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Die Festsetzungen nach Satz 1 können auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden; dies gilt auch für Industriegebiete.“

5.8. Grünflächen

Private Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind private Grünfläche (PG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die private Grünfläche PG 3 wird mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“, die private Grünfläche PG 2 mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ und die private Grünfläche PG 1 mit der Zweckbestimmung „Sukzession“ versehen. Sie dienen einerseits der Gliederung des Gebietes und der Eingliederung in die angrenzenden naturräumlichen Grünbereiche und andererseits der Abschirmung zwischen der Wohnbebauung in Hahnhof und den zukünftigen gewerblichen Nutzungen. Ebenso dienen die festgesetzten Grünflächen im Westen der Abschirmung zwischen der Landesstraße 280 und den zukünftigen gewerblichen Nutzungen.

Mit den Festsetzungen wird das Ziel

- Stärkung des Landschaftsbildes
- harmonische Eingliederung in die angrenzenden Naturräume
- und naturräumliche Vernetzung

unterstützt.

5.9. Flächen für forstwirtschaftliche Nutzungen und für Wald

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 18 a und 18 b BauGB

- Flächen für Wald
- und Flächen für forstwirtschaftliche Nutzungen mit der Zweckbestimmung "Nassholzlagerplatz"

festgesetzt.

Mit den Festsetzungen wird den Vorgaben des Fortsamtes, dem Natur- und Umweltschutz und den Vorgaben der Regionalplanung entsprochen. Die forstwirtschaftliche Nutzung soll zur Eingrünung der Gewerbegebiete und zur Wahrung der ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald weist in seiner aktuell gültigen Fassung aus dem Jahre 2017 eine Siedlungszäsur (G) aus, die südlich der geplanten Gewerbegebiete verläuft. Durch den Erhalt der forstwirtschaftlichen Flächen wird der zu wahrenden Siedlungszäsur entsprochen.

5.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

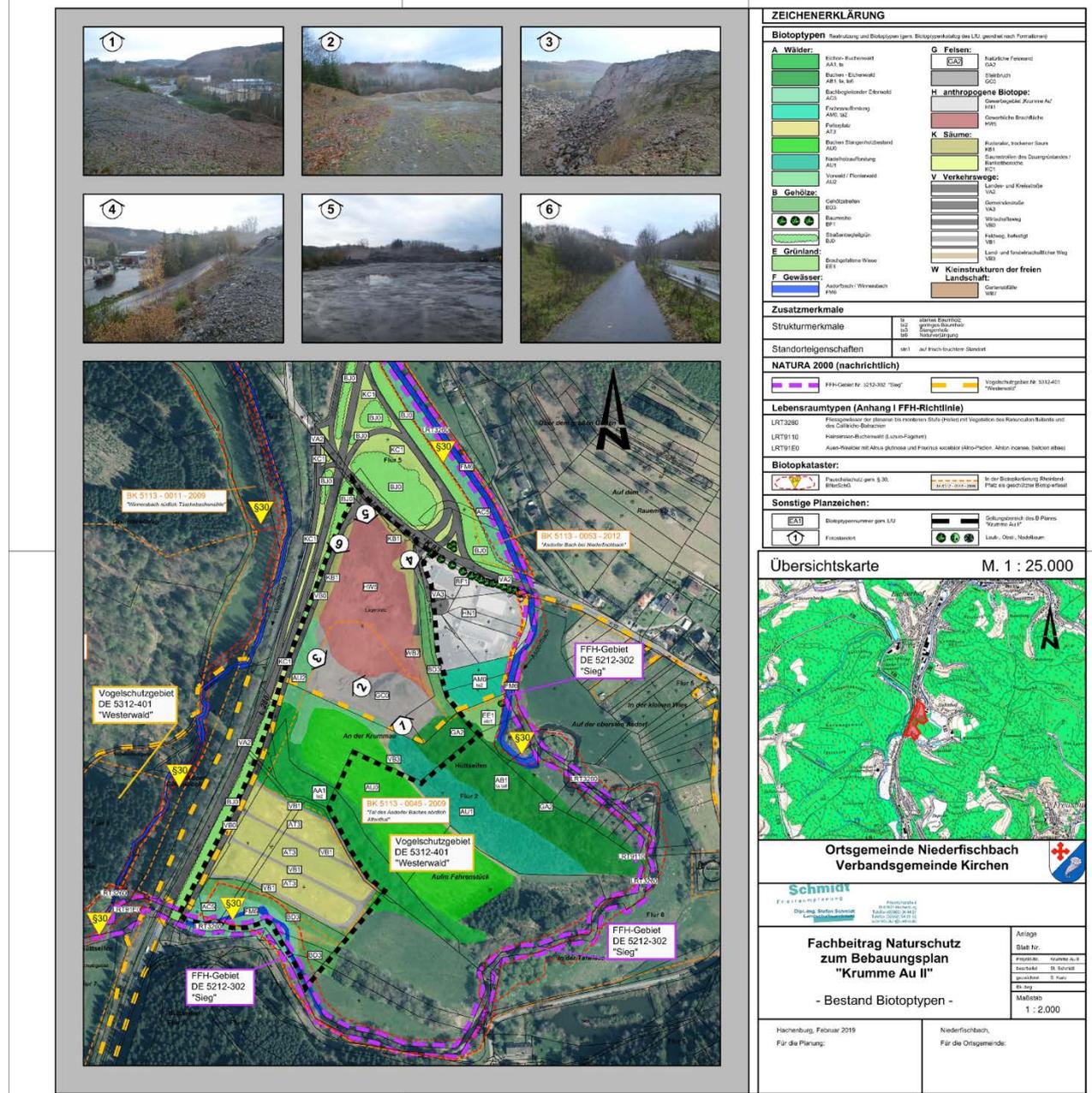


Abbildung oben: Darstellung der Biotoptypen im Bestand, eingenordet, unmaßstäblich. (Quelle: Fachbeitrag Naturschutz, Schmidt Freiraumplanung, Hachenburg, von Februar 2019)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen von Gehölzen, Sträuchern sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) und Abs. 6 BauGB innerhalb der privaten Grünfläche PG 2 und PG 3 mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Bei Baumpflanzungen (Standorte siehe Plan-darstellung) sind die in der Pflanzenvorschlagsliste aufgeführten Arten oder die aufgeführten

Entwurf zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 "Krumme Au II"

Obstbaumarten zu verwenden (Siehe Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz, Schmidt Freiraumplanung, Hachenburg, vom Mai 2019).

