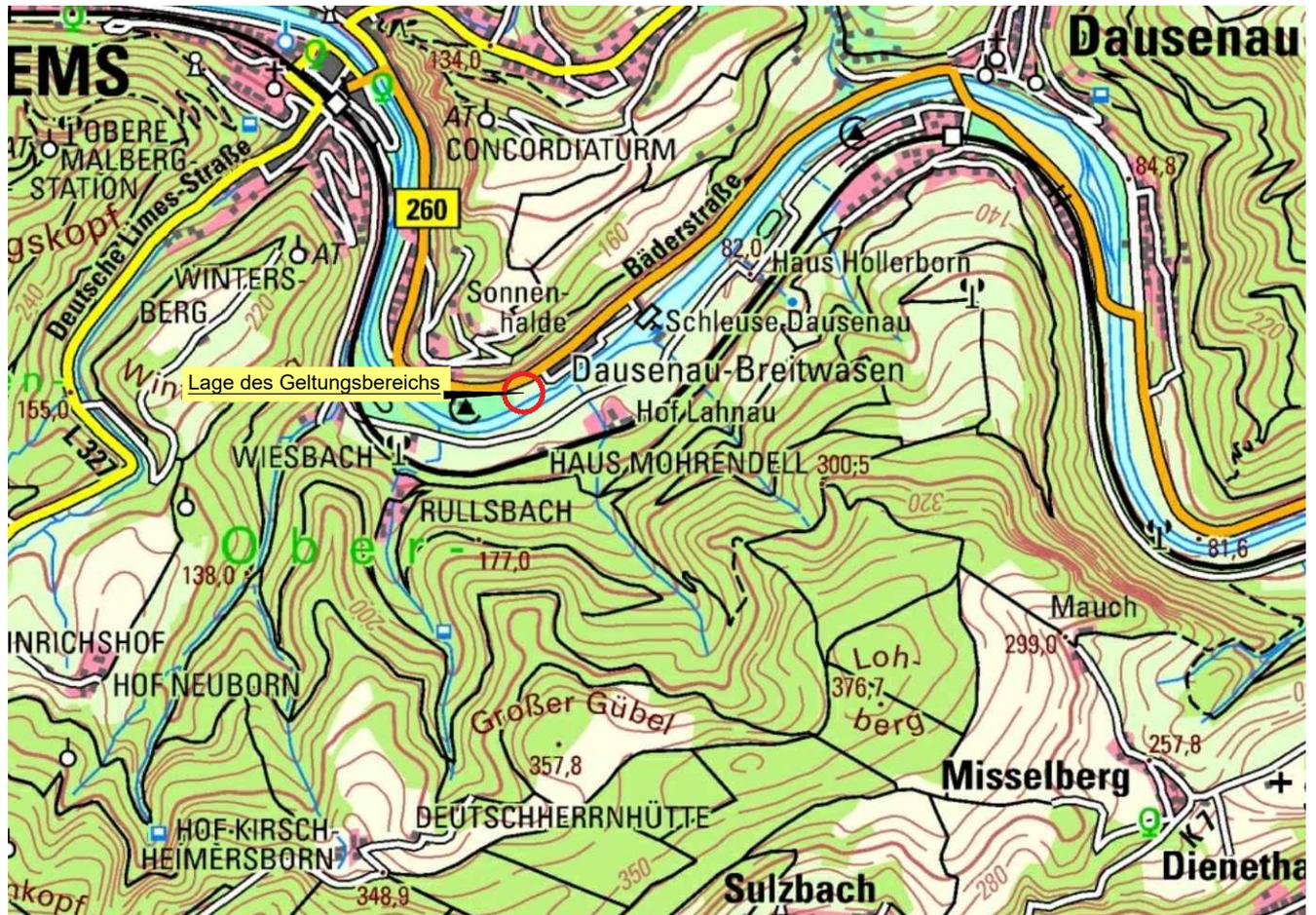
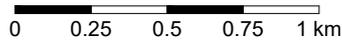


Übersichtskarte



Maßstab 1 : 25000



# Ortsgemeinde Dausenau

vorhabenbezogener Bebauungsplan „Emser Landstraße“

## Übersichtskarte



### BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- U. FREIRAUMPLANUNG

Dipl.-Ing. Michael Kürzinger  
Haus im Kloostergarten  
Diezer Straße 16  
65626 Fachingen  
Telefon: 06432/84300  
Telefax: 06432/94309  
e-mail: buero@kuerzinger-fachingen.de

Planungsstand	Juni 2022	November 2024		

DIPL.-ING. MICHAEL KÜRZINGER  
DIEZER STRASSE 16  
HAUS IM KLOSTERGARTEN  
6 5 6 2 6 F a c h i n g e n  
☎06432/84300 \* FAX. 06432/84309  
E-MAIL:KUERZINGER-FACHINGEN@T-ONLINE.DE

## - V O R B L A T T -

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

„Emser Landstraße“

der Ortsgemeinde Dausenau

---

bestehend aus: a) der Planzeichnung  
b) den textlichen Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Begründung § 2a BauGB beigelegt.

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

#### **Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - BauNutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

