
ORTSGEMEINDE ALLENDORF
VERBANDSGEMEINDE KATZENELNBOGEN

Begründung
zum Bebauungsplan
Gewerbegebiet "Dreispietz"

Hat vorgelesen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zentralabt. Ref. 05
19. März 1996
Bad Ems, den.....

F a s s u n g
für die Anzeige
gemäß § 11 BauGB

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE ALLENDORF

Stand: 08.03.95

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU • VERKEHRSWESEN • LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSCHAUSEN ☎ 0 26 05 / 30 36



Inhaltsverzeichnis

1	AUFGABENSTELLUNG	4
2	SITUATIONSBESCHREIBUNG	5
2.1	Lage im Raum	5
2.2	Lage des Plangebiets	6
2.3	Vorgaben übergeordneter Planungen	7
2.3.1	Raumordnung und Landesplanung	7
2.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	8
3	PLANINHALTE	8
3.1	Erschließung	8
3.2	Bebauung	9
3.3	Immissionsschutz	14
4	LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	15
4.1	Grundlagen	16
4.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	25
4.3	Vorbelastungen	26
4.4	Beeinträchtigungen durch das geplante Gewerbegebiet	26
4.5	Landespflegerische Zielvorstellungen	28
4.5.1	Arten- und Biotopschutz	29
4.5.2	Wasserhaushalt	30
4.5.3	Landschaftsbild/Erholung	32
4.5.4	Bodenschutz	32
4.5.5	Klima/Luftqualität	33
4.5.6	Abweichung des Bebauungsplans von den landespflegerischen Zielvorstellungen	34



4.6	Gegenüberstellung der entstehenden Konfliktsituation und der landespflegerischen Maßnahmen	36
4.7	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege	38
4.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts	39
4.7.2	Maßnahmen zum Ausgleich und als Ersatz für Beeinträchtigungen	41
5	VER- UND ENTSORGUNG	43
5.1	Wasserversorgung	43
5.2	Abwasserbeseitigung	43
5.3	Stromversorgung	44
6	BODENORDNUNG	44
7	KOSTENSCHÄTZUNG	45
8	FINANZIERUNG	45
ANHANG		46



1 AUFGABENSTELLUNG

Die Ortsgemeinde Allendorf plant im Rahmen ihrer Ortsentwicklung die Ausweisung gewerblicher Flächen im Nordosten des Gemeindegebiets.

Damit sollen für die ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe Erweiterungsmöglichkeiten und Betriebsverlagerungsstandorte aus der beengten Ortslage geschaffen werden.

Der dringend notwendige Bedarf an gewerblichen Flächen besteht im Bereich der Ortslage von Allendorf durch die folgenden Gewerbebetriebe:

- Spedition - Betriebserweiterung ca. 0,3 ha,
- Installateur (ortsansässig), ca. 0,3 ha,
- Kfz-/Karrosseriereparaturen, ca. 0,3 ha,
- Getränkegroßhandel, ca. 0,3 ha,
- Bauunternehmer aus Katzenelnbogen, ca. 0,3 ha und
- Schreinerbetrieb - Aussiedlung aus derzeitigem Wohngebiet.

Durch die Neuausweisung gewerblicher Flächen sollen Arbeitsplätze für die einheimische Bevölkerung geschaffen werden und die Wirtschaftskraft der Ortsgemeinde erhalten bzw. gesteigert werden.

Probleme bei der Realisierung des Gewerbegebiets könnten hinsichtlich der Instabilität des Untergrunds entstehen, da unter diesem der Bergbau umging.

Im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens wurde von der MFAD GmbH ein Untersuchungsbericht angefertigt, aus dem hervorgeht, daß für den Untersuchungsraum weitere Bohrungen zur endgültigen Klärung der Bodenbeschaffenheit vorgenommen werden sollten.

Gebäudeteile der im Plangebiet ansässigen Speditionsfirma befinden sich auf Flächen, unter denen der Bergbau umging. Durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen (Bodenbetonplatten) bei der Errichtung der Gebäude sind jedoch bislang nachweislich keine Beeinträchtigungen durch die Beschaffenheit des Untergrunds aufgetreten.



Aufgrund der Erweiterungsabsichten der im Plangebiet ansässigen Speditionsfirma und dem Interesse ansiedlungswilliger Investoren hat sich eine gewisse Dynamik entwickelt, die die Neuausweisung gewerblicher Nutzfläche notwendig macht. Daher faßte der Rat der Ortsgemeinde Allendorf den Beschluß, das Gewerbegebiet "Dreispitz" zu vergrößern und das Aufstellungsverfahren unabhängig vom Bebauungsplan "Ober den Ölgärten" voranzutreiben.

Die hiermit vorgelegte Planfassung einschließlich Begründung ist für die Anzeige nach § 11 BauGB bestimmt.

2 SITUATIONSBESCHREIBUNG

2.1 Lage im Raum

Die 581 Einwohner zählende Ortsgemeinde Allendorf liegt in der Verbandsgemeinde Katzenelnbogen im Rhein-Lahn-Kreis, der dem Regierungsbezirk Koblenz angehört.

Die Entfernung zum nächst größeren Ort beträgt ca. 4 km nach Katzenelnbogen, dem Sitz der Verbandsgemeinde.

Als besondere Standortfaktoren weist die Ortsgemeinde Allendorf die räumliche Nähe zum Wirtschaftsraum Rhein-Main und zur Bundesautobahn A 3 Frankfurt-Köln auf.



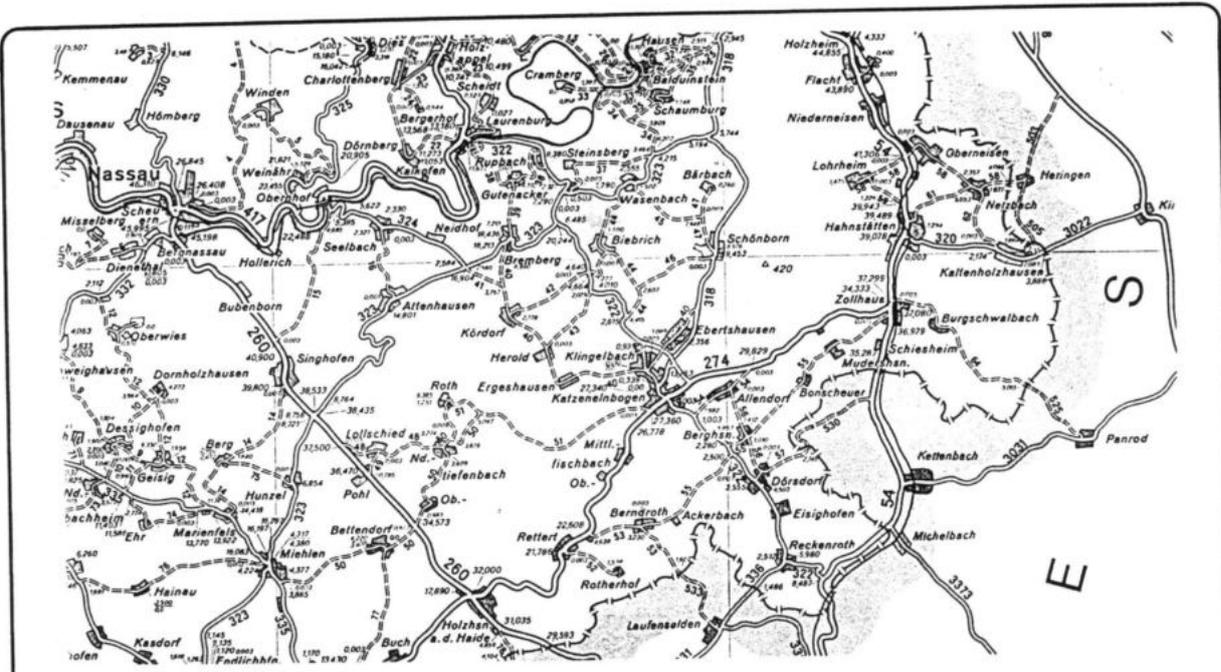


Abb.: Lage im Raum

2.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordosten des als Straßendorf ausgebildeten Siedlungskörpers.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4,2 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch

- den Wirtschaftsweg 137 im Norden,
- die K 60 im Süden,
- die Parzelle 60 im Osten und
- den Wirtschaftsweg 139 im Westen.



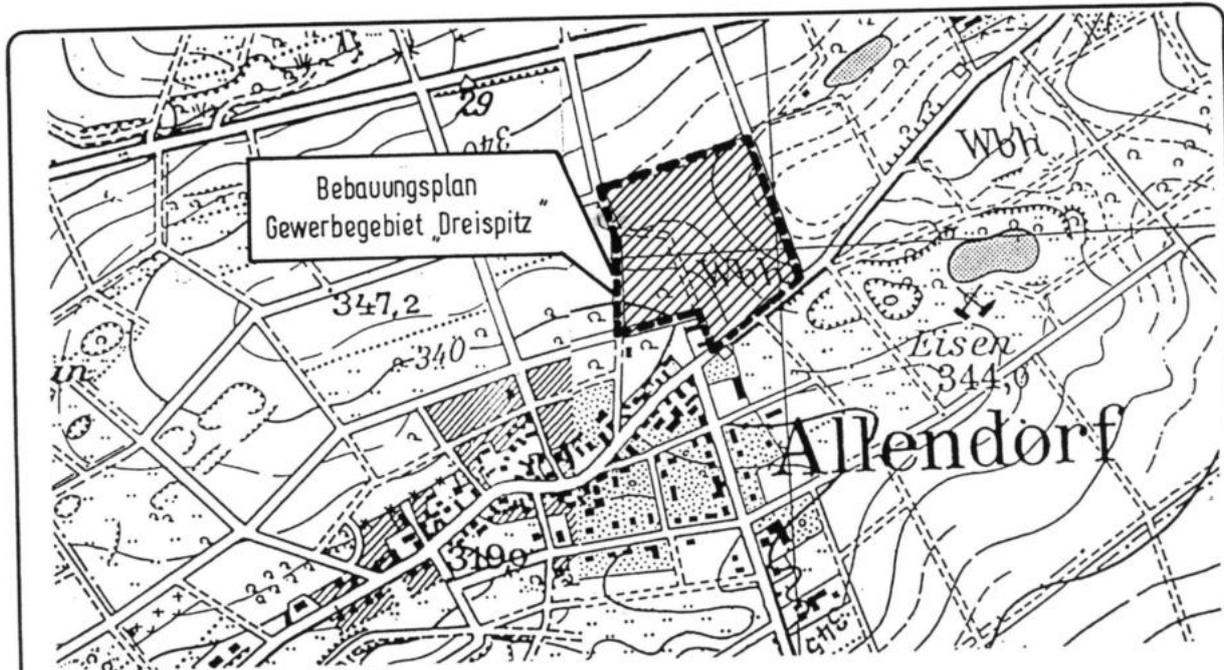


Abb.: Lage des Plangebiets

Die derzeitige Nutzung der nicht überbauten Flächen im Geltungsbereich ist gekennzeichnet durch landwirtschaftliche Nutzung.

2.3 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 1988 weist die Ortsgemeinde Allendorf einem Raum mit erheblichen Strukturschwächen (= Strukturraumtyp IIIa) zu. Dieser strukturschwache Raum ist insbesondere in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern, wobei eigene Entwicklungskräfte der Gemeinden zu nutzen sind.

Der Ortsgemeinde Allendorf werden **keine besonderen Gemeindefunktionen** zugewiesen. Der Regionale Raumordnungsplan räumt jedoch jeder Gemeinde grundsätzlich das Recht auf Eigenentwicklung ein. Hierzu gehören gemäß Raumordnungsplan insbesondere Bauflächenausweisungen, die u. a. eine angemessene Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft sicherstellen. Die Eigenentwicklung einer Gemeinde darf nicht zu Beeinträchtigungen der besonderen Funktion sowohl der eigenen als auch anderer Gemeinden führen. Der Eigenbedarf der Ortsgemeinde Allendorf an gewerblichen Nutzflächen ist durch das Vorhandensein privater Investoren abgedeckt.



Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsplans sind lediglich im Südwesten des Gemeindegebiets landwirtschaftliche Flächen mittlerer Eignung dargestellt.

Dem Anpassungsgebot des § 1 (4) BauGB, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind, wird Rechnung getragen.

2.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Katzenelnbogen, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Bauflächen darstellt, ist mittlerweile rechtskräftig geworden. Gemäß § 8 (2) BauGB kann der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3 PLANINHALTE

3.1 Erschließung

Die Anbindung an die äußere Erschließung erfolgt über die am Plangebiet entlanglaufende K 54. Gemäß der Forderung des § 22 Landesstraßengesetz wird zwischen äußerem Rand der Kreisstraße und überbaubarer Grundstücksfläche ein Abstand von 15 m eingehalten. Zudem werden die zur K 54 liegenden Grundstücke mit einem Aus- und Zufahrtverbot zur K 54 versehen.

Die Erschließung des Plangebiets und der entstehende Einmündungsbereich in die K 54 ist weitgehend mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Stichstraße, die nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) konzipiert wurde. Die Fahrbahnbreite beträgt 6 m und ist für den Begegnungsfall Lkw/Lkw ausreichend dimensioniert.