In den privaten Grünflächen (PG 2 und PG 3) sind mindestens 50 % der Gesamtfläche mit Sträuchern zu bepflanzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste, Heckenartige Gehölzpflanzungen). Die Anpflanzungen sind truppweise in wechselnder Stellung vorzunehmen. Bei Sträuchern und leichten Sträuchern sind die angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen der Eingrünung des Plangebiets und der Einpassung in die umgebenden naturräumlichen Grünbereiche. Auf diese Weise soll das Baugebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Gewerbegebietsflächen teilweise beschattet werden, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt. Außerdem soll durch die Bäume und Sträucher kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

Bei der Pflanzenvorschlagsliste und der Sortenauswahl der Obstbäume wird Wert auf standortgerechte, im Naturraum heimische Arten oder auch schützenswerte historische Arten gelegt.

Arten		Verwendung		
		Einzelbaum Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	Formschnitthecke
Acer campestre	Feldahorn	X	X	X
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X	X	
Acer platanoides	Spitzahorn	X	X	
Alnus glutinosa	Roterle		X	
Betula pendula	Birke	X	X	
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X		X
Prunus avium	Vogelkirsche	X	X	
Quercus petraea	Traubeneiche	X	X	
Quercus robur	Stieleiche	X	X	
Sorbus aucuparia	Eberesche	X	X	
Tilia cordata	Winterlinde	X	X	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	X	X	
Coryllus avellana	Haselnuß		X	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		X	
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn		X	
Ligustrum vulgare	Liguster		X	X
Prunus spinosa	Schlehe		X	
Rosa canina	Hundsrose		X	X
Rhamnus frangula	Faulbaum		X	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		X	
Sambucus racemosa	Roter Holunder		X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		X	

Abbildung oben: Pflanzenvorschlagsliste zur Anpflanzung (Quelle: Fachbeitrag Naturschutz, Schmidt Freiraumplanung, Hachenburg, vom Mai 2019)

Mindestqualitäten:

Hochstämme:	3 x v., m.B., StU 16 – 18 cm
Obsthochstämme	2 x v., m.B., StU 12 – 14 cm
Heister:	2 x v., o.B., 200 - 250 cm
leichte Heister:	1 x v., o.B., 100 - 150 cm
Sträucher:	v.Str. o.B., 4 Tr. 100 -150 cm
Leichte Sträucher:	v.Str. o.B., 3 Tr. 25 - 40 cm

Obstbäume:

Danziger Kantapfel, Großer Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm
Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Hauszwetschge

Wildobst:

Walnuss (*Juglans regia*), Speierling (*Sorbus domestica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Die Sortenauswahl für die Obstbäume beruht auf:

- ‚Sortenliste für den Streuobstbau in Rheinland Pfalz‘, 2002, NABU RLP‘, AK Historische Obstsorten der Pfalz, Pomologenverein
- ‚Sortenempfehlungen für den Streuobstanbau in Rheinland – Pfalz‘, 02/2005
- ‚Materialien zur Kenntnis alter Obstsorten im Westerwald‘, 2004, A.KUNZ, 57645 Nister

5.11. Flächen für Aufschüttungen

Flächen für Aufschüttungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB zum Schutz vor Lärm und Lichtreflektionen gegenüber der benachbarten Wohnbebauung in Hahnhof sowie in das Vogelschutzgebiet ‚Westerwald‘ und in das FFH Gebiet ‚Sieg‘ innerhalb der (in der Planzeichnung festgesetzten) Flächen festgesetzt. Aufschüttungen sind als Schutzwall zu errichten und zu bepflanzen. Die Oberkante des Schutzwalls muss eine Höhe von mindestens 2,00 m über den daran unmittelbar angrenzenden und als GE festgesetzten Flächen (Bezugsmaß: Oberkante Fertigausbau) betragen. Am südwestlichen Rand wird auf einer Länge von ca. 50 m und mindestens 2,00 m Höhe die Böschung erhalten und gegebenenfalls aufgeschüttet (Bezugsmaß: Oberkante Fertigausbau). Neben der Lärm- und Sichtschutzfunktion können die hier vorhandenen Vegetationsbestände als Lebensraum für Pflanzen und Tiere somit erhalten werden (Siehe auch Vermeidungsmaßnahme V4).

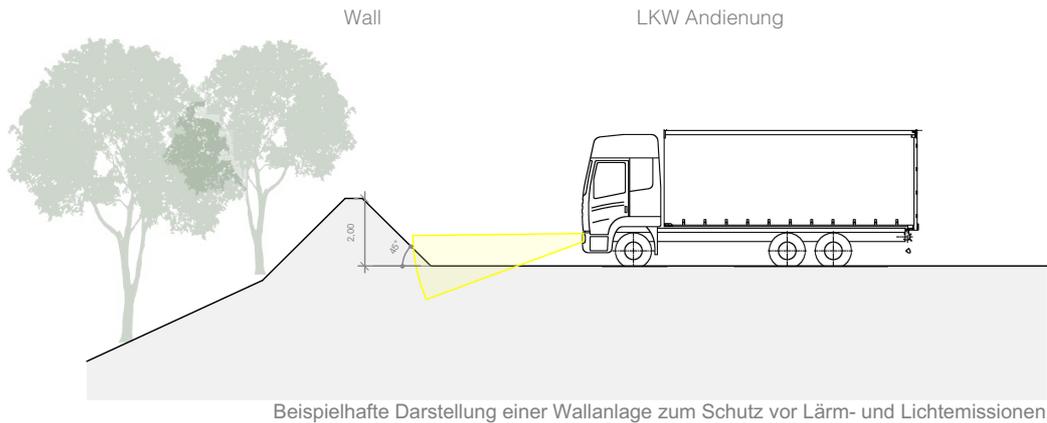


Abbildung: Darstellung einer Aufschüttung zum Schutz der angrenzenden Bereiche

5.12. Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (V1, V2, V3), Gestaltungsmaßnahmen (G1) und Ersatzmaßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (E1, E2, E3 und E4) festgesetzt (siehe Anlage 2, Fachbeitrag Naturschutz, Schmidt Freiraumplanung, Hachenburg, vom Mai 2019).

Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

V1

Die auf der im westlichen Teil des Bebauungsplanes auf der Böschungfläche zum angrenzenden Wirtschaftsweg vorhandenen Vegetationsbestände (Ruderale Säume, Vorwald), der Gehölzstreifen am östlichen Rand des Plangebietes sowie die noch herzustellende Abtragsböschung im Süden des Gewerbegebietes sind unter Beachtung der Verkehrssicherungspflicht der freien Entwicklung zu überlassen. Sie dienen einerseits als lineare Vernetzungselemente dem Austausch bodengebundener Tierarten und tragen gleichzeitig mit zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild bei.