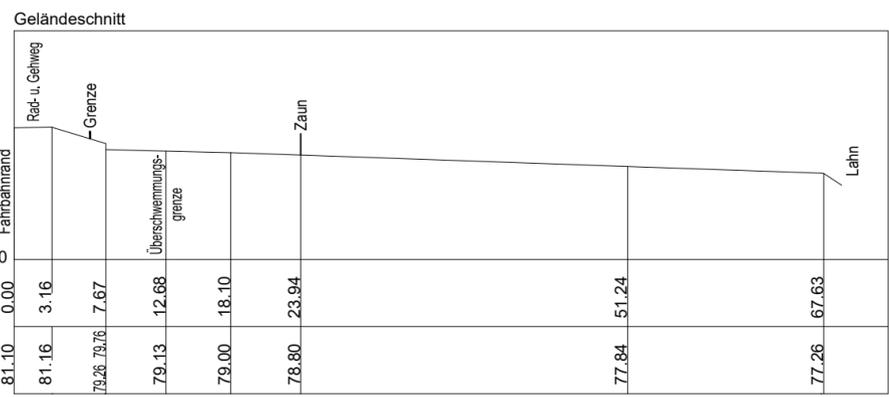
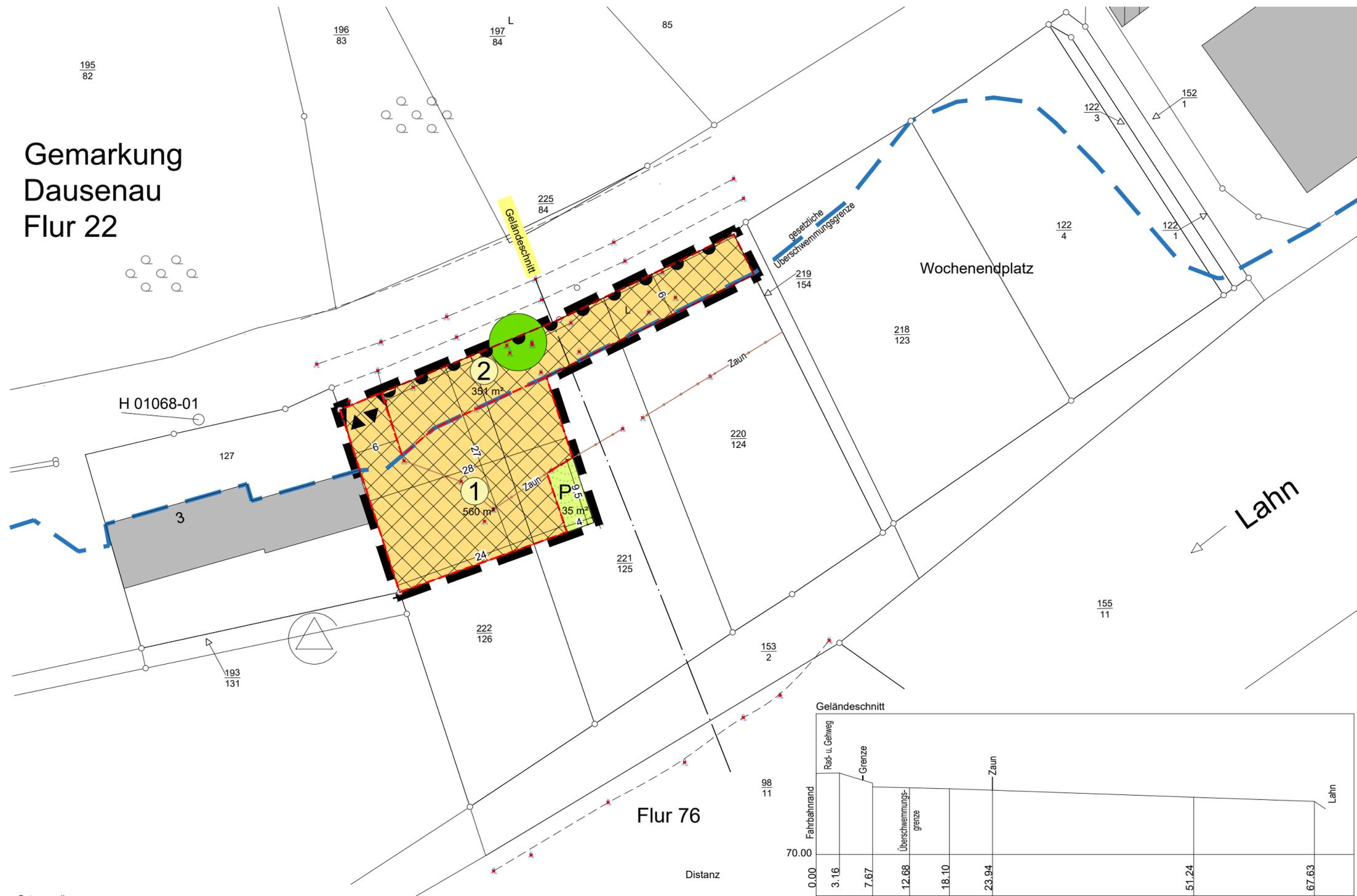
#### **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni  
2021 (BGBl. I S. 1802)

#### **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**

vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) (1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom  
28. September 2021 (GVBl. S. 543)

# Gemarkung Dausenau Flur 22



Datengrundlage:  
Geobasisinformationen der Vermessungs- u. Katasterverwaltung  
Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2015)

## Planzeichen

Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzungen)

- Katastergrenzen
- Flurstücksnummer z. B. Fl.St.Nr. 17
- vorh. Gebäude

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- Grenze d. räumlichen Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung

- M1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- P öffentliche / private Grünfläche

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

- zuerhaltender Baum

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Freifläche für - Aus- u. Zufahrt - Abstellplatz für PKW

- Fläche für - Ausstellung v. Zaunbaumaterial - Abstellplatz f. Geräte u. Materialien - Containerstellflächen

- Ein- Ausfahrtsbereich

- Ein- Ausfahrt

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

**Hinweis:**  
Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen

# Ortsgemeinde Dausenau

## vorhabenbezogener Bebauungsplan „Emser Landstraße“

zeichnerische Festsetzungen



**BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- U. FREIRAUMPLANUNG**  
Dipl.-Ing. Michael Kürzinger  
Haus im Klostergarten  
Diezer Straße 16  
65626 Fachingen  
Telefon: 06432/84300  
Telefax: 06432/94309  
e-mail: buero@kuerzinger-fachingen.de

Planungsstand	Juni 2022	November 2024		

# **Textliche Festsetzungen**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Emser Landstraße“

der Ortsgemeinde Dausenau

---

## **1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Flächen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

## **3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen
- 3.2 Einfriedungen

## **4. Hinweise**

Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

„Emser Landstraße“

der Ortsgemeinde Dausenau

## 1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich ist durch eine schwarze, unterbrochene Linie gekennzeichnet.

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche ist gemäß § 1 Abs. 2 Punkt 1 und § 6 BauNVO als **Mischgebiet -MI-** festgesetzt.

Für den nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieb sind die ergänzenden Zulässigkeiten festgesetzt:

innerhalb der mit 1 dargestellten Abgrenzung  
Freifläche

- Aus- u. Zufahrt
- Abstellplatz für PKW

innerhalb der mit 2 dargestellten Abgrenzung  
- Ausstellung für Zaunbaumaterial und Abstellplatz für Geräte und Materialien  
- Containerstellflächen

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche der Erschließungsfläche sowie der Freifläche für Ausstellungs- u. Nutzzwecke beträgt 911 m<sup>2</sup>.

Die Höhenlage der baulichen Anlage wird entsprechend der Schnittskizze in der Planurkunde festgesetzt.

### 2.3 Gestaltung befestigter Flächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Flächen innerhalb der dargestellten Abgrenzungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erhalten (hier: Schotterfläche), soweit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.

### 2.3 Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

Die als private Grünfläche dargestellte Fläche ist als Garten-/ Grünflächen zu erhalten.

Die im Plan entsprechend dargestellten Bäume sind zu erhalten.

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 3.1 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über der Geländeoberkante und müssen einen Bodenabstand von 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten.

Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

„Emser Landstraße“

der Ortsgemeinde Dausenau

#### 4. Hinweise

- 4.1 Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.  
Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
- 4.2 Örtlich eingesetzte Firmen sind zu unterrichten, dass archäologische Funde gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- u. Pflegegesetz Rheinland-Pfalz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter Rufnummer 0261/6675-3000 zu melden sind.  
Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher mit der Direktion Landesarchäologie abzustimmen.  
Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in archäologischen Verdachtsflächen sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 150.000 € geahndet werden.
- 4.3 Örtlich eingesetzte Firmen sind zu unterrichten, dass eventuell auftretende Anzeichen für frühere Bergbautätigkeiten an das Landesamt für Bergbau und Geologie in Mainz unter Rufnummer 06131/9254-0 zu melden sind.
- 4.4 Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- u. ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.  
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 4.5 Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone an der Bundesstraße sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mit Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.
- 4.6 Die verkehrliche Erschließung soll über die vorhandene Zufahrt zwischen Netzknoten 5612059 und 5612007 bei Station 1,460 erfolgen.
- 4.7 Die im Einmündungsbereich der Zufahrt freizuhaltenden Sichtflächen sind nach den Kriterien der RAL 2012 zu ermitteln. Im Bereich der Sichtflächen ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnkante nicht zulässig.
- 4.8 Heilquellenschutzgebiet: Bodeneingriffe, die die Höhenkote von 79,10 m üNN unterschreiten, sind hier nicht zulässig. Für den Bereich des Geländes, das zwischen 78,50 u. 79,10 m üNN liegt, sind jedwede Bodeneingriffe unzulässig.  
Zu den hier insbesondere unzulässigen tieferen Bodeneingriffen gehören:  
- Bohr- o. Pfahlgründungen oder sonstige Tiefengründungen  
- Brauchwasserbrunnen bzw. Brunnendoubletten (Entnahme u. Einleitung) zur Wärmetauschung  
- Erdwärmesondenbohrungen

Aufgestellt:

Fachingen, November 2024

Dipl.-Ing. Michael Kürzinger

Ausgefertigt:

Dausenau, den \_\_\_\_\_

Michelle Wittler  
Ortsbürgermeisterin

# **Begründung Umweltbericht**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Emser Landstraße“  
der Ortsgemeinde Dausenau

Michael Kürzinger

Fachingen, November 2024

# Inhaltsverzeichnis

Begründung	
Teil A: Grundlagen	4
1. Einführung	4
1.1 Veranlassung und Planungsziele	4
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Vorgaben und Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
1.3.1 Flächennutzungsplan	4
2. Beschreibung des Plangebiets	5
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe	5
2.2 Naturräumliche Verhältnisse und Topographie	5
2.3 Derzeitige Nutzung	5
2.4 Baugrund, Altlasten	5
Teil B: Städtebauliche Planung	6
1. Bauliche Nutzung	6
1.1 Art der baulichen Nutzung	6
2. Städtebauliche Gestaltung	6
2.1 Gestaltung befestigter Flächen	6
2.2 Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft	6
2.3 Erschließung	6
2.4 Versorgung	6
Teil C: Umweltbericht	7
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	7
1.1 Beschreibung der Festsetzungen	7
1.2 Standort der geplanten Vorhaben	7
1.3 Art und Umfang der geplanten Vorhaben	7
1.4 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	7
2. Für den Bebauungsplan relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	8
3. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen	9
3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	9
3.1.1 Schutzgut Boden	9
3.1.2 Schutzgut Wasser	9
3.1.3 Schutzgut Klima/Luft	10
3.1.4 Schutzgut Pflanzen/Tiere, Lebensräume	10
3.1.5 Schutzgut Landschaftsbild	11
3.1.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
3.1.7 Schutzgut Mensch	11
3.1.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	12
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung/ Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	13
3.2.1 Schutzgut Boden	13
3.2.2 Schutzgut Wasser	13
3.2.3 Schutzgut Klima/Luft	13
3.2.4 Schutzgut Pflanzen/Tiere, Lebensräume	13
3.2.5 Schutzgut Landschaftsbild	14
3.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
3.2.7 Schutzgut Mensch	15
3.2.8 Auswirkungen auf die Fläche	15

3.2.9	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.....	15
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	16
3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	16
4.	Mögliche Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans .....	17
5.	Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden .....	17
6.	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Informationen .....	17
7.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring) .....	18
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	18
9.	Referenzliste der Quellen .....	19

# Teil A: Grundlagen

## 1. Einführung

### 1.1 Veranlassung und Planungsziele

Die Vorhabenträger betreiben in der Emser Straße, der Ortsgemeinde Dausenau ein Unternehmen für den Verkauf und die Montage von Zaun- und Torsystemen und beabsichtigen eine Teilfläche der in ihrem Eigentum befindlichen Flurstücke 220/124, 221/125 und 222/126 in der Flur 22 als betriebliche Nutzfläche (Abstellplatz für Geräte und Materialien u. Ausstellungsfläche) zu nutzen.

Das für den Bebauungsplan vorgesehene Gebiet liegt derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. In der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Ems wird diese Fläche als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Von den Vorhabenträgern ist auf der Planfläche schon eine Zaunanlage errichtet worden, die im Außenbereich nicht genehmigungsfähig ist, da ihr bauplanungsrechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Daher ist hier beabsichtigt eine bereits vorgenommene Nutzungsänderung planungsrechtlich abzusichern und eine unmittelbar östlich an das Gebäude (Emser Landstraße Nr. 3) im Rahmen einer Mischgebietsnutzung eine Fläche für betriebliche Zwecke und die Ausstellung für Zaunelementen und einen Abstellplatz für Geräte und Materialien zu errichten, die über eine vorhandene Zufahrt im Anschluss an die Emser Straße erschlossen wird.

Durch die Ausweisung dieser baulichen Nutzung kann der Gewerbebetrieb in der Emser Straße weiterbetrieben werden.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung im beplanten Innenbereich geschaffen werden.

Der Rat der Ortsgemeinde Dausenau hat am \_\_.\_\_.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Emser Landstraße“ gefasst.

### 1.2 Rechtsgrundlagen

Die Ortsgemeinde Dausenau erfüllt § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), nach dem die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans haben insbesondere die bauleitplanerischen Oberziele und Leitlinien des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sowie des § 1a BauGB Berücksichtigung gefunden. Die vom Vorhabenträger gewünschte Nutzung der überplanten Fläche wird bei den Festsetzungen berücksichtigt.

Für die Ausweisungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB sowie die Baunutzungsverordnung BauNVO maßgeblich gewesen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen nach § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geworden.

Zur grafischen Darstellung der Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist auf die Planzeichenverordnung zurückgegriffen worden.

Die Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

### 1.3 Vorgaben und Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

#### 1.3.1 Flächennutzungsplan

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Die geplante Änderung ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen und bedarf keiner Genehmigung.

## **2. Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Lage, Abgrenzung, Größe**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Dausenau im östlichen Siedlungsbestand der Stadt Bad Ems.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden in der Flur 22 die Flurstücke 222/126 teilweise, 221/125 teilweise und 220/124 teilweise beansprucht.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 964 m<sup>2</sup>.

### **2.2 Naturräumliche Verhältnisse und Topographie**

Das Plangebiet gehört zum Naturraum „Nassauer Lahntal“. Die Höhenlage liegt bei ca. 80 m üNN. Das Gelände liegt am Rand der Sohle des Lahntals und steigt schwach nach Nordwesten an.

### **2.3 Derzeitige Nutzung**

Ausgangszustand für das Plangebiet ist eine Rasenfläche mit Baumbestand sowie eine befestigte Zufahrt zur Bundesstraße. In der Örtlichkeit wurde bereits ein Lagerplatz mit Zaunanlage angelegt.

### **2.4 Baugrund, Altlasten**

Anhaltspunkte für Altlasten liegen nicht vor. Aufgrund der früheren bzw. derzeitigen Nutzung ist im Plangebiet nicht mit Altlasten zu rechnen. Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet keine Verdachtsflächen auf Altlasten dargestellt.