Am Ende der Stichstraße ist eine nach den Empfehlungen über die Anlage von Erschließungsstraßen konzipierte Wendeanlage vorgesehen, die ein problemloses und zügiges Wenden ermöglicht. Von dieser Wendeanlage erschließt sich auf privater Grundstücksfläche auch das Stielgrundstück im Nordwesten des Plangebietes.



Auf den ursprünglich geplanten Wirtschaftsweg in nördlicher Richtung wird verzichtet, da das bestehende Wirtschaftswegenetz ausreichend ausgebaut ist. Dadurch vergrößert sich die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich.

Eine Erschließung der Parzelle 212 von der geplanten Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen. Aus diesem Grund wird zwischen der Grundstücksgrenze und der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes eine Fläche für Verkehrsgrün festgesetzt. Dadurch entfällt einerseits die Erschließungsbeitragspflicht für den Anwohner, andererseits wird sein Grundstück besser von der geplanten Erschließungsstraße abgeschirmt.

Für die das Plangebiet durchlaufende 20 kV-Freileitung wird ein von Bebauung und höherer Bepflanzung freizuhaltender Schutzstreifen festgelegt. Damit der Verlust an überbaubarer Fläche so gering wie möglich gehalten wird, wurde die Erschließungsstraße teilweise in diesem Schutzstreifen konzipiert.

3.2 Bebauung

Als Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vorgesehen.

Die nach § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans allgemein zulässig. Dadurch wird der kleinteilige Charakter des Gewerbegebietes betont, da hier überwiegend gewerbliche Nutzflächen für einheimische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden.

Die allgemeine Zulassung des privilegierten Wohnens im Plangebiet ist im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betriebsgrundstück zu sehen. Voraussetzung für die Errichtung eines Wohngebäudes ist hier die Betriebsbezogenheit, d. h. die Personen müssen der Betriebsverantwortung sehr nahe stehen (Betriebsinhaber oder -leiter) oder als Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen in der Weise an den Betrieb gebunden sein, daß sie dort aus Gründen der Sicherheit bzw. der Wartung oder Reparatur jederzeit kurzfristig verfügbar sein müssen.

Dem betriebsbezogenen Wohnen kann in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ein höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Immissionen (z. B. durch Lärm, Staub) zugemutet werden als sonstigen Wohnungsnutzungen. Es müssen jedoch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit des Bewohners auch im Gewerbegebiet gewährleistet sein.



Die in § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da der Gebietscharakter des Gewerbegebiets im allgemeinen für derartige Anlagen wenig geeignet ist.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebiets zur Ortslage hin ist es notwendig, das Plangebiet aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zu gliedern. Durch die Gliederung des Plangebiets wird der Umwelt- und Immissionsschutz in der Planung, wie dies der § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz und die Zielquadriga des § 1 (5) BauGB fordern, berücksichtigt. Die Gliederung gewährleistet einen innergebietslichen Nachbarschutz sowie einen Schutz der benachbarten Gebiete vor gebietsübergreifenden Immissionen. Desweiteren sollen artverwandte oder sich ergänzende Nutzungen zusammengefaßt werden und auf diese Weise zur Verbesserung der Gebietsstruktur beitragen. Das Plangebiet gliedert sich wie folgt:

- **Ordnungsbereich 1a**, Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, wie Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten, Autolackierereien, Schlossereien, Drehereien, Tischlereien, Schreinereien, Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen und ähnliche Betriebe mit gleichartiger Immissionstätigkeit (vgl. Schreiben zur Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992, Abstandsklasse VII),
- **Ordnungsbereich 1b**, hier sind neben den Betrieben und Anlagen des Ordnungsbereichs 1a nur Betriebe und Anlagen wie Zimmereien, Möbelfabriken, Futtermittelfabriken, Brot- und Backwarenfabriken, Anlagen zum Bau von Kfz-Karosserien und Anhängern und ähnliche Betriebe mit gleichartiger Immissionstätigkeit zulässig (vgl. Schreiben zur Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992, Abstandsklassen VI und VII).

Die folgende Tabelle zeigt einen Ausschnitt aus der Abstandsliste zum Schreiben des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992.

Die dem Schreiben als Anlage beigefügte Abstandsliste gibt für bestimmte in 7 Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die dem neuesten Stand der Technik entsprechen, ermittelte Abstände an, bei deren Einhaltung i. d. R. Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb der Anlage für benachbarte Gebiete nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Die Abstandsliste ist eine Typisierung von Gewerbebetrieben nach gleichem Abstandserfordernis. Bei dem Abstandserlaß handelt es sich um eine verwaltungsinterne Weisung an die Gewerbeaufsichtsämter und ist für Gemeinden nicht verbindlich. Sie dient nur den Gewerbeaufsichtsämtern zur Vereinheitlichung deren Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren. Der Abstandserlaß entbindet die Gemeinde jedoch nicht von der Abwägungspflicht.



Abstands- klasse	Abstand in m	zulässige Betriebe
I	1.500 m	<ul style="list-style-type: none"> • Kraftwerke, • Anlagen zur Trockendestillation, • Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
II	1.000 m	<ul style="list-style-type: none"> • Kottrockungsanlagen, • Anlagen zur Herstellung von Holzfaserplatten oder Holzspanplatten, • Anlagen zur Tierkörperbeseitigung, • Anlagen zur Stahlerzeugung
III	700 m	<ul style="list-style-type: none"> • Anlagen zur Herstellung von Ruß, • Aufberechnungsanlagen für Schlacke, • Automobil- und Motorradfabriken, • Anlagen zum Umschmelzen von Altmetall
IV	500 m	<ul style="list-style-type: none"> • Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe, • Schmiede-, Hammer- und Fallwerke, • Anlagen zur Herstellung von Beton und Mörtel, • Deponien für Haus- und Sondermüll
V	300 m	<ul style="list-style-type: none"> • Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Generatoren, • Schrottplätze, • Abwasserbehandlungsanlagen, • Schwermaschinenbau, • Erdaushub- oder Bauschuttdeponien, • Steinsägereien
VI	200 m	<ul style="list-style-type: none"> • Anlagen zur fabrikmäßigen Oberflächenbehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluß oder Salpetersäure, • Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 50 bis weniger als 1.000 ha
VII	100 m	<ul style="list-style-type: none"> • Tischlereien, • Schreinereien, • Autolackierereien, • Spinnereien, • Kfz-Reparaturwerkstätten, • Bauhöfe



Beim Maß der baulichen Nutzung ist die zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Weiterhin darf eine maximale Traufhöhe von 6,50 m - gemessen ab höchstem angrenzenden natürlichen Gelände und Schnittpunkt Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit Außenfläche Dachhaut - nicht überschritten werden.

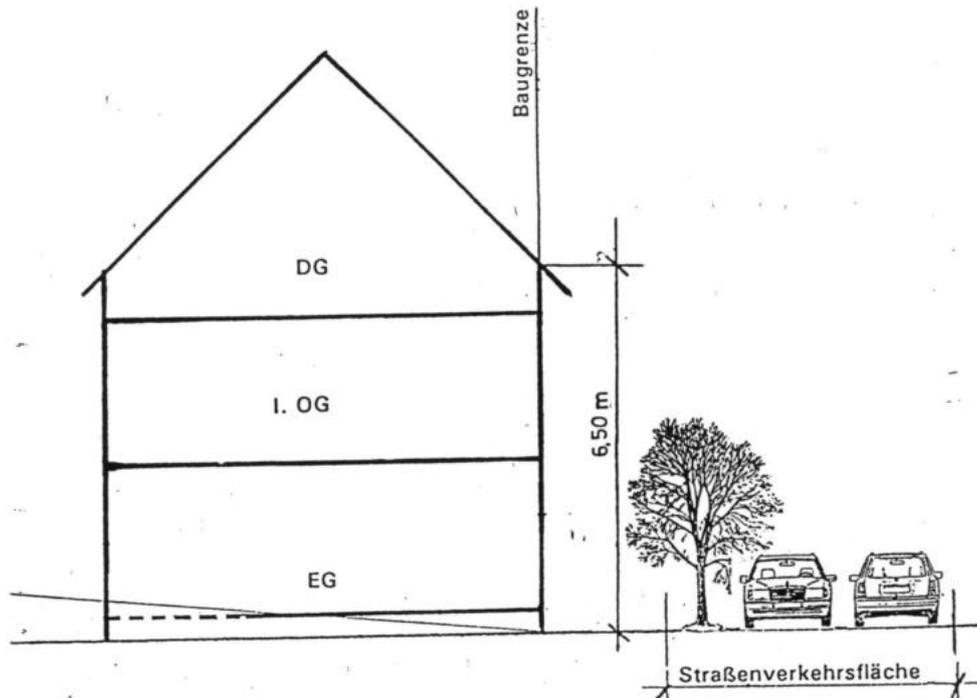


Abb.: Traufhöhenkizze

Hiermit soll eine möglichst homogen wirkende Höhenentwicklung im Plangebiet gewährleistet werden, was besonders durch die Ortsrandlage des Plangebiets notwendig ist.

Aus diesem Grund erfolgt darüber hinaus die Festsetzung der Höhenlage der Baukörper. Aufgrund der etwa gleichen Höhe von Gelände und Verkehrsfläche wird festgesetzt, daß die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe nicht mehr als 0,50 m über der höchsten angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche liegen darf.

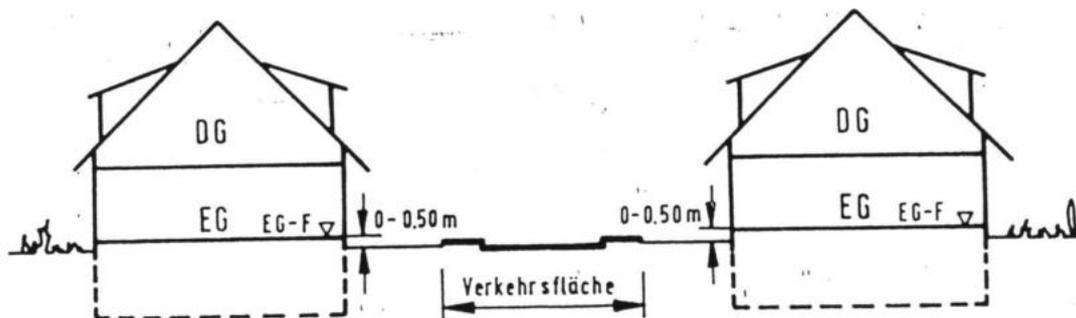


Abb.: Systemskizze Höhenlage der Baukörper

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauherren einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf ihren Grundstücken. Die Stellung der baulichen Anlage wird durch die Angabe der Hauptfirstrichtung präzisiert. Auf den Grundstücken des Plangebiets ist eine wahlweise Hauptfirstrichtung festgesetzt. Lediglich im Bereich des Grundstücks 63/2 wird die Hauptfirstrichtung vorgeschrieben.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erfolgt in Anlehnung an die gewerbliche Nutzung der Gebäude. Die Gebäude dürfen länger als 50 m sein, sind jedoch seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Instabilität des Untergrunds erfordert eine gesonderte Festsetzung. So sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, von Bebauung freizuhalten. Auf diesen Flächen dürfen nur Lager- bzw. Abstellplätze vorgesehen werden.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist hier **ausnahmsweise** zulässig, wenn in einem Einzelgutachten die Bebaubarkeit und die Standsicherheit nachgewiesen sind. Die ansässige Speditionsfirma hat unter Ausnutzung der technischen und baulichen Maßnahmen (Bodenbetonplatten) Gebäudeteile auf solchen Flächen errichtet. Es ist nachgewiesen, daß keinerlei Schäden aufgrund der Instabilität des Untergrunds aufgetreten sind.

Damit sich die geplanten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans an die an das Plangebiet angrenzende Bebauung anpassen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 86 (6) Landesbauordnung getroffen. Diese beziehen sich auf die äußere Gestaltung der Gebäude und die Dachgestaltung.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind grellbunte Farben sowie glänzende Metall- und Kunststoffverkleidungen unzulässig.

Das Ortsbild ist geprägt durch eine homogen wirkende Dachlandschaft. Daher werden zur Erhaltung der Homogenität nur geneigte Dächer von 10° bis 38° mit dunkler Eindeckung.

Durch die Festsetzung über die Gestaltung und Instandhaltung nicht überbauter Flächen von Grundstücken werden die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigt (vgl. § 1 (5) Ziffer 7 BauGB). Damit soll ein Beitrag zur Stadtökologie im Plangebiet geleistet werden.

Aus diesem Grunde erfolgte auch die Festsetzung großzügig dimensionierter Flächen zur randlichen und inneren Durchgrünung. Diese Begrünungsmaßnahmen tragen einerseits zur besseren Integration des Plangebietes in die Landschaft bei, andererseits tragen Sie in nicht zu unterschätzenden Maße zur Emissionsmilderung bei.

3.3 Immissionsschutz

Aufgrund der am Plangebiet entlanglaufenden Kreisstraße 54 sind Immissionen für das Plangebiet zu erwarten. Wie aus der von Straßen- und Verkehrsamt Rheinland-Pfalz herausgegebenen Karte über Verkehrsstärken (Kreisstraßen 1990) hervorgeht, ist die K 54 im Bereich des Plangebiets mit 635 Kfz/24 h belastet. Dies macht eine durchschnittliche Belastung von 26 Kfz/h aus. Die geringfügige Belastungszahl läßt keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Plangebiet erwarten.