V2

Am Rand des Baufeldes stockende Einzelbäume und Sträucher sind während der Bauausführung gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun oder sonstige geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Abgrenzung von Bautabuzonen für die Zeit der Bauausführung ist auch durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spanndraht und Flatterband entlang der im Ausführungsplan gekennzeichneten Bautabuzonen möglich. Eine Überdeckung des anstehenden Bodens ist im Traufbereich von Gehölzen nicht zulässig. Erdarbeiten im Wurzelbereich sind nur von Hand auszuführen.

V3

Das Roden von Gehölzen im Zuge der Baufeldräumung ist grundsätzlich entsprechend den Vorschriften des § 28 Abs.2, Satz 1 Nr. 4 LNatschG ausschließlich in der Zeit vom 1.Oktober bis 28. Februar durchzuführen

V4

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung in Hahnhof und in das Vogelschutzgebiet ‚Westerwald‘ sowie in das FFH Gebiet ‚Sieg‘ hinein durch Licht- und Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet wird am östlichen Rand der GE2 Fläche ein ca. 2,00 m hoher Wall vor den hier stockenden Gehölzbestand aufgeschüttet. Am südwestlichen Rand wird auf einer Länge von ca. 50 m und mindestens 2 m Höhe die Böschung erhalten. Neben der Lärm- und Sichtschutzfunktion können auch die hier vorhandenen Vegetationsbestände als Lebensraum für Pflanzen und Tiere somit erhalten werden (Siehe auch Flächen für Aufschüttungen).

Ersatzmaßnahmen

Die Ersatzmaßnahmen erfolgen außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Ersatzmaßnahmen befinden sich im Umfeld des Plangebiets, um eine möglichst standortnahe ökologische Aufwertung der ausgewählten Flächen erreichen zu können. Somit kann der bestmögliche Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen werden, die sich durch die Planung ergeben. Die Maßnahmen E 3 und E 4 wirken sich zugleich vorteilhaft auf das Orts- und Landschaftsbild von Hahnhof aus. Ihre Lage kann der Plandarstellung des Bebauungsplans und dem Fachbeitrag Naturschutz, Kapitel 6 Beschreibung Landespflegerischer Maßnahmen entnommen werden (siehe Anlage 2, Fachbeitrag Naturschutz, Schmidt Freiraumplanung, Hachenburg, vom Mai 2019).

E1

Gemarkung Harbach, Flur 2, Nr. 93/70, 93/74, 93/75, 67/22, 67/23, 468/67, 157/67 und 156/67

Zur Erhöhung der Durchgängigkeit des Löcherbachtals sind die Fichtenbestände innerhalb des Geltungsbereiches zu entfernen. Das Stamm- und Astmaterial ist abzufahren, die Wurzelstubben sind bodengleich einzukürzen, um eine Bewirtschaftung der Fläche zu ermöglichen. Zur freien Entwicklung eines naturnahen Bachufersaumes ist unter Belassung einer Furt ein ca. 2,00 m breiter Streifen am Löcherbach auszuzäunen. Bei ausschließlicher Beweidung ist der Viehbesatz von mind. 0,3 und max. 1,0 RGV/ha im Durchschnitt des Jahres auf der Gesamtfläche einzuhalten. Stickstoffdüngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

E2

Gemarkung Hüttseifen, Flur 2, Nr. 42/4, 42/5, 42/6, 43/2, 44/1 und 44/2 teilw.

Durch die Sanierung des Dammbauwerks am Tüschebachweiher können am nördlichen Ufer im Zulauf des Winnersbaches brachgefallene Nass- und Feuchtgrünlandbrachen gesichert und

entwickelt werden. Hierzu sind aufkommende Neophyten und Gehölzbewuchs, insbesondere Erlen dauerhaft zu beseitigen.

E3

Gemarkung Hüttseifen, Flur 5, Nr. 57/2, 58/2, 59/2 und 60/2

Zur Sicherung und Entwicklung der Wiesenfläche mittlerer Standorte ist weiterhin eine einmalige Mahd pro Jahr nach dem 15. Juli und bis zum 15. November durchzuführen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Bei den vorhandenen 11 Stück Obstbäumen ist die Baumscheibe offen zu halten und der Schutz gegen Wildverbiss ist zu erneuern. In den ersten 10 Jahren ist ein jährlicher fachgerechter Erziehungsschnitt, danach mindestens alle 2 Jahre ein Erhaltungsschnitt durchzuführen. Der Einsatz von Mineraldünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Zusätzlich sind auf der zentralen Wiesenfläche 9 Stück hochstämmige, regionaltypische Obstbäume zu pflanzen. Der Baumabstand sollte untereinander ca. 12-15 m betragen.

E4

Gemarkung Hüttseifen, Flur 5, Nr. 72/7, 72/10, 72/11, 75/1, 75/2, 75/3, 76/1, 76/2, 253/74 und 254/74

Zur Erhaltung und weiteren Entwicklung des artenreichen Grünlandes ist weiterhin eine einmalige Mahd pro Jahr nach dem 15. Juli und bis zum 15. November durchzuführen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine zeitlich befristete Beweidung mit Wanderschafen ist zulässig. Jährlich abwechselnd ist eine ca. 700 qm große Fläche von der Mahd auszusparen und bis zur Heuernte im kommenden Jahr ohne Bodenbearbeitung zu belassen.

Durch die Ersatzmaßnahmen E 1, E 2, E 3 und E 4 werden die Flächen tendenziell nährstoffärmer, da den Böden ohne die Einbringung von Düngemitteln und aufgrund der durchgeführten Beweidung oder Mahd die Nährstoffe entzogen werden. Dadurch wird die Artenvielfalt gefördert, denn auf nährstoffarmen Böden bilden sich artenreiche Pflanzen- und Tiergesellschaften.

Gestaltungsmaßnahmen

G1

Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen und von Sträuchern zur Einbindung der baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft und zur inneren Gliederung des Gewerbegebietes. Großkronige Bäume wirken sich sehr vorteilhaft auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Da durch das Planvorhaben großflächigen Veränderungen in der Topografie verursacht werden, und eine großvolumige Bebauung ermöglicht wird, ist diese Gestaltungsmaßnahme von großer Bedeutung.

6. Gestaltungsfestsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und der Außenbeleuchtung gemäß LBauO Rheinland-Pfalz getroffen. Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist eine Einpassung der neuen Gebäude und einzelner Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Umgebung des Bebauungsplans. Maßgebend ist, aufgrund der Ansiedlung im direkten Umfeld, die Ortschaft Hahnhof mit ihren Bestandsgebäuden. Weitere Ziele der Gestaltungsregelungen lassen sich aus dem städtebaulichen Konzept ableiten. Siehe Kapitel 4.1 der Begründung.

6.1. Dachgestaltung

(gemäß § 88 Abs.1, Nr. 1 LBauO)

Dachform und Dachneigung

In Anlehnung an die ortstypische Dachlandschaft ist im Bebauungsplan das geneigte Dach in Form von Sattel-, Zelt-, Walm- und Pultdächern zulässig. Ebenso sind Flachdächer zulässig. Nicht in das Umfeld zu integrieren sind Sheddächer, Tonnendächer und Schmetterlingsdächer, da diese im Umfeld nicht vorkommen und eher untypisch für die Ortslage sind. Da es sehr viele unterschiedliche Dachformen gibt, kann durch die Regelung einerseits flexibel auf Bauwünsche reagiert werden, wenn dies den Gestalterischen Grundprinzipien des Baugebiets entspricht. Die Lage des Gebiets zwischen einer bedeutenden Verkehrsverbindung und dem Ortsteil Hahnhof begründen das Ziel, ein hochwertiges Orts- und Landschaftsbild zu bewahren, das durch eine eher ruhige Dachlandschaft geprägt werden soll. Daher sind nur die Dachformen und Dachneigungen zulässig, die dazu beitragen. In bestimmten Fällen können jedoch auch andere Dachformen und Dachneigungen mit diesem Ziel vereinbar sind. Dies ist im Einzelfall durch die zuständige Genehmigungsbehörde zu entscheiden.

Bei allen Haupt- und Nebengebäuden sind im Gewerbegebiet 1 (GE 1) und Gewerbegebiete 2 (GE 2) zulässig:

- Satteldächer, Zeldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung bis 45°,
- Pultdächer mit einer Dachneigung bis 22°,
- Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 6°.

Andere Dachformen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Dacheindeckung, Material und Farbe

Hauptgebäude

Die Dacheindeckungen sollen in Material und Farbe dem Charakter der regionaltypischen Dachlandschaft entsprechen. In der Ortschaft Hahnhof überwiegen dunkelgraue und braune Dachflächen das Ortsbild.

Daher sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei Satteldächern, Zeltdächern, Walmdächern und Pultdächern ausschließlich dunkelfarbige Dacheindeckungen in anthrazit/grau, braun/grau und äquivalente Farbtönen zulässig (RAL Farben 7012 Basaltgrau, 7013 Braungrau, 7015 Schiefergrau, 7016 Anthrazitgrau, 7021 Schwarzgrau, 7024 Graphitgrau, 7026 Granitgrau, 8002 Signalbraun, 8003 Lehm Braun, 8004 Kupferbraun und deren Abstufungen). Bei Flachdächern ist zusätzlich eine hellgraue/graue Dacheindeckung zulässig. Nicht zulässig sind stark reflektierende Materialien.

Ausnahmsweise sind zur Belichtung der Gebäude Glasflächen oder Kunststofflichtplatten in einem Anteil von bis zu 50 % der gesamten Dachfläche zulässig. Ebenso sind begrünte Dachflächen zulässig.

Durch die zulässigen Ausnahmen sollen Möglichkeiten zur Planung und Errichtung einer ansprechend gestalteten, funktionalen und ökologisch anspruchsvollen Architektur geschaffen werden.

Dachgauben, Nebengebäuden, Garagen und Carports

Dacheindeckungen von Dachgauben und Nebengebäuden sowie Garagen, Carports etc. müssen in Farbe der Dacheindeckung des Hauptgebäudes entsprechen. Hellgraue Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Dachrinnen, Fensterrahmen von Dachflächenverglasungen und sonstige Dachelemente sind nur in verzinkter Form (zink natur) oder in den Farbtönen der Dacheindeckung zulässig. Nicht zulässig sind farbliche Akzente.

Die reduzierte Farbigekeit der baulichen Anlagen soll dazu beitragen, das Orts- und Landschaftsbild zu schützen.

Dachaufbauten

Für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe oder die vorhandene Dachhaut gemäß § 31 Abs. 1 BauGB überschritten werden, wenn sich der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf maximal 5 % beschränkt und ein Abstand vom Schnittpunkt der Wand mit der höchsten Dachhaut von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

Eine Überschreitung der angegeben max. Gebäudehöhen ist bei notwendigen technischen Aufbauten bis zu 6 m zulässig.

6.2. Fotovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans unterstützen den Einsatz regenerativer Energien.

Anlagen zur solaren Wärme- und Energiegewinnung (Solarthermie und Fotovoltaik-Anlagen) sind auf der gesamten Dachfläche eines Gebäudes zulässig. Dies dient der Anpassung an die Klimafolgen und der Förderung der erneuerbaren Energien.

Bei der Anordnung der Fotovoltaik-Elemente und Solaranlagen auf den Dachflächen ist eine zusammenhängende, homogene Anordnung der Elemente zu berücksichtigen.

6.3. Gestaltung von Fassaden-, Fenster-, Tür und Toranlagen

Die Gestaltung der Fassadenflächen ist an die ortstypische Gebäudegestaltung angelehnt. In der Ortschaft Hahnhof dominieren helle Putzflächen in weiß/beigen Farbtönen und anthrazit/grau Schieferfassaden das Ortsbild.

Zur flächigen Ausgestaltung der Fassadenwandflächen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind folgende Materialien zulässig: Putz, Metall, Holz, Glas.

Farbliche Gestaltung von Fassaden, Fenster und Tor-/ Toranlagen

Grundsätzlich ist die Gestaltung mit grellen und leuchtenden Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 1026 Leuchtgelb, Nr. 2005 Leuchtorange, Nr. 2007 Leuchthellorange, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 3024 Leuchtrot, Nr. 3026 Leuchthellrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta und Nr. 5005 Signalblau nicht zulässig, um ein möglichst harmonisches Orts- und Landschaftsbild zu bewahren.

Für die farbliche Gestaltung von Putzfassaden, inkl. der Fenster, Tür- und Toranlagen im Zusammenhang mit der Putzfassade sind zulässig:

- Weiß/beige Farbtöne (RAL 9001 Cremeweiß, 9002 Grauweiß, 9010 Altweiß, 9018 Papyrusweiß)
- graue/ anthrazitfarbige (RAL 7000, 7001, 7002, 7003, 7004, 7005, 7006, 7008, 7009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026, 7030, 7031, 7032, 7033, 7034, 7035, 7036, 7037, 7038, 7039, 7040, 7042, 7043, 7044, 7045, 7046, 7047, 7048)
- grün/braunen Tönen (RAL 6003, 6007, 6011, 6012, 6013, 6014, 6015, 6020, 6021) und deren Abstufungen sind zulässig.
- Ebenso sind äquivalente Farbtöne zulässig.