## **Teil B: Städtebauliche Planung**

### **1. Bauliche Nutzung**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung und entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die Nutzung „Mischgebiet“ festgesetzt. „Mischgebiete“ dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

### **2. Städtebauliche Gestaltung**

#### **2.1 Gestaltung befestigter Flächen**

Die Freifläche für die Ausstellung von Zaunmaterial und der Abstellplatz für Geräte u. Materialien sowie die Containerstellfläche ist wasserdurchlässig anzulegen, um im Plangebiet den Versiegelungsgrad und den Oberflächenabfluss zu minimieren und gleichzeitig die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der nicht versiegelten Flächen aufrecht zu erhalten.

#### **2.2 Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Ein vollständiger Ausgleich der entstehenden Eingriffe ist im unmittelbaren Umfeld des Eingriffsortes nicht umsetzbar.

Aus diesem Grund wird zusätzlich eine Kompensationsfläche in der Gemarkung Scheidt, Flur 6, Flurstück 7 mit einer Fläche von rd. 150 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Hier wird die Umwandlung von Ackerland in eine extensiv zu unterhaltende Wiese vorgenommen:

#### **2.3 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes wird über die vorhandene Zufahrt zur Emser Straße sichergestellt.

#### **2.4 Versorgung**

Das Gelände wird zur Versorgung mit Elektrizität über Erdleitungen an das Hausnetz der Fa. Kul angeschlossen, damit eine Beleuchtung des Lagerplatzes gewährleistet werden kann.

## **Teil C: Umweltbericht**

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargelegt. Die Darstellung des Umweltberichts erfolgt nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

### **1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Die Vorhabenträger betreiben in der Emser Straße der Ortsgemeinde Dausenau ein Unternehmen für den Verkauf und die Montage von Zaun- und Torsystemen und beabsichtigen eine Teilfläche der in ihrem Eigentum befindlichen Flurstücke 220/124, 221/125 und 222/126 in der Flur 22 als Abstell- u. Ausstellungsfläche zu nutzen.

Das für den Bebauungsplan vorgesehene Gebiet liegt derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. In der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Ems wird diese Fläche als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Von den Vorhabenträgern ist auf der Planfläche schon eine Zaunanlage errichtet worden, die im Außenbereich nicht genehmigungsfähig ist, da ihr bauplanungsrechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Daher ist hier beabsichtigt, im Rahmen einer Mischgebietsnutzung einen Abstellplatz und eine Ausstellungsfläche für Zaunelemente zu errichten, welcher über eine vorhandene Zufahrt im Anschluss an die Emser Straße erschlossen wird. Durch die Ausweisung dieser baulichen Nutzung (Abstellplatz) kann der Gewerbebetrieb in der Emser Straße weiterbetrieben werden.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung im beplanten Innenbereich geschaffen werden.

Der Rat der Ortsgemeinde Dausenau hat den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Emser Landstraße“ gefasst.

#### **1.1 Beschreibung der Festsetzungen**

Der Bebauungsplan „Emser Straße“ sieht die Ausweisung eines Mischgebiets mit der zulässigen Nutzung von Ausstellungs- bzw. Abstellflächen (Ausstellung für Zaunbaumaterial, Abstellplatz für Geräte und Materialien, Containerstellflächen) bzw. Pkw-Abstellplätzen und Zu-/Ausfahrtsbereichen vor.

Zudem werden eine private Grünfläche sowie zu erhaltender Baumbestand festgesetzt.

#### **1.2 Standort der geplanten Vorhaben**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Dausenau im östlichen Siedlungsbestand der Stadt Bad Ems. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden in der Flur 22 die Flurstücke 222/126 teilweise, 221/125 teilweise und 220/124 teilweise beansprucht.

Ausgangszustand für das Plangebiet ist eine Rasenfläche mit Baumbestand. In der Örtlichkeit wurde bereits ein Abstellplatz angelegt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 950 m<sup>2</sup>.

#### **1.3 Art und Umfang der geplanten Vorhaben**

Im Rahmen der Nutzung ist ein Abstellplatz vorgesehen. Die zulässige Grundfläche liegt bei rd. 910 m<sup>2</sup>.

#### **1.4 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 950 m<sup>2</sup>.

Die externe Fläche zum Ausgleich umfasst 200 m<sup>2</sup>.

## 2. Für den Bebauungsplan relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Fachgesetzliche/ Fachplanerische Grundlage	Ziele	Berücksichtigung
BNatSchG und LNatSchG Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Pflanzen- und Tierwelt sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft</li> <li>Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festsetzung von zu erhaltendem Baumbestand</li> <li>Festsetzung einer privaten Grünfläche</li> <li>Vorgaben für Einfriedungen</li> <li>Festlegung einer funktionsgerechten Ausgleichsfläche/-maßnahme auf einer außerhalb liegenden Fläche zur Kompensation nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen</li> </ul>
Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems- Nassau	Darstellung von „gemischten Bauflächen“	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Planungsabsicht entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.</li> </ul>
Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS), Bereich Rhein-Lahn-Kreis	Die Zielekarte der VBS stellt die „Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden“ dar.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umsetzung der Maßnahmen der Zielekarte aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung nicht möglich</li> </ul>
Bundesbodenschutzgesetz	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung</li> <li>Festsetzung einer privaten Grünfläche</li> <li>Festlegung einer funktionsgerechten Ausgleichsfläche/-maßnahme auf einer außerhalb liegenden Fläche zur Kompensation nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen</li> </ul>
Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verhütung vermeidbarer Beeinträchtigungen der Gewässer</li> <li>Weitestgehende Vermeidung von Abwasser</li> <li>Verwertung oder Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung</li> <li>Anordnung der Ausstellungsflächen für Zaunbaumaterial sowie Abstellflächen für Geräte/Material und Container ausschließlich außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets</li> <li>Festsetzung einer privaten Grünfläche im Überschwemmungsgebiet</li> </ul>
Wasserhaushaltsgesetz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schutz von Gewässern (inkl. Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung</li> <li>Anordnung der Ausstellungsflächen für Zaunbaumaterial sowie Abstellflächen für Geräte/Material und Container ausschließlich außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets</li> <li>Festsetzung einer privaten Grünfläche im Überschwemmungsgebiet</li> </ul>

### **3. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen**

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen ist dem in der Anlage beigefügten Landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

#### **3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich befindet sich unmittelbar südlich der Bundesstraße 260 („Bäderstraße“), etwa 1,4 km südwestlich des zentralen Siedlungsgebiets von Dausenau und 200 m östlich von Bad Ems.

Westlich des Plangebiets befindet sich ein teils gewerblich genutztes Gebäude mit vorgelagerter Hoffläche. Nach Süden schließen zunächst Rasenflächen mit Baumbestand an (Wochenendplatz), etwa 45 m südlich der Plangebietsgrenze verläuft die Lahn. Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein Campingplatz.

Östlich des Plangebiets befindet sich ebenfalls ein Wochenendplatz mit Gartencharakter.

Das Plangebiet stellt sich in der Örtlichkeit als geschotterter Abstellplatz dar. Ausgangszustand war ein Garten, wobei es sich um Rasenflächen mit Laubbaumbestand handelte, und eine geschotterte Zuwegung.