Zur Beurteilung der möglichen von den Gewerbeflächen ausgehenden Emissionen wurde von der Ortsgemeinde Allendorf eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die im September 1990 von ISU Kaiserslautern vorgelegt wurde. Es wurden die derzeitigen und zukünftigen zu erwartenden Emissionen beurteilt. Das Gutachten kam zu dem Schluß, daß aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen unter ungünstigen Bedingungen und unter Zugrundelegung von Lärmwerten mit erheblichen Sicherheitszuschlägen, nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Umgebung zu rechnen ist.

Da die nun vorliegende Planfassung im Vergleich zu der dem Gutachten zugrundeliegenden Fassung eine Erweiterung des Gewerbegebietes vorsieht, werden im Bebauungsplan weiterführende Lärmschutzfestsetzungen getroffen. Diese sollen insbesondere Pegelüberschreitungen der in der DIN 18005 Beiblatt 1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte verhindern, um für das angrenzende Wohngebiet "Ober den Ölgarten" eine angemessene Wohnqualität sicherzustellen.



Die Festsetzungen werden getroffen um einen **verbindlichen Schallschutz** zu erzielen, obwohl durch die beabsichtigte Ansiedlung kleinerer Handwerksbetriebe eine Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes aufgrund des Betriebsablaufes ohnehin unwahrscheinlich erscheint.

Der zur ausreichenden Reduzierung der Schallabstrahlung notwendige Regelungsumfang erfordert die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels.

Wie am 30.01.1995 telefonisch mit der Unteren Landesplanungsbehörde (Herrn Dhein) abgestimmt, sind Festsetzungen nach § 9 (1) Ziff. 24 BauGB als Begrenzung der Schallemissionen (nicht als Begrenzung der Schallimmissionen an den nächstgelegenen Wohnhäusern) zulässig. Vor diesem Hintergrund würde der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel in Anlehnung an das schalltechnische Gutachten fixiert.

Der flächenbezogene Schalleistungspegel (Schalleistung, die pro m² emittiert werden darf) wird auf 45 dB (A) in der Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr festgesetzt. Die Begrenzung der zulässigen Geräuschemissionen in der o. g. Zeit wird bei der vorgesehenen Ansiedlung kleinerer Handwerksbetriebe kaum zur negativen Beeinflussung des Betriebsablaufes führen.

4 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Der Landesgesetzgeber schreibt in § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPFIG) vor, im Rahmen der Landschaftsplanung in der Bauleitplanung die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Flächennutzungsplänen darzustellen und in den Bebauungsplänen festzusetzen. Als Grundlage der Darstellung und der Festsetzungen sind Erhebungen, Analysen und Bewertungen des Zustands von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung durchzuführen.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

§ 4 Landespflegegesetz definiert als Eingriff in Natur und Landschaft: "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfä-



higkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können".

§ 5 Landespflegegesetz bestimmt weiterhin, daß vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen sind. Eine Minimierung der Folgen eines Eingriffs kann durch Auswahl aus möglichen Varianten oder durch eine Verringerung des Umfangs der geplanten Maßnahme erfolgen. Ein Eingriff gilt dann als ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Als angemessenen Zeitraum für den Ausgleich eines Eingriffs werden von dem Ministerium für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz 30 Jahre angegeben. Ist ein Eingriff nicht ausgleichbar, so muß ein Abwägungsverfahren zwischen den Belangen der Landespflege und im Falle eines Bebauungsplans zwischen den Belangen der Ortsgemeinde als Planungsträger durchgeführt werden. Für diesen Fall soll die zuständige Behörde den Verursacher verpflichten, Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Diese müssen geeignet sein, die durch den Eingriff gestörten Funktionen der Landschaft an einer anderen Stelle durch Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds zu gewährleisten.

4.1 Grundlagen

Naturräumliche Gliederung: Die Ortsgemeinde Allendorf liegt im mittleren Bereich der naturräumlichen Einheit "Zentrale Katzenelnbogener Hochfläche (304.92)", die eine Untereinheit der "Katzenelnbogener Hochfläche" (304.9) darstellt. Diese ist charakterisiert durch flache Muldentäler mit breitem Wiesenboden. Die Siedlungsentwicklung hat sich in diesem Naturraum vornehmlich in den Tälern vollzogen.

Lage/Topographie: Das Bebauungsplangebiet befindet sich am Nordrand der Ortslage und soll an bereits vorhandene Gewerbebereiche anschließen. Der derzeitige Siedlungsbereich von Allendorf liegt im Talgrund und Unterhangbereich, das bereits rechtskräftig ausgewiesene Gewerbegebiet im Mittelhangbereich. Die geplante Erweiterung umfaßt zum einen ebenfalls Mittelhang- sowie darüber hinaus Oberhangbereiche bis auf die Hangkuppe hinaufreichend. Der Hangbereich ist in südwestliche und westliche Richtung exponiert, mit einer mittleren Geländeneigung von ca. 4 bis 7 %. Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 337 bis 353 m über NN.

Geologie: Der geologische Untergrund im Plangebiet besteht aus Stringocephalen-(Massen-)Kalk. Diese geologische Einheit setzt sich auch südlich des Plangebiets



fort, während nördlich Geschiebelehmschichten aus dem unteren Diluvium anzutreffen sind, die das Grundgebirge des devonischen Tonschiefers bedecken. Insgesamt findet sich im Bereich um Allendorf eine sehr reichhaltige geologische Schichtung, wo neben dem bereits erwähnten Massen-Kalk und devonischen Tonschiefer weiterhin Lahnkeratophyr, Einlagerungen von Schaalsteinen und Diabasgängen, alte Quarzgerölle hoher Terrassen aus dem Tertiär sowie Tone und Ton-sande aus dem Tertiär anzutreffen sind. Weit verbreitet finden sich auch Anwehungen von Löß- und Staublehm, die das Grundgebirge bedecken.

Boden: Aus dem geologischen Ausgangsgestein des Massenkalks haben sich innerhalb des Plangebiets mäßig basenreiche Braunerden gebildet. Der anstehende Boden weist eine tiefe Gründigkeit und eine mittlere Ertragsfähigkeit auf.

Grundwasser: Das gewässerkundliche Grundmeßnetz, Grundwasserlandschaften, Grundwasserbeschaffenheitsmeßstellen Rheinland-Pfalz weist für den Bereich Allendorf devonische Kalksteine mit mittlerer bis starker Grundwasserführung aus. Bei den wasserführenden Schichten handelt es sich um Karst- und Kluffgrundwasserleiter, da durch die massige Ausbildung der Kalksteine und Dolomite dem Grundwasser kein wasserwegsamere Porenraum zur Verfügung steht. Das hier anstehende Grundwasser weist in der Regel einen pH-Wert um 7,5 sowie eine hohe elektrische Leitfähigkeit von 50 bis 90 mS/m je m² auf. Typisch für diese Grundwasserlandschaft sind Calcium-Magnesium-Hydrogencarbonatwässer.

Oberflächengewässer: Innerhalb des Plangebiets stehen keine Oberflächengewässer an. Als nächstgelegenes Fließgewässer ist ein kleiner Seitenbach des Dörsbachs anzusprechen, der seinen Ursprung südwestlich der Ortslage von Allendorf hat. Dieser stellt sich jedoch als naturfern ausgebauter Bach dar, dessen Gewässerverlauf sehr stark begradigt wurde und dem jegliche Ufergehölze fehlen. Die Entfernung zu dem Plangebiet beträgt ca. 700 m. An stehenden Gewässern sind nordöstlich und südöstlich des Plangebiets in 120 m und 200 m Entfernung je eine Teichanlage anzutreffen, die zwar als Fischteiche angelegt wurden, zwischenzeitlich jedoch eine naturnahe Ausprägung erlangt haben. Beide Teiche sind in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz als Biotope erfaßt.

Abwasserbeiseitigung: Die Ortsgemeinde Allendorf besitzt derzeit eine mechanische Kläranlage mit einer Reinigungsleistung von ca. 700 Einwohnergleichwerten, über die die Abwässer der ca. 600 Einwohner starken Ortsgemeinde derzeit gereinigt werden. Die Kläranlage entspricht nicht den heutigen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwasserreinigung.

Zur Zeit befindet sich die Gruppenkläranlage "Dörsbachtal" im Bau, an die die Ortsgemeinde Allendorf voraussichtlich im Jahr 1997 angeschlossen werden soll. Diese wird auf eine Reinigungsleistung von 7.500 Einwohnergleichwerten ausgebaut und als mechanisch-biologische Kläranlage entsprechend den heutigen gesetzlichen Anforderungen erstellt. Die Kanalisation ist im Mischsystem vorgesehen.



Klima: Allendorf gehört zum Klimabezirk Taunus. Das Makroklima dieses Klimabezirks ist durch die folgenden Klimadaten charakterisiert:

Mittlere Lufttemperatur, Jahr:	8 - 9° C
Mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode:	14 - 15° C
Mittlere Dauer der Vegetationsperiode: (Tagesmittel der Lufttemperatur > 5° C)	220 bis 230 Tage
Zahl der Sommertage im Jahr: (Tageshöchsttemperatur > 25° C)	20 bis 30 Tage
Mittlere Zahl der Frosttage:	80 bis 100 Tage
Niederschläge, Jahresmittel:	650 bis 700 mm
Niederschläge in der Vegetationsperiode:	180 bis 200 mm
Hauptwindrichtung:	Nordwest, West und Südwest

Diese Klimadaten charakterisieren den Raum um Allendorf als einen Raum mit im Landesvergleich günstigen Temperaturverhältnissen sowie mittleren Niederschlagsverhältnissen.

Bioklimatisch sind die derzeit im Plangebiet vorhandenen Acker-, Wiesen- und Gartenbereiche als Kaltluftproduktionsflächen einzustufen. Aufgrund der südwestlichen Geländeneigung fließt die hier entstehende Kaltluft in Richtung der Ortslage von Allendorf ab und trägt somit zur Durchlüftung der Ortslage bei. Dabei stellen das Gebäude und die Baumreihe aber durch ihre abriegelnde Lage quer zur Hangneigung eine gewisse Behinderung des Kaltluftabflusses in die Ortsmitte dar. Ein wesentlich größerer und daher bedeutsamerer Beitrag zur Durchlüftung der Ortschaft leisten jedoch die großen Offenlandbereiche südlich der K 54, so daß ein Verlust der Plangebietsflächen für die Kaltluftproduktion keine wesentlichen klimatischen Veränderungen erwarten läßt. Das vorhandene Gebäude sowie der Lagerplatz und die Straßen bzw. Wege im Bereich des Plangebiets stellen ebenso wie die übrigen Siedlungsbereiche der Ortslage von Allendorf grundsätzlich bioklimatische und lufthygienische Belastungsquellen dar. Von diesen Bereichen gehen sowohl eine erhöhte Wärmeabstrahlung als auch Abgasimmissionen durch Hausbrand und Kfz-Verkehr aus. Dabei ist aber zu berücksichtigen, daß es bei kleinen Ortslagen mit für den ländlichen Raum typischer offener Bauweise i. d. R. zu keiner **nennenswerten** bioklimatischen und lufthygienischen Belastung kommt, zumal Allendorf in einer parallel zur Hauptwindrichtung orientierten Mulde liegt.

Standortverhältnisse: Die Standortverhältnisse werden abgeleitet aus der Pflanzengesellschaft der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation. Für die Flächen des Plangebiets ist die Einheit des Platterbsen-Perlgras-Buchenwaldes (*Melico-Fagetum lathyretosum*) mit der Untereinheit armer Ausbildung reicher Wälder ausgewiesen, welcher Kalkstandorte mit hohem Basenreichtum und mäßig frischen Böden charakterisiert. (Quelle: Hrsg.: Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz; Heutige natürliche potentielle Vegetation Rheinland-Pfalz).



Biotoptypen-/Realvegetation: Innerhalb des Plangebiets dominieren die Ackerflächen auf ca. zwei Drittel der Gesamtfläche. Diese werden intensiv genutzt; aufgrund des Massen-Kalkes als geologischer Untergrund weisen die Böden eine gute Basenversorgung auf. Im Rahmen der Bewirtschaftung findet auf den Ackerflächen in der Regel ein intensiver Dünger- und Pestizideinsatz statt. In den westlichen Bereichen des Plangebiets ist bereits ein Gewerbebetrieb vorhanden, dessen Flächen durch ein Gebäude und einen geschotterten Hof und Lagerplatz gekennzeichnet sind. Das Gebäude wird offensichtlich sowohl für Wohn- als auch für die gewerblichen Zwecke genutzt. Im hinteren Bereich ist ein Ziergarten vorhanden, der vorwiegend intensiv gepflegte Rasenflächen sowie einige Koniferenpflanzungen aufweist. Als Abgrenzung zwischen dem Garten und dem Lagerplatz ist darüber hinaus eine Baumreihe, bestehend aus Sandbirke und Gemeiner Fichte, gepflanzt, wobei es sich bereits um Bäume mittleren Alters handelt, die somit die beabsichtigte Trenn- und Sichtschutzwirkung erfüllen.