Für die farbliche Gestaltung von Metallfassaden inkl. der Fenster, Tür- und Toranlagen im Zusammenhang mit der Metallfassade sind zulässig:

- graue/ anthrazitfarbige (RAL 7000, 7001, 7002, 7003, 7004, 7005, 7006, 7008, 7009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026, 7030, 7031, 7032, 7033, 7034, 7035, 7036, 7037, 7038, 7039, 7040, 7042, 7043, 7044, 7045, 7046, 7047, 7048)
- grün/braunen Tönen (RAL 6003, 6007, 6011, 6012, 6013, 6014, 6015, 6020, 6021) und deren Abstufungen sind zulässig.
- Ebenso sind äquivalente Farbtöne zulässig.

Farbliche Akzente sind nur in den zulässigen RAL-Tönen für Putzfassaden und Metallfassaden auszuführen. Für die farbliche Gestaltung von Holzfassaden sind die natürlich vorkommenden Farben von unbehandeltem Holz ohne Borke zulässig.

6.4. Einfriedungen

(gemäß § 88 Abs.1, Nr. 3 LBauO RP)

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von blickdurchlässigen Stabgitterzäunen im Farbton RAL 7016 bis zu einer Höhe von minimal 1,20 Meter und maximal 2,20 Meter zulässig. Holzzäune, Maschendrahtzäune und schmiedeeiserne Einfriedungen, Tor- und Türanlagen sind unzulässig. Tür- und Toranlage im Zusammenhang mit Anlagen zur Einfriedung von Grundstücken sind ausschließlich als blickdurchlässige Elemente im Farbton RAL 7016 zulässig.

Dies dient einem harmonischen und einheitlichen Gesamtbild des Plangebiets.

Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecke der K 93 lückenlos einzufrieden.

Im Bereich der Anbauverbotszone entlang der Landstraße L 280 (20 m zum Straßenbahnrand) und der Kreisstraße K93 (15 m zum Straßenbahnrand) sind Einfriedungen als nicht verformbare flächenhafte Hindernisse und punktuelle nicht verformbare Einzelhindernisse unzulässig.

Für die beiden Einmündungsbereiche (neue Zufahrt, Gemeindestraße) gilt gleichermaßen, dass die im Einmündungsbereich freizuhaltenden Sichtflächen und den von diesen Sichtflächen betroffenen Teile der Anliegergrundstücke nach den Kriterien der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) von einer Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten sind, bzw. diese nicht zulässig sind. Einfriedungen und Anpflanzungen, welche diese Höhe überschreiten, können nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zugelassen werden. Dies dient der Verkehrssicherheit, denn die Einmündungsbereiche sollen für den fließenden Verkehr übersichtlich gestaltet sein.

Geschlossene Einfriedungen im Sinne von Mauern und Erdwällen sind ausschließlich an den Stellen, wo sie aus Gründen des Schallschutzes und zur Vermeidung von Lichtimmissionen dienen, bis zu einer Höhe von 1,60 m Höhe zulässig. Dies dient dazu, dass Sichtbeziehungen zwischen den Baugebieten und deren Umgebung möglichst erhalten bleiben, und die optische Abschottung von Flächen vermieden wird. In begründeten und durch Nachweis erbrachten Ausnahmefällen können zur Minimierung des Schallschutzes und der Lichtimmissionen die Obergrenzen (max. Höhe) der Einfriedungen entsprechend bis auf eine Höhe von max. 2,00 m erhöht werden.

6.5. Außenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Gewerbefläche ist am Rand des Plangebietes zur Vermeidung einer Beeinträchtigung angrenzender Waldbestände (VSG- und FFH Gebiet) derart auszuführen, dass eine Bestrahlung der außerhalb liegenden Flächen vermieden wird. Es wird eine insektenschonende und

gleichzeitig energiesparende Straßenbeleuchtung empfohlen, damit die nächtliche Anlockwirkung auf nachtaktive Insekten und Fledermäuse (Falter, etc.) minimiert wird. Die Verwendung von Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung wird empfohlen, so sollte der Lichtkegel der Lampen Richtung Boden gerichtet sein. Zusätzlich wird der Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern oder Bewegungsmeldern (bei dafür geeigneten Leuchtmitteln) empfohlen, um Energie zu sparen und nachtaktive Lebewesen zu schonen.

Es sind folgende Leuchtentypen zu verwenden:

- LED-Lampen
- Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe
- Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 680 nm
- andere, geeignete Lampentypen mit gelbem Leuchtmittel mit mind. 30 % verminderter Anlockwirkung gegenüber Weißlicht.

Diese Maßnahmen sind wichtige Bestandteile einer ökologisch vorteilhaften Bebauung und sie schützen das Orts- und Landschaftsbild.

7. Kennzeichnungen

Derzeit liegen keine Hinweise für Kennzeichnungen vor.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Derzeit liegen keine Hinweise für Nachrichtliche Übernahmen vor.

9. Hinweise

Altablagerungen

Es bestehen Hinweise auf Altablagerungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, und zwar im Bereich der bestehenden und zukünftig zu erhaltenden Verkehrsfläche Straße Krumme Au.

Innerhalb der neu zu entwickelnden Flächen (GE 1 und GE 2) bestehen keine Hinweise auf Altablagerungen. Im Rahmen eines früheren Raumordnungsverfahrens zur Erweiterung eines Baufach-Centrums wurde durch Zeitzeugen belegt, dass in dem als Altablagerung erhobenen Bereich ausschließlich Erdaushub, der beim Neubau der Ortsumgehung Niederfischbach (L 280) angefallen ist, eingebaut wurde. Siedlungsabfälle wurden nicht abgelagert. Von daher kann im vorliegenden Fall auf eine orientierende Untersuchung der Altablagerung verzichtet werden

Sollten bei den Arbeiten unerwartete Kontaminationen oder Abfälle angetroffen werden, so ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Referat 33 zu benachrichtigen. Das schon geborgene kontaminierte Material ist zwischenzulagern und die Baustelle ist abzusichern. Eine Erfassung und Dokumentation der kontaminierten Bereiche sowie der bereits geborgenen Abfälle hat durch den Gutachter zu erfolgen.