##### **3.1.1 Schutzgut Boden**

Im Gebiet stehen Böden aus fluviatilen Sedimenten an. Es handelt sich um Parabraunerde-Pseudogleye aus bimsaschearmem, löss- und kiesführendem Schluff (Hauptlage) über löss- und kiesführendem Ton, welcher auf stärker grundwasserbeeinflussten Standorten nahe der Lahn in Gley-Vega aus Auensand/-lehm übergehen<sup>1</sup>.

Die nutzbare Feldkapazität ist mittel (90-140 mm). Ebenfalls werden das Nitratrückhaltevermögen und das Ertragspotential als mittel eingestuft.

Anhand der Vegetation lassen sich keine besonderen Merkmale erkennen, welche auf Staunässe oder wasserzügige Bodenzonen hinweisen.

##### **3.1.2 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer werden nicht unmittelbar tangiert.

Die Lahn (Gewässer I. Ordnung) verläuft etwa 45 m südlich der Plangebietsgrenze.

Ein großer Teil des vorgesehenen Geltungsbereich befindet sich innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets der Lahn

Das Gebiet liegt im Bereich der Grundwasserlandschaft devonischer Tonschiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubild liegt bei 110 mm/a<sup>2</sup>.

Das Plangebiet befindet sich in der quantitativen Schutzzone B II des per Rechtsverordnung ausgewiesenen Heilquellenschutzgebiets „Staatsbad Bad Ems“.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) gab im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens an, dass laut den vorliegenden Karten der Starkregengefährdung nicht mit einer erhöhten Abflusskonzentration bei extremen Niederschlagsereignissen zu rechnen ist.

---

<sup>1</sup> Quelle: Digitaler Informationsdienst des Landesamt für Geologie und Bergbau ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))

<sup>2</sup> Quelle: Digitaler Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung RLP ([www.wasserportal.rlp-umwelt.de](http://www.wasserportal.rlp-umwelt.de))

### 3.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Der Landschaftsraum liegt im subozeanischen Klimabereich.

Die Gehölzstrukturen (Bäume) weisen gewisse kleinklimatische Gunstwirkungen auf. Von einem relevanten Wirkungszusammenhang zwischen dem Plangebiet und siedlungsklimatischen Verhältnissen ist nicht auszugehen.

Geräusch- und Schadstoffeinträge ergeben sich insbesondere durch Kfz-Verkehr auf der nördlich anschließenden Bundesstraße 260.

### 3.1.4 Schutzgut Pflanzen/Tiere, Lebensräume

Ausgangszustand für das Plangebiet ist überwiegend ein dem Haus auf Flurstück 127 zugeordneter Garten.

Der Garten war durch mehrschnittige Rasenbereiche gekennzeichnet.

Nah der B 260 stockt ein zweistämmiger Ahorn mit einem Stammdurchmesser von ca. 35 cm.

Außerdem befand sich laut Luftbildauswertung im zentralen Bereich ein Laubbaum.

Eine Teilfläche im Westen des Grundstücks war ursprünglich bereits als Zuwegung befestigt bzw. geschottert.

Auch die Flächen südlich und östlich des Plangebiets sind durch Rasenflächen mit vereinzeltem Besatz aus einzelnen oder gruppenweise angeordneten Laubbäumen im zumeist mittleren Bestandsalter gekennzeichnet.

Die Lahn verläuft etwa 45 m südlich der Plangebietsgrenze. Der Uferbereich weist Hochstaudenfluren und vereinzelt Weidengebüsche auf.

Nördlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 260. Zwischen Plangebiet und der Verkehrsfläche befindet sich eine Böschung mit Straßenrandvegetation.

Nördlich der Bundesstraße schließen steile Hangzonen an, welche einen naturnahen Eichenmischwald, teils im Komplex mit eingelagerten Felsformationen, aufweisen.

Die heutige potentielle natürliche Vegetation ist der Spitzahorn-Lindenwald im Übergang zum Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald.

#### Tierwelt

Aufgrund der Standortbedingungen ist mit Vorkommen siedlungsabhängiger, wenig störungsanfälliger Tierarten zu rechnen.

Bei dem Laubbaumbestand bestehen Brut- und Nahrungsmöglichkeiten für baum- bzw. freibrütende Vogelarten.

Aufgrund der Nähe zur Lahn und des damit verbundenen Insektenreichtums ist davon auszugehen, dass jagende Fledermäuse gelegentlich das Gelände überfliegen. Fledermausquartierrelevante Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der naturnah ausgeprägte Eichenmischwald auf den steilen Hangzonen nördlich der B 260 bietet potentiell zahlreiche Lebensraumangebote für waldgebundene Tierarten.

#### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht:

Die Gemarkung Dausenau befindet sich innerhalb des **Naturparks Nassau**.

Schutzzweck für den gesamten Naturpark Nassau ist gemäß Rechtsverordnung vom 30.10.1979 die *„Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des Lahntales und seiner Seitentäler sowie der rechtsseitigen Rheinhänge und Seitentäler des Rheins zwischen Lahnstein und Kamp-Bornhofen, mit den landschaftlich abwechslungsreichen, begleitenden Höhenzügen und der "Montabaurer Höhe".*

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“ (VSG-7000-016). Es beginnt etwa 550 m südwestlich des Plangebiets und erstreckt sich dort auf bewaldeten Hangzonen südlich von Bad Ems.

### *Biotopkataster Rheinland-Pfalz*

Schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster Rheinland-Pfalz werden nicht tangiert.

Die bewaldeten Hangzonen nördlich der B 260 sind Teil des schutzwürdigen Biotopkomplexes „Grünland, Obstwiesen und Pioniergehölze nördlich Schleuse Dausenau“ (BK-5612-0241-2009).

Charakteristisch für den Biotopkomplex sind „zum Teil großflächig magere Hangwiesen mit Aspekten von Kreuzblümchen oder Zittergras, dazu Streuobstbestände mit häufig entfernter stehenden Einzelbäumen und kleinere brachgefallene Abschnitte.“

### **3.1.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Nach den Darstellungen des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz (LANIS) befindet sich das Plangebiet im Landschaftsraum „Nassauer Lahntal“, welcher als „Flusslandschaft des Mittelgebirges“ charakterisiert wird.

Beim Nassauer Lahntal handelt es sich um ein etwa 10 km langes, mit schroffen Flanken über 200 m tief ins Östliche Schiefergebirge eingeschnittenes Tal. Der Talzug ist mäßig gewunden mit einer Vielzahl von Prall- und Gleithängen.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Bundesstraße 260, etwa 1,4 km südwestlich des zentralen Siedlungsgebiets von Dausenau und 200 m östlich von Bad Ems.

Es liegt am Rand der Talsohle des in diesem Abschnitt tief eingeschnittenen Lahntals.

Während die steilen Hangzonen überwiegend bewaldet sind, ist die relativ schmale Talsohle durch Verkehrsflächen, einzelne Gebäude mit gemischter Nutzung, einen größeren Gewerbebetrieb, einen Campingplatz und gartenartige Freizeitgrundstücke gekennzeichnet. Südlich der Lahn befinden sich auch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich stellt sich in der Örtlichkeit als geschotterter Abstellplatz dar. Ausgangszustand war ein Garten. Dieser war Teil eines Komplexes von Grünfreiflächen zwischen der Bundesstraße und der Lahn, wobei es sich um Rasenflächen mit eingestreuten Laubbaumbestand handelt.