Um den Gewerbebetrieb herum führt ein Wirtschaftsweg, der zunächst abzweigend von der K 54 eine Asphaltdecke, anschließend jedoch eine geschotterte Decke aufweist. Darüber hinaus finden sich im westlichen Teil des Plangebiets ein kleiner Nutzgarten, der als Grabeland genutzt wird, sowie zwei Mähwiesen. Es handelt sich dabei um Wiesen mittlerer Standorte des Typs der Glatthafer-Wiese (*Arrhenatheretum elatioris*). Die beiden Wiesenflächen sind durch die nachfolgend aufgeführten Arten gekennzeichnet:

Gewöhnlicher Löwenzahl	- <i>Taraxacum officinale</i>
Wiesenklee	- <i>Trifolium pratense</i>
Scharfer Hahnenfuß	- <i>Ranunculus acris</i>
Zaunwinde	- <i>Convolvulus sepium</i>
Vogelmiere	- <i>Stellaria media</i>
Wiesenkerbel	- <i>Anthriscus silvestris</i>
Glatthafer	- <i>Arrhenatherum elatius</i>
Wiesenrispengras	- <i>Poa pratensis</i>
Knauelgras	- <i>Dactylis glomerata</i>
Wiesenfuchsschwanz	- <i>Alopecurus pratensis</i>
Sauerampfer	- <i>Rumex acetosa</i>
Weiche Trespe	- <i>Bromus hordeaceus</i> .

Da aufgrund der Höhenlage und der Klimaverhältnisse im Bereich Allendorf auf dem Grünland lediglich zwei Schnittnutzungen im Jahr möglich sind, wird das hier angetroffene Wirtschaftsgrünland als mäßig intensiv genutzt eingestuft. Trotz dieser geringen Schnitthäufigkeit weisen die Grünlandflächen jedoch keinen hohen Krautanteil auf. Dies ist durch den frühen Schnittzeitpunkt zu erklären, der die Ausbildung eines hohen Krautanteils in den Wiesen verhindert, da die Kräuter nicht zur Samenreife gelangen.



Auf der in der nordwestlichen Spitze des Plangebiets gelegenen Mähwiese befindet sich ein alter Apfelbaum sowie eine entlang dem Weg neu gepflanzte Obstbaumreihe, die aus einem jungen Kirschbaum und vier jungen Apfelbäumen besteht. Auch auf der westlich des Plangebiets gelegenen Mähwiese und dem Acker wurde entlang der beiden Wirtschaftswege eine Obstbaumreihe gepflanzt, die ebenfalls vorwiegend aus Apfelbäumen, daneben einem Kirsch- und einem Birnbaum besteht. Darüber hinaus stehen auf der Wiese ein und auf dem Acker zwei alte Apfelbäume. Weiterhin finden sich umliegend um das Plangebiet vorwiegend intensiv genutzte Ackerflächen sowie auch Mähwiesen mit mäßig intensiver Nutzung. Südlich angrenzend an das Plangebiet setzt sich der Siedlungsbereich der Ortsgemeinde Allendorf fort, zu dem auch der Gewerbebetrieb hinzuzuzählen ist.

Die Ortsrandbereiche von Allendorf südwestlich des Plangebiets stellen sich als Nutzgärten und Grabeland dar, die somit einen fließenden Übergang des Siedlungsbereichs in die freie Landschaft herstellen und als wichtiges Ortsrandgrün einzustufen sind. Westlich des Plangebiets ist darüber hinaus ein kleiner Restbestand einer Streuobstwiese vorhanden.

Als wertvolle Strukturen in der Umgebung des Plangebiets sind die beiden Teichanlagen im Nordosten und Südosten mit umliegenden extensiv genutzten Wiesen mittlerer Standorte sowie zum Teil wertvollem Baum- und Strauchbestand anzusprechen. Beide Teichanlagen sind in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz als Biotope ausgewiesen (vgl. Karte Biotop- und Nutzungstypen).

Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Bei den beiden vorhergehend genannten Biotopen aus der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz handelt es sich um die Biotope Nr. 1023 mit der Objektbezeichnung "Teich NO Allendorf" und dem Biotop Nr. 1024 mit der Objektbezeichnung "Teichgelände Allendorf". Im Umkreis von ca. 1 km Entfernung finden sich weitere Biotope der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz. Die Biotope werden nachfolgend kurz charakterisiert:

Biotop-Nr./TK 25-Nr	Objektbezeichnung	Biotoptyp	Entfernung zum Plangebiet	Bewertung
1021/ 5714	"Wald Rindskopf"	Hochwald mittlerer Standorte, Altbäume im Bestand	760 m	III
1023/ 5714	"Teich NO Allendorf"	Weiher/Teich, Flachufer mit Röhricht/Großseggenried	120 m	III



1024/ 5714	"Teichgelände Allendorf"	Weiher/Teich, Tümpel, Wiese mittlerer Standorte extensiv beweidet, Strauchbestand	40 m	IIb
2022/ 5713	"Feldhecken W Allendorf"	Feldrain/Gebüsch	800 m	III
2023	"Ehem. Tagebau Eisenstein"	Tümpel, Steinbruch mit Gewässer, Röhricht, Schwinggras, Feldgehölz	750 m	IIb
2024/ 5713	"Feldholzinsel O Eisenstein"	Strauchbestand	540 m	III
2025/ 5713	"Feldgehölz B 274"	Feldgehölz	440 m	III
2026/ 5713	"Steinbruch Rödelsberg"	Felswand, Schutthalde, Halbtrockenrasen, Brache aus offenem Boden, Strauchbestand	450 m	III



gruppe der Vögel wurde ausgewählt, da die Flächen aufgrund der vorhandenen Biototypen für die Vogelwelt die größte Bedeutung erlangen. Im Rahmen der Kartierung wurden die folgenden Vogelarten angetroffen:

Auf den Acker- und Wiesenflächen waren Rabenkrähen sowie Amseln und Singdrosseln bei der Nahrungssuche zu beobachten. Die Feldlerche wurde singend innerhalb des Plangebiets sowie auch auf den umliegenden Ackerflächen beobachtet. In der Hecke nordöstlich des Plangebiets, die die Teichanlage umgibt, wurde die Goldammer singend angetroffen. Auf den angrenzenden Wiesen suchte die Wacholderdrossel Nahrung.

Desweiteren wurden im näheren Umfeld Bachstelze, Elster, Gartengrasmücke, Buchfink und Mönchsgrasmücke beobachtet.

Darüber hinaus sind Mäusebussard, Turmfalke, Rotmilan, Ringeltaube, Star, Haussperling und Feldsperling als Nahrungsgäste bzw. nahrungssuchend im Bereich des Plangebiets zu erwarten. Weiter westlich im Bereich der Ortslage sind zusätzlich weitere typische "Siedlungsfolger" als Brutvögel zu erwarten: Heckenbraunelle, Grünfink, Kohlmeise und Blaumeise.

Aufgrund derzeit fehlender wertvoller Biotopstrukturen und relativ hoher Nutzungsintensität (Ackerbau, querender Pkw-Verkehr auf dem westlichen Wirtschaftsweg, Gewerbebetrieb) und den damit einhergehenden Störungen sind keine besonderen oder seltenen Tierarten im Nahbereich des Plangebiets festgestellt worden oder zu erwarten. Auch bei einer Aufwertung der Fläche durch Neuanlage von Biotopstrukturen sind die Flächen aufgrund der Vorbelastungen (Lärm, unmittelbare Ortsrandlage) hauptsächlich für wenig stöempfindliche, an den Lebensraum Siedlung angepaßte Trivialarten und auch für diese nur reduziert nutzbar.

In den umliegenden Biotopen wurden im Rahmen der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz die folgenden Tiergruppen und Tierarten festgestellt:

Biotop-Nr. 1023 "Teich NO Allendorf":

Amphibien - Lurche

Biotop-Nr. 1024 "Teichgelände Allendorf":

Odonata - Libellen

Coenagrion puella - Hufeisen-Azur Jungfer

Coleoptera - Käfer

Dytiscus marginalis

Amphibien - Lurche

Aves - Vögel



Biotop-Nr. 2022 "Feldhecken W Allendorf":

Amphibien - Lurche
Rana temporaria - Grasfrosch
Reptilien - Kriechtiere
Anguis fragilis - Blindschleiche
Lacerta vivipara - Waldeidechse
Natrix natrix - Blindschleiche

Biotop-Nr. 2024 "Feldholzinsel O Eisenstein":

Schmetterlinge
Reptilien - Kriechtiere
Lacerta agilis - Zauneidechse
Aves - Vögel

Biotop-Nr. 2025 "Feldgehölz B 274":

Gastropoda - Schnecken
Helix pomatia - Weinbergschnecke
Aves - Vögel

Biotop-Nr. 2026 "Steinbruch Rödelsberg":

Gastropoda - Schnecken
Boettgerilla pallens - Wurmacktschnecke
Clausilia parvula - Kleine Schließmundschnecke
Helix pomatia - Weinbergschnecke
Saltatoria - Heuschrecke
Reptilia - Kriechtiere
Anguis fragilis - Blindschleiche
Lacerta vivipara - Waldeidechse
Mammalia - Säugetiere
Erinaceus europaeus - Igel
Hymenoptera - Hautflügler
Formica pratensis -
Lepidoptera - Schmetterlinge
Lycaenidae - Bläulinge und Feuerfalter
Hesperidae - Dickköpfe
Erebia -



Für die in diesen Biotopen festgestellten Tierarten erlangt das Plangebiet für die Tiergruppen der Amphibien, Reptilien, Vögel, Schnecken, Schmetterlinge, Libellen und Hautflügler aufgrund der zum Teil doch größeren Entfernung und der vorhandenen Biotopstrukturen keine Bedeutung. Von einigen Vogelarten können die Acker- und Wiesenflächen als Nahrungsbiotop aufgesucht werden. Da jedoch bei den Vögeln keine Arten benannt wurden, können bezüglich der Funktion als Nahrungsbiotop keine genaueren Angaben erfolgen.

Die derzeitigen Nutzungsverhältnisse lassen keine Tendenzen erkennen, die bei einer Nichtverwirklichung des geplanten Gewerbegebietes zu einer wesentlichen Änderung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft führen könnten.

Das natürliche Entwicklungspotential der Plangebietsflächen leitet sich ab aus den Standortverhältnissen und der Kartierung der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation, wonach sich bei Aufgabe jeglicher Nutzung über verschiedene Brache-, Gebüsch- und Vorwaldstadien, die Schlußgesellschaft des Platterbsen-Perlgras-Buchenwaldes ansiedeln wird.

Aufgrund der mittleren Standortverhältnisse können trotz des Kalk-Untergrundes in dem Plangebiet keine besonders wertvollen Pflanzengesellschaften entwickelt werden. Möglich ist jedoch die Anlage von Kulturbiotopen, wie z. B. Streuobstwiesen, extensive Wiesen mittlerer Standorte oder Feldgehölze, die ebenfalls eine Aufwertung gegenüber der derzeitigen Ackernutzung darstellen.

4.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Verbandsgemeinde Katzenelnbogen besitzt derzeit noch keine Landschaftsplanung nach den Anforderungen des § 17 Landespflegegesetz in der geltenden Fassung vom 01. Mai 1987. In der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung, welche derzeit für das Genehmigungsverfahren bei der Kreisverwaltung vorliegt, werden die Flächen des Plangebiets als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der südwestliche Bereich war bereits im wirklichen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt, während die restlichen Flächen als Erweiterung Bestandteil der vierten Fortschreibung sind. Im Rahmen der Landschaftsplanung wird ein 6,00 m breiter Gehölzstreifen (heimische Bäume und Sträucher) und ein 1,50 m breiter Krautsaum zur randlichen Eingrünung und Einbindung in die freie Landschaft gefordert. Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist eine Bepflanzung der K 54 zwischen der OD-Grenze und der Kreuzungssituation der B 274 mit regionstypischen Laubbäumen sowie die Bepflanzung der beiden Wirtschaftswege im Westen und Osten des Plangebiets bis zur B 274 mit regionstypischen Laubbäumen im Flächennutzungsplan dargestellt.



Im Rahmen der Planung vernetzter Biotopsysteme des Landkreises Rhein-Lahn sind in der Karte "Bestand" für den Bereich des Plangebiets keine Darstellungen vorhanden. Nordöstlich und südöstlich sind die beiden Teiche sowie südwestlich darüber hinaus Wiesen und Weiden mittlerer Standorte dargestellt. Als Zielvorstellung im Rahmen der Planung vernetzter Biotopsysteme sollen nordöstlich der Ortslage von Allendorf zur Vernetzung und langfristigen Sicherung der beiden Teichanlagen magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte in Kombination mit Pionier-Vegetation und Ruderalfluren entwickelt werden. Die Flächendarstellung umfaßt auch die Flächen des Plangebiets "Dreispiß".

Die Planung der vernetzten Biotopsysteme ist ihrem Wesen nach auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu diskutieren, stand zu Beginn der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aber noch nicht zur Verfügung. Daher wurde beim vorliegenden Bebauungsplan - in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde - auf eine vertiefende Berücksichtigung der Ziele der vernetzten Biotopsystem-Planung verzichtet.