Im östlichen Bereich des Bebauungsplans wird die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kartierte Altdeponie mit der Erhebungsnummer 132 07 076 – 0207, Ablagerungsstelle Niederfischbach, An der K 93, tangiert (siehe Lageplan).

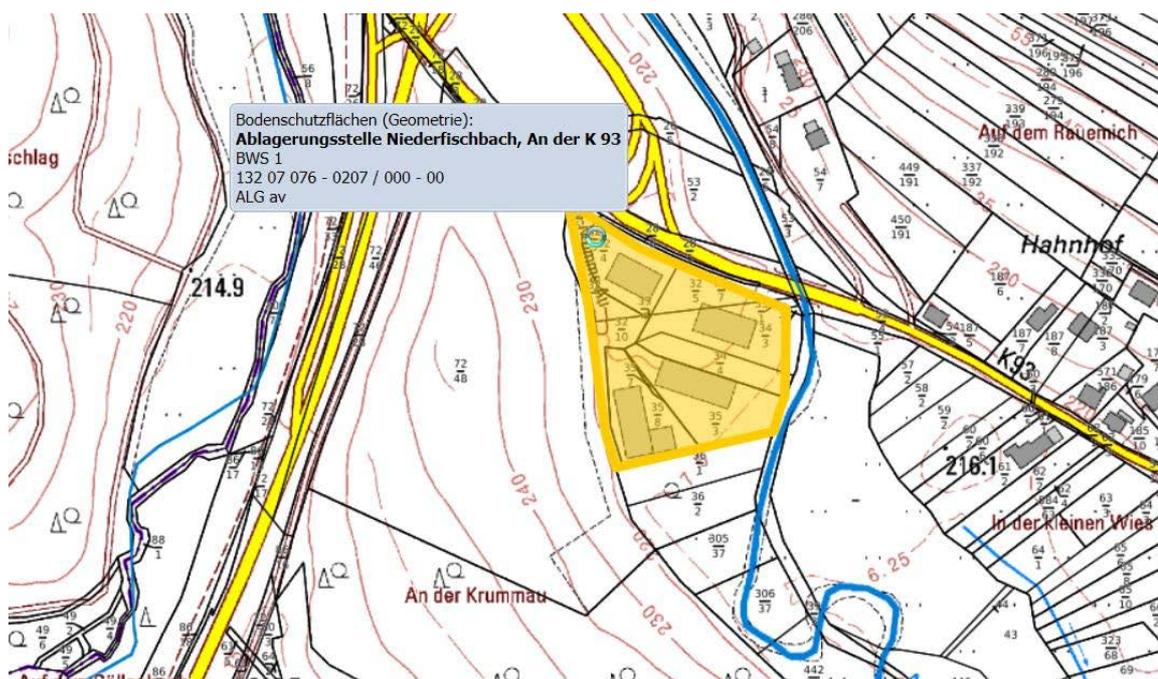


Abbildung: Darstellung mit Standort Krumme Au, Ablagerungsfläche, Quelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

Archäologische Verdachtsfälle

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§ 33, Abs. 1, Nr. 13 DSchG RLP).

Baugrund

Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u. ä. liegen dem LGB nicht vor. Es wird empfohlen, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund -Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Bauverbotszone

Für bauliche Anlagen entlang den freien Strecken ist der in § 22 Abs. 1 des Landesstraßengesetzes (LStrG) zwingend vorgeschriebene Abstand von mindestens 20 m für die Landesstraße 280 und 15 m für die Kreisstraße 93, jeweils gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand einzuhalten (Bauverbotszone).

Dies gilt auch für die Errichtung von Werbeanlagen (§ 24 i.V.m. § 22 LStrG).

Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mit Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen. Die Einhaltung dieser Maßnahmen dient der Verkehrssicherheit und erhalten die Flexibilität für zukünftige Ausbaumaßnahmen der klassifizierten Verkehrswege.

Bereiche ohne Bepflanzungen

Die Pflanzung von Bäumen entlang klassifizierter Straßen ist immer auch unter dem Aspekt der Gefährdung für die Verkehrsteilnehmer zu betrachten. Dies gilt insbesondere hinsichtlich einer möglichen Abkommenswahrscheinlichkeit. Werden Pflanzungen entlang vorhandener Straßenabschnitte geplant, ist sorgfältig zu prüfen, welche Pflanzungen an welcher Stelle sicherheitsmäßig vertretbar sind oder welche sicherheitsverbessernden Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass neu gepflanzte Bäume im Laufe ihres Wachstums zu Hindernissen werden. Sie sind dann als nicht verformbare punktuelle Einzelhindernisse im Sinne der

Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS 2009) zu behandeln. Zur Sicherstellung eines gleichbleibenden Verkehrssicherheitsniveaus über die gesamte Lebensdauer eines Baumes sind hier insbesondere die kritischen Abstände nach Kapitel 3.3.1.1 der RPS zu beachten. Danach ist für die Pflanzung von Bäumen ein Mindestabstand von 7,50 m vom befestigten Fahrbahnrand einzuhalten. Bei einem Unterschreiten ist die Anordnung von passiven Schutzeinrichtungen erforderlich. Die Errichtung von passiven Schutzeinrichtungen (z.B. Schutzplanken) aufgrund von gefährlichen Hindernissen, hier Baumpflanzungen, stellt für den Straßenbaulastträger eine besondere Erschwernis bei der künftigen Unterhaltung klassifizierter Straßen dar. Insofern sind die geforderten Abstände einzuhalten.

Bergbau

Der Bereich des Bebauungsplans "Krumme Au II" liegt innerhalb der bereits erloschenen Bergwerksfelder „Adolph I“ und „Adolph II“, in denen Eisenabbau betrieben wurde. Aktuelle Kenntnisse über deren letzte Eigentümerinnen liegen hier nicht vor. Für diese Bergwerksfelder sind lediglich Fundpunkte dokumentiert, welche sich nicht im Plangebiet befinden. Weitere Hinweise oder Dokumentationen über tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern liegen nicht vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Es besteht die Möglichkeit, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Aufgrund von Bergbautätigkeiten (Alt- und Uraltbergbau) in der Region sind bei der Planung von Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen zu beachten. Es wird bei zukünftigen Bauvorhaben empfohlen, bei Auftreten von Indizien für Bergbau einen Baugrundberater oder Geotechniker einzubeziehen.

Forst

Liegen bei Antragsstellung auf Baugenehmigung Bauobjekte im Sicherheitsabstand zum Wald (Sicherheitsabstand 30 Meter), wird der Abschluss eines Haftungsausschlusses (Haftungsverzichtserklärung) inkl. eines Verzichts auf künftige Forderungen mit den jeweiligen Eigentümern empfohlen.