Nach Süden schließen zunächst Rasenflächen mit Baumbestand an (Wochenendplatz), etwa 45 m südlich der Plangebietsgrenze verläuft die Lahn. Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein Campingplatz.

Östlich des Plangebiets liegt ebenfalls ein Wochenendplatz mit Gartencharakter.

Westlich des Plangebiets befindet sich ein teils gewerblich genutztes Gebäude mit vorgelagerter Hoffläche.

Prägnant für das Landschaftsbild sind insbesondere die steilen, mit zumeist naturnahen Waldflächen bestockten Hangzonen.

Vorbelastungen hinsichtlich der landschaftlichen Wahrnehmung ergeben sich insbesondere durch die Bundesstraße 260, welche neben den Lärmbelastungen auch eine Zerschneidung der Landschaft bewirkt. Nachteilig für das Landschaftsbild ist zudem der großvolumige Baukörper eines Gewerbebetriebs in der Talsohle etwa 80 m nordöstlich des Plangebiets.

Das von der Baumaßnahme betroffene Gartengrundstück ist aufgrund der Lage in der Talsohle und im Umfeld von Baukörpern nur bedingt einsehbar. Blickbeziehungen bestehen für Betrachter im unmittelbaren Umfeld sowie für Betrachter, welche sich am gegenüberliegenden Lahnufer befinden.

### **3.1.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Plangebiets und dessen Umfeld befinden sich keine Kulturdenkmäler.

### **3.1.7 Schutzgut Mensch**

#### Erholungsqualität

Die Gemarkung Dausenau liegt innerhalb des Naturparks Nassau.

Der Landschaftsraum, in welchem sich das Plangebiet befindet, weist aufgrund der ausgeprägten Geländetopografie mit dem tief eingeschnittenen Lahntal und des weitgehend kulturlandschaftlich typischen Charakters mit zumeist naturnahen Waldflächen auf den Hangzonen grundsätzlich eine gute Eignung für landschaftsgebundene Erholungsformen auf.

Bei der planungsrelevanten Fläche handelt es sich um ein Privatgrundstück zwischen Bundesstraße und Lahn, welches nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist und nicht durch Wege o.ä. erschlossen ist. Einrichtungen für die Erholungsnutzung werden nicht unmittelbar tangiert. Südwestlich des Plangebiets befindet sich aber ein Campingplatz, zudem handelt es sich bei südlich und östlich anschließenden Grundstücken offiziell um Wochenendplätze.

Vom prädikatisierten Wanderweg „Lahnwanderweg“, welcher etwa 900 m nördlich durch die Lahnhänge verläuft, bestehen keine Sichtbeziehungen zum Plangebiet.

#### Immissionsbelastung

Geräusch- und Schadstoffeinträge ergeben sich insbesondere durch Kfz-Verkehr auf der nördlich anschließenden Bundesstraße 260.

#### Land-/Forstwirtschaft

Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen.

#### Gefährdung durch Starkregen

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) gab im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens an, dass laut den vorliegenden Karten der Starkregengefährdung nicht mit einer erhöhten Abflusskonzentration bei extremen Niederschlagsereignissen zu rechnen ist.

#### Radonbelastung

Laut der Geologischen Radonkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz<sup>3</sup> beträgt das Radonpotential 32,7, die Radonkonzentration liegt bei 51,3 kBq/m<sup>3</sup>.

### **3.1.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Zwischen den genannten Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen durch:

- gegenseitige Abhängigkeit von Vegetationsstrukturen und abiotischen Standortverhältnissen wie Nährstoff-, Wasser- und Lufthaushalt des Bodens, makro- und lokalklimatischen Voraussetzungen, geomorphologischen Bedingungen usw.
- faunistische und floristische Abhängigkeitsverhältnisse (Lebensraumsprüche von Tier- und Pflanzenarten bzw. -gesellschaften)
- Zusammenhänge zwischen Grundwasserverhältnissen, Bodenstrukturen und Topografie
  - Beziehungen zwischen Vegetations-/Nutzungsstrukturen und morphologischen Voraussetzungen als Bestandteil der landschaftlichen Wahrnehmung und der Erholungseignung

---

<sup>3</sup> Quelle: [Geologische Radonkarte RLP \(www.gda-wasser.rlp-umwelt.de\)](http://www.gda-wasser.rlp-umwelt.de)

## **3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung/ Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

### **3.2.1 Schutzgut Boden**

Es ist von folgenden Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ auszugehen:

- Verlust wesentlicher ökologischer Bodenfunktionen durch wasserdurchlässige Mehrbefestigung: 649 m<sup>2</sup>

### **3.2.2 Schutzgut Wasser**

Da eine wasserdurchlässige Bauweise festgesetzt wird, bleibt die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser erhalten.

Ein großer Teil des vorgesehenen Geltungsbereich befindet sich innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets der Lahn. Die Ausstellungsfläche für Zaunbaumaterial, Abstellflächen für Geräte/Material sowie Containerstellflächen werden nur außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets zulässig sein, um nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss zu vermeiden. Hochbauten sind nicht zulässig.

Dem Schutzzweck des tangierten Heilquellenschutzgebiets steht die Verwirklichung der Planung nicht entgegen.

### **3.2.3 Schutzgut Klima/Luft**

Aufgrund der relativ geringen Inanspruchnahme von Vegetationsstrukturen ist von keinen relevanten Auswirkungen auf lokal-/ siedlungsklimatische Verhältnisse auszugehen.

Im Rahmen der nunmehr zulässigen Nutzung wird es zu einer Zunahme von Geräusch-/ Schadstoffemissionen und damit verbunden zu einem Ausstoß klimaschädlicher Gase kommen

### **3.2.4 Schutzgut Pflanzen/Tiere, Lebensräume**

Folgende Auswirkungen sind zu prognostizieren:

- anlagenbedingter Verlust von Vegetationsstrukturen:
  - Rasenflächen: 649 m<sup>2</sup>
  - 1 Laubbaum

Aufgrund der zukünftigen Nutzung als Abstell- und Ausstellungsflächen, Containerstellflächen usw. werden akustische und optische Störreize in Form von Geräuschen, Licht, Bewegungsunruhe gegenüber dem ursprünglichen Zustand (Gartennutzung) tendenziell zunehmen.

Eine Beeinträchtigung des schutzwürdigen Biotopkomplexes „Grünland, Obstwiesen und Pioniergehölze nördlich Schleuse Dausenau“ nördlich der B 260 ist nicht zu befürchten.

### **Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG**

Tötungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 (i. V. m. Abs. 5) BNatSchG:

Da der vorhandene Baum durch entsprechende bauplanungsrechtliche Sicherung erhalten bleiben soll, sind bau-/anlagenbedingte Tötungen wenig wahrscheinlich. (Da die bereits erfolgte Rodung von Baumbestand im Winter erfolgte, sind dabei wahrscheinlich auch keine Tötungstatbestände eingetreten)

Bruten bodenbrütender Vogelarten sind aufgrund der Kulissenwirkung der Baum-/Gehölzbestände und der Störeinwirkungen unwahrscheinlich.