4.3 Vorbelastungen

Als Vorbelastungen in dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind zu nennen:

- Potentieller Eintrag von Nährstoffen und Pestizidrückständen aus der Acker-
nutzung in das Grundwasser.
- Geringe Lärmemissionen verursacht durch den vorhandenen Gewerbebetrieb.
- Ausräumung der Landschaft durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, wo-
bei diese Vorbelastung derzeit durch Neupflanzungen von Obstbäumen zum
Teil wieder rückgängig gemacht wird.

4.4 Beeinträchtigungen durch das geplante Gewerbegebiet

Baubedingt:

- Beseitigung von Vegetationsbeständen (ackerbauliche Kulturpflanzen, Acker-
begleitflora, Glatthaferwiese),
- Lärmemissionen und Erschütterungen durch Baufahrzeuge auf den Zufahrts-
wegen und innerhalb des Plangebiets,
- Anlage von Baubetriebswegen,
- Veränderung des Oberflächenreliefs durch Erdarbeiten bei den Baumaßnah-
men.



Anlagebedingt:

- Flächenentzug für andere Nutzungen,
- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge.

Eingriffsbilanzierung

Titel	Flächen- größe	Ansatz	Eingriff	Kompen- sation
Bestand (ohne Ordnungsbereiche)	4,17 ha			
Versiegelung durch				
• Erschließungsstraße	0,15 ha	100 %	0,15 ha	
• Gebäude, Lager- und Erschließungsflächen (8 Grundstücke)	1,60 ha	2.000 m ² / Grundstück	1,60 ha	
Summe:			1,75 ha	
Kompensation durch:				
• Anlage einer Streuobstwiese auf Grünland (Ordnungsbereich A)	0,27 ha	50 %		0,14 ha
• randliche Eingrünung auf Ackerland (Ordnungsbereich B)	0,41 ha	100 %		0,41 ha
• Anlage einer Streuobstwiese mit randlichem Schlehengebüsch auf Acker (gesonderter Bebauungsplan "Sauerbornsberg")	1,57 ha	100 %		1,57 ha
Summe:				2,12 ha

Bei der vorliegenden Eingriffsbilanz wurde die Versiegelung für die Erschließungsstraße unabhängig vom tatsächlichen Belag mit 100 % angerechnet. Für jedes der insgesamt 8 gewerblichen Baugrundstücke wurde auf Grundlage von Durchschnittswerten für Kleingewerbe- und Handwerksbetriebe eine mittlere Versiegelung von 2.000 m² angenommen. Dieser Wert entspricht im Durchschnitt auch der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6.

Auf der Seite der Kompensationsmaßnahmen wurde die Aufwertung bisher intensiv genutzter Ackerflächen durch Gehölzpflanzungen und Krautsäume ebenfalls mit 100 % angerechnet. Auf ökologisch bereits wertvolleren



Grünlandstandorten wurde die gleiche Maßnahme hingegen lediglich mit 50 % bilanziert.

Aufgrund der vorgegebenen Schlaggröße der Ersatzflächen ergibt sich dadurch eine "Überkompensation" von ca. 0,37 ha. Dies sollte bei geringem Fehlbestand an Ersatzflächen im Sinne des Ökokontos für andere Bebauungspläne Berücksichtigung finden.

Als nicht quantifizierbare Wirkungen sind weiterhin zu nennen:

- Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser,
- Änderung des Kleinklimas,
- Veränderung des Landschaftsbilds durch Errichtung von Gebäuden auf derzeitigen Offenlandflächen.

Betriebsbedingt:

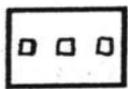
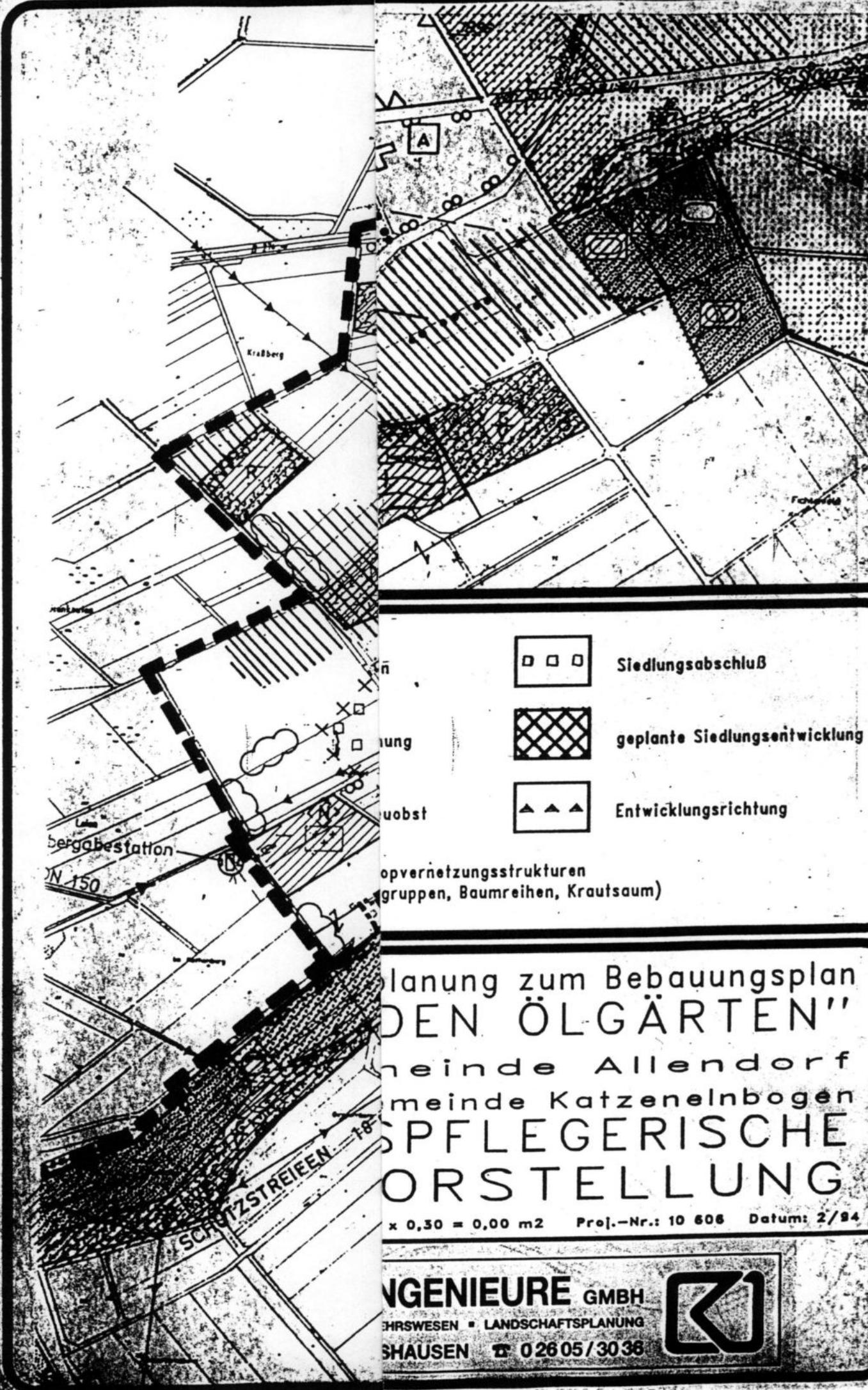
- Erhöhter Verbrauch von Trinkwasser,
- Erhöhter Anfall von Abwasser in der Kanalisation und der örtlichen Kläranlage,
- potentieller Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in Boden, Oberflächenwasser oder das Grundwasser,
- Schadstoffemissionen in die Luft,
- Beunruhigung des Plangebiets und seiner Umgebung durch Verkehr und Produktionsvorgänge.

4.5 Landespflegerische Zielvorstellungen

Nach den Bestimmungen des § 17 (2) Landespflegegesetz sind für das Plangebiet zunächst unabhängig von der beabsichtigten Nutzungsänderung landespflegerische Zielvorstellungen zu erarbeiten. Resultierend aus den Zielvorgaben übergeordneter Planungen sowie der Bestandserhebung und -bewertung des Plangebiets sind Ziele aus Sicht der Umweltvorsorge zu entwickeln. Die wesentlichen Ziele sind im Plan "Landespflegerische Zielvorstellungen" dargestellt. Ergänzend werden die landespflegerischen Ziele aufgezeigt und dargestellt, die bei Verwirklichung des Baugebietes notwendig werden.

Gemäß § 17 (4) Landespflegegesetz ist weiterhin darzustellen, welche Abweichungen im Rahmen des Bebauungsplans von den landespflegerischen Zielvorstellungen vorgenommen werden und welche Kompensationsmaßnahmen deshalb erforderlich sind, um Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild soweit wie möglich zu reduzieren, so daß insgesamt eine umweltverträgliche Planung erreicht wird.

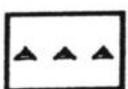




Siedlungsabschluß



geplante Siedlungsentwicklung



Entwicklungsrichtung

Opvernetzungsstrukturen
(Gruppen, Baumreihen, Krautsaum)

Planung zum Bebauungsplan
 "DEN ÖLGÄRTEN"
 Gemeinde Allendorf
 Gemeinde Katzenelnbogen
 SPFLERISCHE
 ORSTELLUNG

x 0,30 = 0,00 m2 Proj.-Nr.: 10 606 Datum: 2/84

INGENIEURE GMBH
 INGENIEURWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
 KATZENELNBOKEN ■ 02605/3036



4.5.1 Arten- und Biotopschutz

Zielvorgaben nach § 2 Nr. 10 Landespflegegesetz sind:

"Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen".

"Das Arten- und Biotoppotential beschreibt die Eignung und Empfindlichkeit einer Landschaft, die Lebensmöglichkeiten der einheimischen Tier- und Pflanzenarten dauerhaft und in ihren natürlichen Lebensgemeinschaften zu gewährleisten. Die Empfindlichkeit der einzelnen Biotoptypen gegenüber bestimmten Belastungsfaktoren ergibt sich im wesentlichen aus der Abhängigkeit eines Biotops von bestimmten Umwelt- bzw. Standortbedingungen sowie der Veränderbarkeit dieser Bedingungen durch anthropogene Einflüsse.

Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und Wiederherstellung von Biotopsystemen, die das Überdauern der planungsraumsspezifischen Vielfalt an Lebensräumen und ihren Lebensgemeinschaften gewährleisten, die die wesentlichen Zeugnisse der erd- und naturgeschichtlichen sowie der kulturlandschaftlichen Entwicklung repräsentieren und für Forschung und Wissenschaft bedeutsame Objekte aufweisen" (Zitat aus: Modell-Landschaftsplanung Speicher, herausgegeben vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht).

Für das Plangebiet und seine Umgebung ergeben sich folgende Ziele und Maßnahmen:

1. Erhaltung des alten Apfelbaums und der junggepflanzten Obstbaumreihe im Norden und Westen des Plangebiets sowie entlang des Wirtschaftswegs im Nordwesten des Plangebiets.
2. Erhaltung der beiden als Biotop der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz kartierten Teiche nordöstlich und südöstlich des Plangebiets einschließlich der umliegenden Gehölzbestände, Gebüsche und extensiven Wiesen mittlerer Standorte.
3. Neuschaffung eines Biotopkomplexes, bestehend aus extensiven Wiesen und Ruderalstandorten, zur Vernetzung der beiden Biotope.
4. Pflanzung von Obstbaumreihen, Feldhecken oder Anlage von Gebüschen auf der Kuppenlage zwischen der Ortslage von Allendorf und der B 54 zur Strukturierung der Landschaft und Biotopvernetzung.



Zu vermeiden sind:

- Zu nahes Heranrücken der Bebauung an die beiden Biotope aufgrund damit verbundener Störungen resultierend aus Lärm- und Schadstoffemissionen, Kleinklimaveränderungen und Bewegungsunruhe. Die Stabilität von Tierpopulationen ist stark von einem genetischen Austausch abhängig, der nur durch Wanderungen zwischen verschiedenen Biotopen möglich ist. Aus diesem Grund ist eine Extensivierung der Zwischenbereiche zwischen den beiden Teichen zur Vernetzung notwendig. Eine starke Barriere stellt hier jedoch die K 54 dar, wo Wandermöglichkeiten, zum Beispiel durch die Anlage von Amphibientunneln, geschaffen werden müssen.

Bei Realisierung des Plangebiets kommen hinzu:

1. Landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebiets mit Gehölzstrukturen und durch die Anlage von extensiven Obstwiesen zur landschaftlichen Einbindung und Neuanlage von Biotopstrukturen.
2. Innere Durchgrünung des Plangebiets durch Pflanzung von Straßenbäumen und Schaffung von Grünstrukturen auf den privaten Flächen.
3. Begrünung von Dächern.

4.5.2 Wasserhaushalt

Die Zielvorgabe nach Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz § 2 Nr. 6 lauten:

".....Gewässer sind vor Verunreinigungen zu schützen, ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten oder wiederherzustellen...."