Eine unterschriebene Kopie des Haftungsausschlusses sowie der Erklärungen, ist dem Forstamt Altenkirchen vorzulegen. Die eingeplanten Waldabstände dienen dem Schutz der Bebauung vor der Baumfallgefahr. Sie dienen gleichzeitig dazu, dass die forstwirtschaftliche Nutzung möglichst ungestört ausgeübt werden kann.

Hochwasserschutz und Wasserschutzgebiete

Wasserwirtschaftliche Belange sind hinsichtlich des zukünftigen Überschwemmungsgebietes des Asdorfer Baches nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen. Wasserschutzgebiete sind in dem Planungsbereich nicht erfasst.

Kampfmittelräumung

Es existieren keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel. Dennoch sind Arbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der zuständige Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Lärm- und Schallschutzmaßnahmen

Die Ortsgemeinde Niederfischbach hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Landes- oder Kreisstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Die Vorgaben der TA-Lärm sind im nachfolgenden Genehmigungsverfahren bei Bauantragsstellung zu behandeln.

Löschwasser

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten-Überflurhydranten nach DIN 3222 ein Förderstrom von je 96 m³ über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird. Kann dieser Förderstrom seitens der Versorgungsunternehmen nicht bereitgestellt werden, ist eine ergänzende Löschwasserbevorratung seitens des Trägers der Wasserversorgung vorzusehen.

Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Bäume und Gehölze

Während der Bauarbeiten sind Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Bäume und Gehölze vorzunehmen (siehe Kapitel 5.12. Ausgleichsmaßnahmen). Dies dient dazu, die ökologischen Auswirkungen möglichst verträglich zu gestalten. Insbesondere ältere Bäume weisen eine hohe ökologische Qualität auf.

Versorgungsanlagen

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine erneute Stellungnahme bei der EnergieNetz Mitte GmbH einzuholen. Das Merkblatt 'Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH' ist in der jeweiligen aktuellen Fassung zu beachten.

Wasserwirtschaftliche Belange/ Oberflächenentwässerung

- Im Planbereich werden Anlagen zur Einleitung von Schmutzwasser vorgehalten. Das auf den gewerblichen Bauflächen (GE 1 und GE 2) anfallende Oberflächenwasser ist mit Hilfe privater Anlagen zu entsorgen. Für die Beseitigung des Oberflächenwassers ist im konkreten Bauantragsverfahren zwischen den Grundstückseigentümern und Wasserbehörden eine Abstimmung mit dem jeweiligen wasserrechtlichen Verfahren erforderlich. Die Versickerung des Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ist im südlichen Bereich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den bereits vorhandenen Lagerflächen für Nassholz vorgesehen.
- Die Planung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung tangiert u.U. den 40 m – Bereich des Asdorfer Baches, d. h. gemäß § 31 LWG wäre für Anlagen innerhalb dieses Bereiches ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Altenkirchen zu stellen.
- Eine Einleitung in die Asdorf ist gewässerverträglich vorzusehen. Dies beinhaltet auch die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers. Die Einleitung kann erst nach Drosselung auf den natürlichen Abfluss in die Asdorf genehmigt werden. Die Planungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind im Vorfeld mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Montabaur, abzustimmen. Bei der Baugenehmigung ist dafür Sorge zu tragen, dass der Bauherr seinen Verpflichtungen zur ordnungsgemäßen Ableitung des Niederschlagswassers nachkommt und die entsprechenden Einleitungsgenehmigungen nachweist.
- Dem Straßengelände, insbesondere den offenen Gräben entlang L 280 bzw. der K 93, dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden. Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Zuge der L 280 bzw. der K 93 dürfen ohne vorherige Zustimmung des Straßenbulasträgers nicht verändert werden.

Zufahrten/ Einmündungsbereiche

Jede Zufahrt zur freien Strecke einer klassifizierten Straße stellt eine Sondernutzung im Sinne der §§ 41, 43 LStrG dar, die der Erlaubnis der Straßenbaubehörde bedarf. Die Erlaubnis wird in der Regel im Zuge der Beteiligung an dem Bauantragsverfahren erteilt. Sofern eine Beteiligung an einem Bauantragsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörden nicht erfolgt, ist der Eigentümer verpflichtet, einen entsprechenden Antrag auf Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis zu stellen.

Für beide Einmündungsbereiche (neue Zufahrt, Gemeindestraße) gilt gleichermaßen, dass die im Einmündungsbereich freizuhaltenden Sichtflächen nach den Kriterien der RAL 2012 zu ermitteln sind.

Im Bereich der von diesen Sichtflächen betroffenen Teile der Anliegergrundstücke ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig.

Einfriedungen und Anpflanzungen, welche diese Höhe überschreiten, können nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zugelassen werden.

10. Umweltbericht und Fachbeiträge

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend berücksichtigt.

- Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird Teil der Begründung (**Anlage 1** zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Krumme Au II)
- Der Fachbeitrag Naturschutz wird Teil der Begründung (**Anlage 2** zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Krumme Au II)
- Eine Verträglichkeitsprognose für die NATURA 2000-Gebiete im Plangebiet wird Teil der Begründung (**Anlage 3** zu der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Krumme Au II)

11. Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung dargestellt (weitere Darstellungen siehe Anlage 1 Umweltbericht als Teil der Begründung)

11.1. Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Bauleitplanung Auswirkungen auf das Arbeitsumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von geringer Bedeutung. Von den durch die geplante Bebauung ausgehenden Wirkungen ist kein Wohngebiet unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner Entfernung zur Wohnbebauung in Hahnhof (ca. 130 m) und aufgrund seiner städtebaulichen Prägung nur ein Areal mit geringer Bedeutung für die wohnortnahe Erholungsfunktion dar. Aufgrund der Vorbelastungen aus dem östlich vorhandenen Gewerbegebiet weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine *geringe* Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Lärmemissionen: Zudem wird zur Überprüfung der Lärmemissionen in Bezug auf die Wohnbebauung in Hahnhof eine *Schalltechnische Immissionsprognose* mit Geräuschkontingentierung erstellt (Pies, Boppard, April 2019).

Luftschadstoffe: Von dem geplanten Gewerbegebiet sind unter Zugrundelegung der heute gültigen Wärmedämmstandards und der Begrenzung von Schadstoffemissionen gem. TA Luft keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der gewerblichen Nutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch das Gewerbegebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer geringen Mehrbelastung durch Abgase führen. Die Größe des geplanten Baugebietes führt aber gegenüber den bereits vorhandenen Belastungen aus dem vorhandenen Gewerbegebiet sowie dem Verkehr auf der L280 und der K93 zu keiner wesentlichen Zusatzbelastung für die Bewohner von Hahnhof.