Auch hinsichtlich sonstiger europarechtlich geschützter Arten (z.B. Fledermäuse) ist im Bereich der Eingriffsfläche nicht mit dem Vorkommen von Lebensstätten bzw. Quartieren und somit nicht mit Tötungen zu rechnen.

Nutzungsbedingt wird die Gefahr von Kollisionen zwar tendenziell erhöht; es ist aber keine signifikante Zunahme des Tötungsrisikos gegenüber dem derzeitigen Zustand zu befürchten.

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Da in der Umgebung, insbesondere im Bereich der umliegenden Garten-/Freizeitgrundstücke sowie der naturnahen Waldflächen nördlich der B 260, verschiedene Lebensraumangebote vorhanden sind, wird davon ausgegangen, dass die relativ kleinflächig betroffenen Vegetationsflächen/-strukturen (Rasen, 1 Laubbaum) keine essentiellen Habitatelemente für Vogelarten oder sonstige europarechtlich geschützte Arten darstellten.

Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG (erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten):

Durch die Nutzung als Abstellplatz bzw. Ausstellungsfläche wird die Intensität von Störreize wie Lärm, Licht, Bewegungsunruhe gegenüber dem Ausgangszustand tendenziell erhöht. Störwirkungen werden voraussichtlich jeweils zeitlich befristet auftreten (z.B. in den Morgenstunden beim Beladen von Fahrzeugen).

Insbesondere durch die angrenzende Bundesstraße ist das Gelände hinsichtlich Störeinträgen bereits vorbelastet.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch zusätzliche gelegentliche Störungen etwaige lokale Populationen von europarechtlich geschützten Arten im räumlichen Umfeld erheblich gestört werden bzw. sich deren Erhaltungszustände verschlechtern.

Fazit: Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Verwirklichung der Vorgaben des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S.d. § 44 BNatSchG tangiert werden bzw. wurden.

### **3.2.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Inanspruchnahme von Rasenflächen und eines Laubbaums sowie die Anlage von befestigten Abstell-/Ausstellungsflächen kommt bzw. kam es zu einer gewissen Beeinträchtigung des örtlichen Erscheinungsbilds am Rand der Talsohle der Lahn.

Der Komplex aus Grünfreiflächen mit Baumbestand zwischen Bundesstraße und Lahnufer wird verkleinert und in seiner gestalterischen Wirkung nachteilig beeinflusst.

Das von der Baumaßnahme betroffene Grundstück ist aufgrund der Lage in der Talsohle und im Umfeld von Baukörpern allerdings nur bedingt einsehbar. Blickbeziehungen bestehen für Betrachter im unmittelbaren Umfeld sowie für Betrachter, welche sich am gegenüberliegenden Lahnufer befinden.

Das Gesamtbild der Landschaft im Landschaftsraum verändert sich nicht.

Insbesondere durch die Bundesstraße 260 und den benachbarten Gewerbebetrieb ist das Gebiet bereits vorbelastet.

### **3.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kulturdenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Es kommt zu keiner Beeinträchtigung von Sachgütern.

### **3.2.7 Schutzgut Mensch**

#### Erholungsfunktion

Durch die zukünftige Nutzung werden akustische und optische Störreize gegenüber dem ursprünglichen Zustand tendenziell zunehmen. Von relevanten nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungseignung im Hinblick auf die umliegenden Wochenendplätze wird aber nicht ausgegangen. Insbesondere durch die Bundesstraße 260 und den benachbarten Gewerbebetrieb ist das Gebiet bereits vorbelastet.

#### Immissionsbelastungen

siehe „Klima/Luft“

#### Gefährdung durch Starkregen

Die SGD Nord (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) gab im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens an, dass laut den vorliegenden Karten der Starkregengefährdung nicht mit einer erhöhten Abflusskonzentration bei extremen Niederschlagsereignissen zu rechnen ist.

#### Radonbelastung:

Laut der Geologischen Radonkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz<sup>4</sup> beträgt das Radonpotential 32,7, die Radonkonzentration liegt bei 51,3 kBq/m<sup>3</sup>.

Radon in der Gebäudeluft kann zu gesundheitlichen Schäden beim Menschen führen. Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100 000 Bq/m<sup>3</sup> oder einem Radonpotential über 44 besondere Maßnahmen beim Bau von Häusern zu erwägen. Diese Werte werden im Plangebiet nicht überschritten. Es ist von keiner erhöhten Gefährdung auszugehen.

#### Landwirtschaft

Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen.

### **3.2.8 Auswirkungen auf die Fläche**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 950 m<sup>2</sup>.

### **3.2.9 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**

Der nächste Störfallbetrieb befindet sich nach dem Verzeichnis der Betriebsbereiche in Rheinland-Pfalz in etwa 6 km Entfernung, so dass von einem angemessenen Abstand auszugehen ist.

Ein großer Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets der Lahn. Insofern besteht eine erhöhte Anfälligkeit gegenüber Katastrophen. Allerdings werden die Ausstellungsfläche für Zaunbaumaterial, Abstellflächen für Geräte/Material sowie Containerstellflächen nur außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets zulässig sein.

### **3.2.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiets**

Vorhaben im räumlichen Umfeld, welche zu Kumulierungseffekten führen könnten, sind nicht bekannt.

---

<sup>4</sup> Quelle: [Geologische Radonkarte RLP \(www.gda-wasser.rlp-umwelt.de\)](http://www.gda-wasser.rlp-umwelt.de)

### 3.2.11 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Konkrete, im Hinblick auf das Vorhaben relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden jeweils bei dem einzelnen Schutzgut dargestellt, welches als Endglied der Wirkungskette mit Umweltauswirkungen reagiert.

Eine ausführliche Erfassung und Bewertung möglicher Wechselwirkungen erscheint u.a. aufgrund der Komplexität der Thematik und fehlender Bewertungsmaßstäbe nicht möglich. Folgende Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern sind hervorzuheben:

- Befestigung des Bodens → Verlust von Vegetationsflächen,
- Verluste von Vegetationsstrukturen → Verdrängung bzw. Beeinträchtigung der an die jeweiligen Biotope gebundenen Tierarten bzw. Tierindividuen,
- Inanspruchnahme von Biotop-/Nutzungsstrukturen durch Bauflächen → Veränderung des Landschaftsbilds

### 3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre der nicht rechtmäßig errichtete Abstellplatz mit Zaunanlage zurückzubauen.

Die Lebensraumfunktionen des Baumbestands werden mit steigendem Entwicklungsalter tendenziell zunehmen.