"Leitziel für den Wasserhaushalt ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung. Dazu werden funktionsfähige Wasserkreisläufe sowie die Sicherung und Wiederherstellung von natürlichen Grund- und Oberflächengewässersystemen angestrebt" (Zitat aus: Modell - Landschaftsplanung Speicher, herausgegeben vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht).

Für das Plangebiet und seine nahe Umgebung ergeben sich folgende Ziele und Maßnahmen:

1. Renaturierung von Bächen und Niederungen zur Verbesserung der natürlichen Wasserrückhaltung in der Landschaft. Dazu sind die Durchführung der folgenden Maßnahmen notwendig:



- Verschließen aller Drainagen und Entwässerungsgräben,
 - Wiederherstellung der natürlichen Bachmorphologie (Linienführung, Ufergestalt und Sohlgestalt),
 - Extensivierung der Nutzungen oder Nutzungsaufgabe in den Bachniederungen, Erhöhung der Wasserretention in den Niederungen, z. B. durch die Anlage flacher Mulden oder Querdämme.
2. Ziel für alle Bäche im Untersuchungsraum ist eine Reduzierung der Einträge von Pestizidrückständen und Nährstoffen (Nitrat, Phosphat) aus angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dabei sind bestehende Einträge soweit wie möglich zu reduzieren und neue Einträge zu vermeiden. Notwendige Maßnahmen hierzu sind:
- Anlage von breiten Pufferzonen entlang der Bachufer,
 - Renaturierung der Fließgewässer und der Bachtäler zur Verbesserung der natürlichen Selbstreinigungskraft.

Bei Verwirklichung des Baugebiets kommen hinzu:

1. Vermeidung zusätzlicher Abflußverschärfungen im Dörsbach und seinem Seitenbach, zu dessen Abflußgebiet das geplante Gewerbegebiet gehört durch:
 - möglichst weitgehende Minimierung der Oberflächenversiegelung,
 - zentrale oder dezentrale Sammlung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers und Verwendung als Brauchwasser für die Produktion oder die Bewässerung von Grünanlagen.
2. Weitgehende Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs durch Sammlung und Nutzung der anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer als Brauchwasser und zur Bewässerung der Grünanlagen.
3. Weitgehende Minimierung und Verstetigung des anfallenden Abwasserflusses zur Verbesserung der Reinigungsleistung der Kläranlage. Notwendige Maßnahme hierzu ist:
 - Trennkanalisation mit Ableitung von Niederschlagswasser in die Niederungen.
4. Vermeidung von Schadstoffeinträgen in die Oberflächengewässer durch den Einbau von bei Unfällen wirksam werdenden Schutzeinrichtungen, wie
 - Leichtstoffabscheider
 - Löschwasserauffangbecken
 - flache, bewachsene Sedimentationsbecken.
5. Eine ordnungsgemäße und den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Reinigung der anfallenden Abwässer in einer öffentlichen Kläranlage ist sicherzustellen.



6. Die Freisetzung wassergefährdender Stoffe ist zu vermeiden; bei Verwendung wassergefährdender Stoffe sind mindestens die gesetzlichen Vorschriften und erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten.

4.5.3 Landschaftsbild/Erholung

Zielvorgaben nach Landespflegegesetz § 2 Nr. 11 sind:

"Für Naherholung, Ferienerholung und sonstige Freizeitgestaltung sind in ausreichendem Maße nach ihrer natürlichen Beschaffenheit geeignete Flächen zu erschließen, zweckentsprechend zu gestalten und zu erhalten."

"Leitziel für das Landschaftsbild ist die Erhaltung/Entwicklung einer raumspezifischen Vielfalt natur- und kulturbedingter Elemente, die den verschiedenen Anforderungen an die Erlebnis- und Erholungsqualitäten gerecht wird" (Zitat aus: Modell - Landschaftsplanung Speicher, herausgegeben vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Oppenheim).

Für das Plangebiet und seine Umgebung ergeben sich die folgenden Ziele und Maßnahmen:

1. Erhaltung der alten und junggepflanzten Obstbaumbestände und Obstbaumreihen nördlich der Ortslage von Allendorf.
2. Erhaltung der Gehölzbestände im Bereich der beiden Teichanlagen sowie entlang der K 54.
3. Eingrünung der bestehenden Gewerbebetriebe.
4. Neuanlage einer Obstbaumreihe oder Pflanzung von Feldhecken entlang des Wirtschaftsweges auf der Kuppe zwischen der Ortslage von Allendorf und der B 54 zur landschaftlichen Strukturierung.

Bei Verwirklichung des Gewerbegebietes kommen hinzu:

1. Anpassung der Gebäudehöhen an die vorhandene Geländetopografie und die Einsehbarkeit.
2. Randliche Ein- und innere Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes.

4.5.4 Bodenschutz

Zielvorgaben nach Landespflegegesetz § 2, Nr. 3 und 4 sind:

"Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam zu nutzen;..."

"Boden ist zu erhalten; ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit ist zu vermeiden".



"Die Ressource Boden steht nur begrenzt zur Verfügung und ist nicht vermehrbar. Insofern sind alle gewachsenen Böden schutzbedürftig.

Leitziel für den Bodenschutz ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt. Dazu werden biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden angestrebt" (Zitat aus: Modell - Landschaftsplanung Speicher, herausgegeben vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Oppenheim).

Auf das Plangebiet bezogen ergeben sich folgende Ziele und Maßnahmen:

1. Reduzierung bestehender Bodenbelastungen aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung durch Rücknahme der Nutzungsintensität.
2. Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden aus dem bestehenden Gewerbebetrieb.

Bei Verwirklichung des Gewerbegebietes kommen hinzu:

1. Flächenversiegelungen, Bodenabtrag und Überbauung sind soweit wie möglich zu vermeiden und zu minimieren. Vorhandene versiegelte Flächen sind daraufhin zu überprüfen, inwiefern Entsiegelungsmaßnahmen sowie Bodenauftrag möglich sind.
2. Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten und Wiederverwertung des anfallenden Bodenmaterials.
3. Vermeidung und Minimierung anfallender Schadstoffeinträge in den Boden.

4.5.5 Klima/Luftqualität

Zielvorgaben nach dem Landespflegegesetz nach § 2 Nr. 7 und 8 sind:

"Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten".

"Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern".

"Generelles Ziel für das Potential Klima/Luftqualität ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung. Dazu werden (bio-)klimatische Entlastungswirkungen und unbelastete Luft angestrebt" (Zitat aus: Modell - Landschaftsplanung Speicher, herausgegeben vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz).

Örtliche Luftmeßdaten liegen für den Bereich der Ortslage Allendorf nicht vor.



Auf das Plangebiet und seiner Umgebung bezogen ergeben sich bei Verwirklichung des Gewerbegebiets folgende Ziele und Maßnahmen:

- Minimierung des Schadstoffausstoßes in die Luft durch Ausschluß der Ansiedlung emittierender Betriebe und Erteilung von Auflagen hinsichtlich einzubauender Filtertechniken.
- Pflanzung von Windschutzhecken zur Verringerung des Heizenergieverbrauchs in den Produktionshallen und Reduzierung der damit verbundenen Schadstoffemissionen.
- Innere Durchgrünung des Plangebiets durch Pflanzung von Straßenbäumen, Anlage von Grünflächen auf den privaten Grundstücken, Anlage von Fassaden- und Dachbegrünung zur Verbesserung des innerörtlichen Kleinklimas.

4.5.6 Abweichung des Bebauungsplans von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen ergeben sich hinsichtlich der aus der Planung vernetzter Biotopsysteme abgeleiteten Zielvorstellung zur Neuschaffung von mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte in Kombination mit Pioniervegetation und Ruderalfluren zur Vernetzung der beiden als Biotope kartierten Teichanlagen nordöstlich und südöstlich des Plangebiets. In diese Vernetzungsstrukturen ist nach Darstellung der Planung vernetzter Biotopsysteme auch die Fläche des Plangebiets mit einbezogen. Bei Realisierung des geplanten Gewerbegebiets "Dreispez" ist die Durchführung dieser Maßnahmen auf den Plangebietsflächen nicht möglich. Die Planung der vernetzten Biotopsysteme ist ihrem Wesen nach auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu diskutieren, stand zu Beginn der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aber noch nicht zur Verfügung. Daher wurde beim vorliegenden Bebauungsplan - in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde - auf eine vertiefende Berücksichtigung der Ziele der vernetzten Biotopsystem-Planung verzichtet.

Die Vernetzung der beiden Teichanlagen ist jedoch auch bei Realisierung des geplanten Gewerbegebietes möglich, da die verbleibenden Flächen zur Vernetzung der beiden Teichanlagen ausreichend sind. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, in östliche Richtung Flächen zur Biotopvernetzung mit hinzuzuziehen.

Im Erläuterungsbericht zur 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung in der Verbandsgemeinde Katzenelnbogen, Landkreis Rhein-Lahn, werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplan "Dreispez" erörtert. Dabei wird u. a. die Bepflanzung entlang der K 54 zwischen der Ortsdurchfahrtsgrenze und der Kreuzungssituation mit der B 274, sowie entlang der beiden Wirtschaftswege im Westen und Osten des Plangebiets bis zur B 274 mit regionstypischen Laubbäumen vorgeschlagen.



Aufgrund des Ausbaus der K 54 und der damit verbundenen Bepflanzungsmaßnahme durch die Straßenbaubehörde kann die Bepflanzung der K 54 als Ersatzmaßnahme für das Gewerbegebiet "Dreispietz" nicht angerechnet werden.

Ebenso ist durch die derzeit intensive landwirtschaftliche Nutzung der an die beiden Wirtschaftswege grenzenden Flächen mit Widerstand der Landwirte ("Verschattungsproblematik") und entsprechenden Schwierigkeiten bei der Umsetzung auch dieser Maßnahme zu rechnen. Daher können diese Ersatzmaßnahmen abweichend zum Flächennutzungsplan nicht weiter verfolgt werden, sondern werden in **Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde** und der Verbandsgemeindeverwaltung Katzenelnbogen neue flächenhafte Ersatzmaßnahmen ausgewiesen (vgl. 4.7.2).

Auf Anregung der Unteren Landespflegebehörde wurde die randliche Eingrünung von ursprünglich 6 m auf 7,5 m verbreitert (vgl. 4.2). Um dennoch ausreichend große Gewerbebaugrundstücke ausweisen zu können, wurde im Gegensatz zu früheren Entwürfen auf einen straßenbegleitenden Parkstreifen verzichtet. Daher muß nun von der landespflegerischen Zielvorstellung den Straßenraum zu durchgrünen, abgewichen werden, da dies bei einer Straßenbreite von 6 m (Begegnungsverkehr) aus technischen Gründen nicht machbar ist.

Eine weitere Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen ergibt sich hinsichtlich der Dachbegrünung. Für das Baugebiet hat sich der Ortsgemeinderat für eine ortstypische Dachneigung von 15°-25° ausgesprochen; eine Dachbegrünung ist bis zu einer Neigung von 15° relativ problemlos zu realisieren.

Da es sich im Baugebiet nicht um einen durch hohe Versiegelung und Verstädterung belasteten Raum und zudem um vornehmlich kleinere Dachflächen handelt, wird der relativ hohe technische Aufwand einer Dachbegrünung nicht als Textfestsetzung in den Bebauungsplan, sondern lediglich als Empfehlung in die Begründung aufgenommen.



4.6 Gegenüberstellung der entstehenden Konfliktsituation und der landespflegerischen Maßnahmen

Konfliktsituation	Landesplanerische Maßnahmen				
<p>Wasserpotential</p> <p>Erhöhter Oberflächenfluß verursacht durch die Flächenversiegelung der Bauwerke und der Erschließungsstraßen:</p> <table border="0"> <tr> <td>Überbauung</td> <td>1,60 ha</td> </tr> <tr> <td>Erschließungsstraßen</td> <td>0,15 ha</td> </tr> </table> <p>potentielle Gefährdung durch Schadstoffe</p>	Überbauung	1,60 ha	Erschließungsstraßen	0,15 ha	<p>Entlastung der Kanalisation und Kläranlage. Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verwendung des unbelasteten Niederschlagswassers als Brauchwasser. - Pflasterung der Erschließungsstraßen und Lagerflächen mit offenporigen Pflasterbelägen. -> Gestaltung/Nutzung der nicht überbaubaren Flächen als Gartenbereiche. - Dachbegrünung <p>Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> -> Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserreinigung in der öffentlichen Kläranlage; - Vermeidung der Verwendung und Freisetzung wassergefährdender Stoffe.
Überbauung	1,60 ha				
Erschließungsstraßen	0,15 ha				
<p>Klimapotential</p> <p>Verlust der Kaltluftproduktionsfläche</p> <table border="0"> <tr> <td>Kaltluftproduktionsfläche (Acker, Wiese, Gärten)</td> <td>ca. 3,27 ha</td> </tr> </table>	Kaltluftproduktionsfläche (Acker, Wiese, Gärten)	ca. 3,27 ha	<p>Versiegelung möglichst gering halten, Sträucher und Bäume zum Ausgleich pflanzen.</p> <p>Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> -> Erhalt der vorhandenen Obstbäume 6 Stck. <p>Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> -> Neuanlage extensiver Streuobstwiesen 1,84 ha -> Neuschaffung von Pflanzstreifen zur randlichen Eingrünung 0,41 ha -> Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen -> Fassadenbegrünung - Dachbegrünung 		
Kaltluftproduktionsfläche (Acker, Wiese, Gärten)	ca. 3,27 ha				



Erhöhung der Luftschadstoffe durch Schadstoffemissionen aus Hausbrandanlagen und Kfz-Verkehr

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme
- mindestens Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen
 - möglichst weitgehende Vermeidung der Freisetzung von Schadstoffen

Weitere Ersatzmaßnahmen sind nicht notwendig, da das Klimapotential nur geringfügig beeinträchtigt wird.