11.2. Natur, Landschaft, Umwelt

Die zusätzliche Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in ehemaligen Waldböden durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles *Gewerbegebiet* unvermeidbar (siehe Umweltbericht *Anlage 1*, Facheitrag Naturschutz *Anlage 2* und Verträglichkeitsprognose *Anlage 3*).

11.3. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das bestehende Verkehrsnetz gesichert. Maßnahme zur Anpassung bzw. Änderung der bestehenden Anbindungen und Knotenpunkte sind nicht notwendig, da das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen als gering eingeschätzt wird.

11.4. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Ausweisung von Gewerbe- und Verkehrsflächen liegen die Umweltwirkungen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Eine hohe Betroffenheit erfährt seit ca. 20 Jahren zudem das Arten- und Biotopschutzpotential durch den Verlust der Wald- und Ruderalgesellschaften.

Für das FFH-Gebiet "Sieg" und das Vogelschutzgebiet "Westerwald" können anlage- sowie bau- und betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

11.5. Bodenordnende Maßnahmen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

12. Kosten

Für die Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind noch Aufwendungen zu tätigen. Die Kosten des Bebauungsplans werden von privater Seite übernommen. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen.

13. Städtebauliche Kenndaten

<i>Pos.</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Gebiet</i>	<i>Flächengröße in m²</i>
1	Geltungsbereich des Bebauungsplans		58.945
2	Gewerbegebiete gesamt		18.455
2.1		GE 1	6.210
2.2		GE 2	12.245
3	Verkehrsflächen gesamt		5.813
3.1		Öffentliche Verkehrsflächen	2.190
3.2		Öffentliche Verkehrsflächen, Zweckbestimmung „Bushaltestelle“	120
3.3		Öffentliche Verkehrsflächen, Zweckbestimmung „Fussweg“	380
3.4		Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	3.123
4	Flächen für Wald/ Forstwirtschaftliche Nutzung gesamt		28.678
4.1		Fläche für Wald	10.637
4.2		Fläche für forstwirtschaftliche Nutzung „Nassholzlagerplatz“	18.041
5	Grünflächen gesamt		5.999
5.1		Private Grünfläche Zweckbestimmung Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, Bepflanzung	903
5.2		Private Grünfläche	5.096

Zweckbestimmung Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft

7 Bebaubare Flächen / Baufenster gesamt 16.925

14. Verfahren

Der vorgesehene Bebauungsplan kann nicht als aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Krumme Au II“ werden im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

15. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Niederrischbach hat in seiner Sitzung am 10.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 "Krumme Au II" im Ortsteil Hahnhof beschlossen.

Niederrischbach, _____

Dienstsiegel / Ortsbürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 20.03.2019 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) Aktuell Nr. 13/2019 in der Zeit vom 01.04.2019 bis einschließlich 18.04.2019 im Rathaus der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg), Lindenstraße 1, 57548 Kirchen (Sieg) öffentlich ausgelegt.

Niederrischbach, _____

Dienstsiegel / Ortsbürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

(gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Entwurf zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 "Krumme Au II"

wurden mit Schreiben vom _____ über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum _____ aufgefordert.

Niederfischbach, _____

Dienstsiegel / Ortsbürgermeister

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom _____ bis zum _____ Gelegenheit zur Information und Stellungnahme gegeben.

Die entsprechende Bekanntmachung wurde am _____ im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) Aktuell Nr. _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Niederfischbach, _____

Dienstsiegel / Ortsbürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

(gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

wurden mit Schreiben vom 23.12.2020 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 05.02.2021 aufgefordert. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde bis zum 26.02.2021 verlängert.

Niederfischbach, _____

Dienstsiegel / Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Niederfischbach hat die Gesamtabwägung und den Bebauungsplan Nr. 30 "Krumme Au II" in Niederfischbach-Hahnhof, bestehend aus der Planzeichnung und dem gesonderten Textteil "Textliche Festsetzungen" sowie der Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung am _____ beschlossen.

Niederfischbach, _____

Dienstsiegel / Ortsbürgermeister

Bekanntmachung/ Inkrafttreten des Bebauungsplanes (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist somit am _____ in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 30 "Krumme Au II" in Niederfischbach-Hahnhof wird gemäß § 6 Abs. 5 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Niederfischbach, _____

Dienstsiegel / Ortsbürgermeister

Geometrische Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen nach § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am _____ betrifft.

Kirchen (Sieg), _____

Stempel und Unterschrift

Planung

Diese Planung ist vom Planungsbüro Loth, Städtebau und Stadtplanung Marburger Tor 4-6, 57072 Siegen erarbeitet worden.

Siegen, _____

Stempel und Unterschrift

Übereinstimmung

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanduplikats mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bestätigt.

Niederfischbach, _____

Dienstsiegel / Ortsbürgermeister

16. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**, Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21) geändert worden ist
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), die zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.

17. Anlagen

Anlage 1 Umweltbericht als Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan ‚Krumme Au II‘.
Büro: Schmidt Freiraumplanung, Landschaftsarchitekt AKRP Dipl. Ing. Stefan Schmidt, Friedrichstraße 4, 57627 Hachenburg, Februar 2019

Anlage 2 Fachbeitrag Naturschutz:

Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Krumme Au“.
Büro: Schmidt Freiraumplanung, Landschaftsarchitekt AKRP Dipl. Ing. Stefan Schmidt, Friedrichstraße 4, 57627 Hachenburg, Februar 2019

Anlage 3 Verträglichkeitsprognose:

Verträglichkeitsprognose für die NATURA 2000-Gebiete DE-5212-302 „Sieg“ und DE-5312-401 „Westerwald“; Büro: Ökologik GbR, Gartenstraße 10, 56244 Kuhnhöfen; www.oekologik-buero.de, Dezember 2018

Anlage 4 Schalltechnische Immissionsprognose:

Schalltechnische Immissionsprognose. Büro: Ingenieurbüro Pies, Birkenstraße 34, 56154 Boppard-Buchholz, von April 2019

Anlage 5 Bemessung der Oberflächenentwässerung im geplanten Gewerbegebiet „Krumme Au II“:

ERLÄUTERUNGSBERICHT Bemessung der Oberflächenentwässerung im geplanten Gewerbegebiet „Krumme Au II“. Büro: wbu consulting Ingenieurgesellschaft mbH, Schelderberg 16A, 57072 Siegen; www.wbu-consulting.de, Februar 2019