Landschaftsbild/Erholungspotential

Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch eine Bebauung bisheriger Freiflächen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz der Beeinträchtigung:

- > Festsetzung ortstypischer Dachneigung und Dacheindeckung.
- > Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe auf zwei Vollgeschosse.
- > Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen.
- > Randliche Eingrünung und innere Durchgrünung durch Neuanlage von Pflanzstreifen, 0,41 ha
- > Schaffung von naturnahen Landschaftselementen Streuobstwiese, teilweise mit randlichem Schlehengebüsch 1,84 ha
- > Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung

Arten- und Biotopschutzpotential

Verlust von landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen:

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| - Acker, intensiv genutzt | ca. 2,80 ha |
| - Wiese mittlerer Standorte | ca. 0,55 ha |
| - Nutzgarten | ca. 0,02 ha |

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigung

Minimierungsmaßnahmen

- > Erhaltung der Obstbäume im Nordwesten des Plangebiets
- > Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung



Bodenpotential

Versiegelung durch Bauwerke und Erschließungsstraßen

- Gebäude, Hofflächen, Zufahrten 1,60 ha
- Erschließungsstraßen 0,15 ha

Ausgleichsmaßnahme

- > Neuanlage naturnaher Biotopstrukturen
 Hecke + Krautsaum 0,41 ha
 Streuobstwiesen, teilweise mit randlichem Schlehengebüsch 1,84 ha

Ausgleichsmaßnahme (Entsiegelung von Flächen) nicht möglich, Ersatzmaßnahme durch ökologische Aufwertung von Flächen

- > Pflanzstreifen zur randlichen Eingrünung (Hecke + Krautsaum) 0,41 ha
- > Streuobstwiesen 1,84 ha

- > durch Festsetzung/Verordnungen vorgeschriebene Maßnahmen
- empfohlene Maßnahmen als landschaftsplanerische Zielvorstellung

4.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen umfassen Maßnahmen gemäß § 9 (1) Ziffern 20 und 25a BauGB für die

- landschaftliche Einbindung des Plangebiets,
- Pflanzungen auf Privatgrundstücken,
- Anlage von Streuobstwiesen.

Wichtigste Ziele der Landschaftsplanung sind die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die Integration des Gewerbegebiets in die vorhandenen städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen.

Eine Eingrünung des Plangebiets bedeutet jedoch nicht, daß die Gebäude hinter einer grünen Wand verschwinden sollen, sondern daß bei den Pflanzungen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Sträuchern und Bäumen zu achten ist. Großkronige Bäume oder auch Obstbäume sollen die gestalterischen Akzente setzen.



4.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts

Im Rahmen der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts wird **vorgeschlagen**, das anfallende unbelastete Oberflächenwasser getrennt in dezentralen Zisternen zu sammeln und für Brauchwasserzwecke weiterzuverwenden. Auf diese Weise wird das öffentliche Kanalnetz entlastet und ein Beitrag zum Schutz des Wasserhaushalts im Sinne des § 1 (5) Ziff. 7 BauGB geleistet. Schadstoffbelastetes Oberflächenwasser ist hiervon jedoch ausgenommen.

Auf eine ökologisch ebenfalls sinnvolle breitflächige Versickerung des anfallenden Wassers auf den Grundstücken sollte in diesem Falle verzichtet werden, da gemäß Bodengutachten aufgrund des ehemaligen Erzbergbaus unter Tage der Baugrund im Plangebiet sackungsgefährdet ist.

Eine weitere Möglichkeit zur Minderung des oberflächigen Wasserabflusses sowie von Hochwasserspitzen in den Gewässern ist die Befestigung der Erschließungsstraßen mit wasserdurchlässigen Straßenbelägen (z. B. offenporiges Pflaster). Auch private Hofflächen, Zufahrten und Lagerflächen sollten nicht vollständig versiegelt, sondern mit durchlässigen Belägen wie breitfugigem Pflaster, wassergebundenen Decken oder Rasengittersteinen hergestellt werden, soweit dies unter Berücksichtigung des Grundwasserschutzes möglich ist.

Die Sammlung und Weiterverwendung des anfallenden Oberflächenwassers sowie die Befestigung der Erschließungsstraßen, private Hofflächen-Zufahrten und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ist lediglich als Empfehlung im Rahmen der landespflegerischen Maßnahmen aufgeführt.

Als weitere Maßnahme zur Minderung des oberflächigen Wasserabflusses sowie von Hochwasserspitzen wird die Begrünung von Flachdächern **vorgeschlagen**, die bei fachgerechter Ausführung problemlos und betriebswirtschaftlich effektiv möglich ist und neben gestalterischen auch eine Reihe ökologischer Vorteile bietet:

- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna,
- Zurückhaltung von Niederschlagswasser,
- Erhöhung der Luftfeuchtigkeit,
- verbesserte Staubbindung,
- Ausgleich von Temperaturextremen (Tag-Nacht-Schwankungen), wodurch die Dachoberfläche geschützt wird,
- kühlende Wirkung im Sommer (4 - 6° Temperaturminderung),
- zusätzliche schalldämmende Wirkung.



Vorteile bietet vor allem die Extensivbegrünung mit Stauden, Wildkräutern oder Gräsern, da der Bodenaufbau wesentlich einfacher ist, als bei aufwendigen intensiven Begrünungen mit Bäumen und Sträuchern. Dadurch sinken die Herstellungskosten. Gleiches gilt für die Pflegekosten, da Pflanzen wie der Mauerpfeffer (*Sedum*), die Hauswurz (*Sempervivum*), Schnittlauch (*Allium schoeno-prasum*), Nelken (*Dianthus*) oder der Gamander (*Teucrium*) äußerst trockenheitsverträglich sind (geringer Wasserbedarf) und praktisch ohne Düngemittel auskommen.

Darüber hinaus ist zur gestalterischen und ökologischen Belebung des Gewerbegebietes und zur Verbesserung des Lokalklimas eine Begrünung der Fassaden festgesetzt. Durch sie können Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft - gemäß den Vorschriften des § 17 (4) Landespflegegesetz - minimiert werden:

- Erhebliche Mengen an Staub und Schadgasen werden gebunden.
- Durch den grünen "Schutzmantel" können sich die Gebäudefassaden nur in erheblich geringerem Maße aufheizen.
- Niederschlagswasser wird zurückgehalten und über die Blätter verdunstet, wodurch sich einerseits die Luftfeuchtigkeit erhöht und andererseits das Regenwasser nicht ausschließlich über die Kanalisation abgeführt werden muß.
- Zwischen Gebäude und Blattwerk bildet sich ein Luftpolster, das im Sommer vor extremer Hitze, im Winter (besonders bei immergrünen Pflanzen) vor extremer Kälte schützt.
- Das dichte Blattwerk schützt das Mauerwerk vor Witterungseinflüssen, insbesondere vor Feuchtigkeit.
- Zahlreiche Tierarten finden im Fassadengrün einen Lebensraum. So sind der Blauregen und der Knöterich wertvolle Bienenpflanzen. Allein 23 Vogelarten ernähren sich z. B. von den Beeren des Wilden Weins.

Folgende Kletterpflanzen sind besonders zur Fassadenbegrünung geeignet:

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	- Kletterhortensie
<i>Lonicera heckrottii</i>	- Geißblatt
<i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</i>	- Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	- Knöterich

Darüber hinaus wird festgesetzt, daß die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind.



4.7.2 Maßnahmen zum Ausgleich und als Ersatz für Beeinträchtigungen

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die verbleibenden Beeinträchtigungen wie Flächenversiegelung und Veränderung des Landschaftsbilds sind Maßnahmen innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Durch Aufwertung bisher intensiv genutzter Flächen oder Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener Landschaftselemente, die aufgrund von Vorbelastungen bereits in ihrem Bestand bedroht sind, soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufrecht erhalten werden.

Im **Ordnungsbereich A** auf den Grünlandflächen entlang des westlichen Wirtschaftswegs ist zum Zweck der randlichen Eingrünung sowie als Verbindungsglied zwischen den Gartenbereichen südwestlich des Plangebiets und der freien Landschaft eine Streuobstwiese zu entwickeln. Dazu ist je 100 m² ein regionstypischer Obstbaum mit einer Mindeststammhöhe von 160/180 cm zu pflanzen. Nach einem jährlichen Erziehungsschnitt in den ersten 3 - 5 Jahren sind die Bäume im weiteren Verlauf artgerecht alle 3 - 5 Jahre auszulichten, um das Vergreisen des Kronengerüsts zu verhindern und eine ausreichende Durchlüftung der Krone zu gewährleisten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen, die vorhandenen jungen Obstbäume im Norden sind zu erhalten und können angerechnet werden. Die vorhandenen alten Obstbäume und Streuobstreste im Norden und Westen lassen auf die Durchführbarkeit der Maßnahme ("baumfähiger Untergrund") rückschließen. Als Unternutzung ist das vorhandene Grünland zu extensivieren und abwechselnd jeweils etwa zur Hälfte einmal pro Jahr zu mähen.

Entlang des äußeren Randes des Plangebietes werden auf Grundlage des § 9 (1) Ziff. 25a BauGB Pflanzbindungen festgesetzt, die zum Aufbau eines "grünen Ortsrandes" die Pflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze vorsehen. Dieser Pflanzstreifen (**Ordnungsbereich B**) weist im Norden und Osten eine Breite von 7,5 m, im Süden eine Breite von 12 m auf. Der 7,5 m breite Pflanzstreifen ist in einen 6,0 m breiten Gehölzstreifen/Hecke und einen 1,50 m breiten Krautsaum zu unterteilen. Der 12 m breite Pflanzstreifen ist in einen 10 m breiten Gehölzstreifen und einen 2 m breiten Krautsaum zu unterteilen. Der Gehölzstreifen ist stufig aufzubauen, wobei die höherwachsenden Arten in die mittleren Reihen zu pflanzen sind. Gleichzeitig sind in unregelmäßigen Abständen Lücken in der Pflanzung freizuhalten, um einen zumindest verzögerten Abfluß der hangaufwärts produzierten Kaltluft zu ermöglichen. Insbesondere innerhalb des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung dürfen nur solche Arten gepflanzt werden, die den vorgeschriebenen Mindestabstand zur Leitung aufgrund ihres natürlichen Habitus weitgehend einhalten. Die Pflanzdichte beträgt je 100 m² 5 Laubbäume und 25 Sträucher. Die Gehölzpflanzung ist im Abstand von 5 bis 10 Jahren abschnittsweise durch Einzelstammentnahme oder Auslichtungsschnitte einzelner Gehölze zu pflegen. Die Krautsäume auf der Außenseite des Plangebiets sind durch freie Sukzession zu entwickeln und maximal alle ein bis zwei Jahre im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Die Sträucher und Bäume für die randliche Eingrünung sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.



Als weitere Ersatzmaßnahme ist südwestlich der Ortslage Allendorf auf den Parzellen 79 und 80, Flur 4, die Neuanlage extensiver Streuobstwiesen vorgesehen. Die Parzellen liegen kurz unterhalb einer Kuppe, sind leicht nach Südwesten geneigt und werden zur Zeit intensiv ackerbaulich genutzt. Durch die Maßnahme sollen die Flächen ökologisch aufgewertet werden. Entgegen den Anregungen der Unteren Landespflegebehörde werden durch diese Maßnahme aber keine Ziele der Biotopsystemplanung des Rhein-Lahn-Kreises umgesetzt, da diese für diese Bereiche keine Zielaussage formulieren. Umfangreiche Ziele werden jedoch für die nördlich an das südwestlich verlaufende Dörsbachtal angrenzenden Parzellen dargestellt. Insofern grenzen die Ersatzflächen an einen größeren wertvolleren Biotopkomplex und tragen als zusätzlicher Biotoptyp damit zur Vielfalt der Lebensräume und Bereicherung der Landschaft bei. Durch die thermisch begünstigte südwest-exponierte Hanglage und die aufgrund der Ackernutzung zu erwartenden mittelgründigen Böden dürften sich die Flächen grundsätzlich als Obstbaumstandort eignen.

Da diese mit der Unteren Landespflegebehörde abgestimmten Ersatzflächen jedoch weiter als 300 m vom Eingriffsort (Geltungsbereich des Bebauungsplans) entfernt liegen, muß nach neuester Rechtslage (vgl. Schreiben der Bezirksregierung Koblenz vom 29.11.1994 i. V. m. dem gemeinsamen Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 22.09.1994, Az.: 4512/4514) ein eigenständiger Bebauungsplan mit Begründung aufgestellt werden. Um die vorgesehenen Maßnahmen planungsrechtlich festsetzen zu können und den notwendigen Ausgleich für die durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen sicherzustellen, wird für die Flächen daher ein gesonderter Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Sauerbornsberg" aufgestellt.

Die Durchführung der Maßnahmen sollte aus ökologischen Gründen frühestmöglich - am besten bereits vor Baubeginn - spätestens jedoch in der auf den Baubeginn folgenden Vegetationsperiode erfolgen. Nach der Verwaltungsvorschrift für die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung dürfen zwischen Baubeginn und Durchführung der Ersatzmaßnahmen maximal zwei Jahre liegen.

Träger der Ersatzmaßnahme ist die Ortsgemeinde, die die Durchführung jedoch über langfristige Pachtverträge auf interessierte Landwirte übertragen kann. Die Flächen für die Ersatzmaßnahmen (Parzellen 79, 80; Flur 4) befinden sich noch in Privatbesitz, jedoch steht die Ortsgemeinde in Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern. Der Übergang der Grundstücke wird jedoch in Kürze beurkundet. Durch die Aufstellung eines gesonderten Bebauungsplans ist die Durchführung der Maßnahme aber in jedem Fall sichergestellt.



5. VER- UND ENTSORGUNG

Es ist vorgesehen, die Erschließung, soweit diese in Teilbereichen noch nicht durchgeführt wurde, vor Fertigstellung der Gebäude zu sichern und auf der Grundlage von Bauentwürfen, die nach dem Stand der Technik aufgestellt sind, auszuführen.

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über Anschluß an das vorhandene Ortsnetz gewährleistet werden. Einzelheiten werden im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen. Dabei ist insbesondere auf die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung zu achten.

5.2 Abwasserbeseitigung

Für die Ableitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer sind hier nur die grundsätzlichen Möglichkeiten der Abwasserbeseitigung zu klären. Die Details können erst im Rahmen der anschließenden Abwasserplanung festgelegt werden.

Die Ableitung der anfallenden Schmutzwässer ist durch Anschluß an das bestehende Kanalnetz beabsichtigt. Die ausschließliche Einleitung von anfallendem Schmutzwasser in den bestehenden Kanal dürfte nicht zu einer Überlastung der Kanalisation führen.

Ferner beabsichtigt die Ortsgemeinde, das anfallende unbelastete Oberflächenwasser in Richtung Südosten unter Ausnutzung des natürlichen Gefälles abzuleiten, die Kreisstraße zu unterqueren und das Wasser entlang des Wirtschaftswegs abzuschlagen. Das unbelastete Wasser soll dann im Bereich eines gemeindeeigenen Grundstücks zur Versickerung gebracht werden.

Die Ortsgemeinde Allendorf verfügt derzeit lediglich über eine mechanische Kläranlage. Ein Anschluß der Ortsgemeinde Allendorf an die geplante Kläranlage im Dörsbachtal ist vorgesehen. Das staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft teilt in seinem Schreiben vom 12.10.1993 mit, daß für diese Übergangszeit die vorgesehene Entwässerung des Plangebietes hingenommen werden kann, sofern die Wartung der bestehenden Kläranlage optimiert wird.



Desweiteren wird empfohlen, das anfallende Regenwasser von den Dachflächen dezentralen Zisternen zuzuführen und es als Brauchwasser (Toilettenspülung etc.) zu verwenden. Dadurch läßt sich die abzuleitende Regenwassermenge deutlich reduzieren.

Eine durch das Baugrundlabor Koblenz durchgeführte Baugrunduntersuchung weist darauf hin, daß durch die Versickerung von Oberflächenwasser im Planbereich möglicherweise Sackungen infolge früherer Bergbautätigkeiten auftreten können. Daher wird auf eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet verzichtet. Davon unbenommen ist die Ausführung von Zufahrten, Hof- und Lagerflächen mit offenporigen Belägen, die eine Teilversickerung von Niederschlagswasser noch zuläßt.

5.3 Stromversorgung

Die das Plangebiet durchziehende 20 kV-Freileitung ist durch ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu sichern. Beidseitig ist entlang der Leitung ein Schutzstreifen von 7,50 m vorzusehen. Dieser ist von Bebauung und höherem Bewuchs freizuhalten.

Die Versorgung der bisher nicht überbauten Grundstücke mit elektrischer Energie kann über den Anschluß an das örtliche Netz sichergestellt werden. Die notwendige Versorgungsfläche für eine Transformatorenstation ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

6 BODENORDNUNG

Die vorhandenen Grundstückszuschnitte können in der geplanten Form nicht genutzt werden. Zur Verwirklichung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ist daher das förmliche Verfahren der Baulandumlegung der §§ 45 - 79 BauGB oder die Grenzregelung nach den §§ 80 ff. BauGB durchzuführen.



7 KOSTENSCHÄTZUNG

Für die innere Erschließung des Plangebiets, d. h. im wesentlichen Straßenneubau zuzüglich der weiteren Erschließungsaufwendungen, werden voraussichtlich finanzielle Aufwendungen in folgendem Rahmen erforderlich:

- Straßenbau inkl. Verkehrsgrün und Beleuchtung	220.000,00 DM
- Wasserversorgung	69.000,00 DM
- Abwasserbeseitigung	145.000,00 DM

Die hier vorgenommene Kostenschätzung liefert als Ergebnis nur grobe Anhaltswerte. Konkretere Kosten können erst in der nachfolgenden Ausbau- oder Erschließungsplanung ermittelt werden.

8 FINANZIERUNG

Die Finanzierung des Gemeindeanteils an den Erschließungskosten erfolgt durch Mittel aus dem Haushalt der Ortsgemeinde Allendorf.

08.03.1995 de-im-bl-sn
Projektnummer: 10 337

KARST INGENIEURE GMBH



28.03.1996

M. Meise

(Ortsbürgermeister)

Anhang:
Liste heimischer Gehölzarten
Liste lokaler Obstsorten

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung

des Rhein-Lahn-Kreises
Zentralabt. Ref. 05

Ead Ems, den 1. 9. 1995

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN ☎ 026 05/3036



A N H A N G

LISTE HEIMISCHER GEHÖLZARTEN

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blut-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Gemeine Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	-	Apfel
<i>Populus tremula</i>	-	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche



LISTE LOKALER OBSTSORTEN

Apfelsorten:

Apfel von Groncels
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammter Kardinal
Gelber Bellefleur
Graue Herbstrenette
Großer Rheinischer Bohnapfel
Haux Apfel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Prinz Albrecht von Preußen
Roter Eiserapfel
Signe Tilish

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel

Pflaumen:

Hauszwetsche
Löhrpflaume



B E G R Ü N D U N G
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Dreisnitz“ der
Ortsgemeinde Allendorf

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Dreisnitz“ ist rechtskräftig.
Die Firma HWS-Logistik möchte auf dem Grundstück 69/1 in Flur 2 einen Lager- und Abstellplatz errichten und hierfür wurde ein entsprechender Bauantrag eingereicht.
Da der Bauantrag zur Intensität der Lagerplatznutzung, insbesondere einer möglichen Höhenentwicklung und Ausnutzung insgesamt, wenig Aussagen enthält, möchte die Ortsgemeinde Allendorf im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Dreisnitz“ ungewollten Entwicklungen vorbeugen und die Fläche für einen Lagerplatzbereich durch entsprechende Festsetzungen städtebaulich lenken und ordnen.

Aus diesem Grund wird eine Teilfläche des Grundstückes 69/1 in Flur 2 als neuer Ordnungsbereich 2 überplant.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung „nur Lagerplatz“ gemäß § 9 I Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO festgesetzt.

Um die Höhenentwicklung und bauliche Ausnutzbarkeit im neuen Ordnungsbereich 2 zu regeln, werden von Seiten der Ortsgemeinde Allendorf folgende Festsetzungen getroffen:

- maximale Lagerhöhe von 2,00 m (§ 9a BauGB i.V.m. § 16 II Ziffer 4 BauNVO), gemessen zwischen höchstem angrenzendem Gelände bis Oberkante Lagergut
- maximale überbaubare Fläche von 610 m² (§ 9a BauGB i.V.m. § 16 II Ziffer 1 BauNVO).
- nur Lagerung von unbelastetem Baumaterial

Unbelasteter Erdaushub sind natürliche, in ihrer stofflichen Zusammensetzung nicht nachteilig veränderte Böden und Gesteine, die z.B. bei Baumaßnahmen anfallen.
Boden/Bauschutt gilt als unbelastet, wenn in ihm keine wasser-, boden- und gesundheitsgefährdenden Stoffe enthalten sind.

Die Lagerung und Behandlung von, auch unbelastetem, Bauschutt bedarf ggf. der Genehmigung nach § 2 der 4. BImSchVO i.V.m. § 10 BImSchG bzw. § 19 BImSchG (vereinfachtes Verfahren).

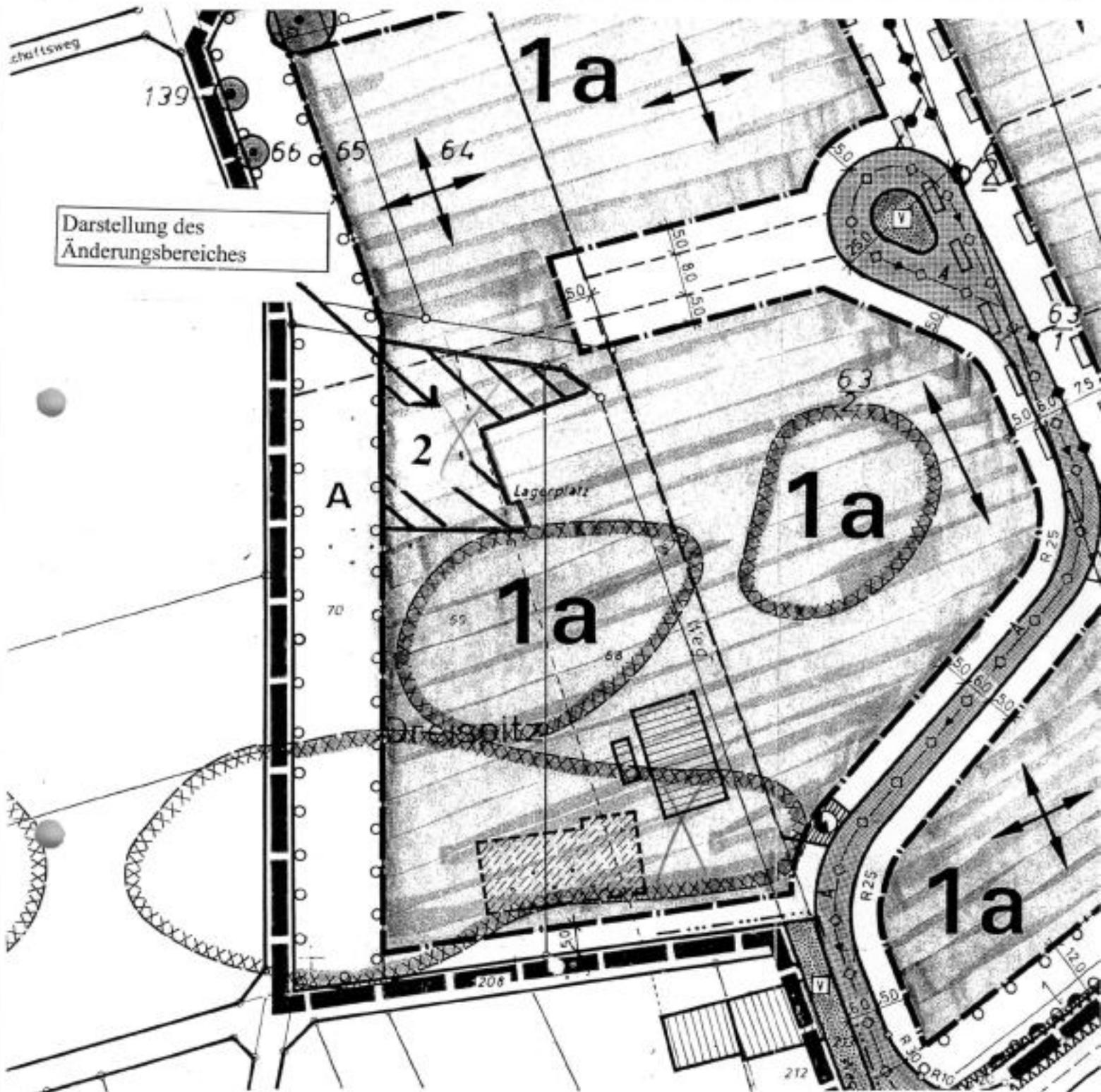
Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung ist im Übrigen durch die vorgesehene Änderung nicht zu erwarten, da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Dreisnitz“ der Ortsgemeinde Allendorf ansonsten Gültigkeit behalten.

Allendorf, den 21. April 2009


Klaus Stein
Ortsbürgermeister



Übersichtsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet
„Dreispitz“ der Ortsgemeinde Allendorf



Dieser Plan ist Bestandteil der 1. Änderungssatzung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Dreispitz“ und wird hiermit ausgefertigt.

Allendorf, den *21. April 2009*

- Siegel -

Klaus Stein
Ortsbürgermeister