### 3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen sind vorgesehen:

- ausschließlich wasserdurchlässige Ausführung der Abstell- und Ausstellungsflächen
- Anordnung der Ausstellungsflächen für Zaunbaumaterial sowie Abstellflächen für Geräte/Material und Container ausschließlich außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets
- Ausweisung einer privaten Grünfläche im Überschwemmungsgebiet
- Sicherung von Baumbestand
- Begrenzung der zulässigen Höhe von Einfriedungen, Freihalten eines Bodenabstands von 15 cm

Maßnahmen, die der Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen dienen	Begünstigtes Schutzgut						
	Boden	Wasser	Pflanzen/ Tiere	Klima/ Luft	Land- schaft	Kultur-/ Sachgüter	Mensch
ausschließlich wasserdurchlässige Ausführung der Abstell- und Ausstellungsflächen	x	x			x		x
Anordnung der Ausstellungsflächen für Zaunbaumaterial sowie Abstellflächen für Geräte/Material und Container ausschließlich außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets		x					x
Ausweisung einer privaten Grünfläche	x	x	x	x	x		x
Sicherung von Baumbestand	x	x	x	x	x		x
Begrenzung der zulässigen Höhe von Einfriedungen, Freihalten eines Bodenabstands von 15 cm			x		x		x

### 3.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Als Ausgleichsfläche wird eine Fläche in der Gemarkung Scheidt (Flur 6, Flurstück 7/1 tlw.) zugeordnet. Diese befindet sich im selben Naturraum wie die Eingriffsfläche und somit im räumlichen Zusammenhang.

Vorgesehen ist die Umwandlung von Ackerland in dauerhaft extensiv zu bewirtschaftendes, artenreiches Grünland.

Der Flächenumfang der Ausgleichsfläche beträgt ca. 200 m<sup>2</sup>.

Maßnahmen, die dem Ausgleich von unvermeidbaren Umweltauswirkungen dienen	Begünstigtes Schutzgut						
	Boden	Wasser	Pflanzen/ Tiere	Klima/ Luft	Land- schaft	Kultur-/ Sachgüter	Mensch
Umwandlung von Ackerland in dauerhaft extensiv zu bewirtschaftendes, artenreiches Grünland	x	x	x	x	x		x

### 4. Mögliche Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die Vorhabenträger betreiben an der Emser Straße ein Unternehmen für den Verkauf und die Montage von Zaun- und Torsystemen. Die Planung ist insofern standortgebunden, weil sie sich an diesen existierenden Strukturen orientieren und diese fortsetzen soll.

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans lassen höchstens planerische Veränderungen in Form von Varianten, nicht jedoch eine grundsätzlich unterschiedliche Planung in Form einer Alternative zu.

### 5. Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden

Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan:

- Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungsstrukturen durch örtliche Begehung, Luftbilddauswertung
- Erfassung sonstiger Schutzgüter durch Auswertung digitaler Informationsdienste, einschlägiger Fachliteratur, Fachplanungen
- Bewertung der Schutzgüter sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach den Vorgaben des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“

### 6. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Informationen

Nach § 2 Abs. 4 BauGB 2004 beschränkt sich die Ermittlung im Rahmen der Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und zeitgemäßen Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans vernünftigerweise verlangt werden kann.

Eine objektive Erfassung, Beschreibung und Bewertung schutzgutübergreifender Zusammenhänge (Wechselwirkungen) ist nach gängiger fachlicher Meinung lediglich bedingt möglich.

## **7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Kommunen müssen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen festgelegt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch die Ortsgemeinde oder einen Beauftragten spätestens 3 Monate nach Fertigstellung und anschließend nach 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft und dokumentiert.

Zusätzliche Kontrollen sind durchzuführen, sofern Hinweise von Behörden oder aus der Bevölkerung eingehen, welche auf das Auftreten von Umweltproblemen hinweisen.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Ein Unternehmer betreibt in der Emser Straße der Ortsgemeinde Dausenau einen Betrieb für den Verkauf und die Montage von Zaun- und Torsystemen. Der Unternehmer beabsichtigt, auf einer Fläche im Anschluss an seinen Betriebssitz einen Abstellplatz und eine Ausstellungsfläche für Zaunelemente anzulegen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzungsänderung zu schaffen, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Daher hat der Rat der Ortsgemeinde Dausenau die Aufstellung des Bebauungsplan „Emser Landstraße“ beschlossen. Es soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

Für den Bebauungsplan wichtig sind vor allem die Ziele des Bundesnaturschutz-, Bundesbodenschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes sowie des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau.

Für nicht vermeidbare Eingriffe ist eine Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes ergibt folgendes Bild:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 950 m<sup>2</sup> und befindet sich direkt an der Bundesstraße 260 („Emser Straße“) im Lahntal. Das Gelände liegt etwa 1,4 km außerhalb des eigentlich Siedlungsgebiets von Dausenau und 200 m östlich von Bad Ems.

In der Örtlichkeit wurde bereits ein geschotterter Abstellplatz angelegt. Ausgangszustand war ein Garten, wobei es sich um Rasenflächen mit Laubbaumbestand handelte, und eine geschotterte Zuwegung. Ein Teil des Baumbestands blieb erhalten.

Neben dem Plangebiet befindet sich ein teils gewerblich genutztes Gebäude mit vorgelagerter Hoffläche. Dort ist der Betriebssitz des Unternehmers. Nach Süden schließen zunächst Rasenflächen mit Baumbestand an (Wochenendplatz), etwa 50 m südlich der Plangebietsgrenze fließt die Lahn. Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein Campingplatz. Östlich des Plangebiets befindet sich ebenfalls ein Wochenendplatz mit Gartencharakter.

Was die Tierwelt betrifft, bestehen bei dem Baumbestand Brut- und Nahrungsmöglichkeiten für verschiedene Vogelarten. Aufgrund der Nähe zur Lahn und des damit verbundenen Insektenreichtums ist davon auszugehen, dass jagende Fledermäuse gelegentlich das Gelände überfliegen.

Im Gebiet stehen Böden an, deren Verbreitung auf Talauen beschränkt ist.

Die Lahn fließt etwa 50 m südlich der Plangebietsgrenze. Ein großer Teil des vorgesehenen Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Lahn.

Durch die angrenzende, stark befahrene Bundesstraße 260 ergibt sich eine Lärmbelastung.

Was das Landschaftsbild betrifft, liegt das Plangebiet am Rand der Talsohle des tief eingeschnittenen Lahntals. Während die steilen Hangzonen überwiegend bewaldet sind, ist die schmale Talsohle durch Verkehrsflächen, einzelne Gebäude mit gemischter Nutzung, einen größeren Gewerbebetrieb, einen Campingplatz und Freizeitgrundstücke geprägt.

Markant für das Landschaftsbild sind vor allem die zusammenhängend bewaldeten Hangzonen.

Vorbelastungen ergeben sich insbesondere durch die Bundesstraße 260. Diese verursacht Lärmbelastungen und zerschneidet die Landschaft. Nachteilig für das Landschaftsbild ist zudem der große Baukörper eines Gewerbebetriebs, etwa 80 m vom Plangebiet entfernt.

Das von der Planung betroffene Grundstück ist aufgrund der Lage in der Talsohle und im Umfeld von Gebäuden nur bedingt einsehbar.

Die Gemarkung Dausenau befindet sich im Naturpark Nassau.

Beschreibung der Umweltauswirkungen:

Durch die Anlage des Abstellplatzes werden etwa 650 m<sup>2</sup> Boden befestigt, was zu einem Verlust wesentlicher Bodenfunktionen führt.

Der ehemals vorhandene Rasen und ein Baum wurden bereits beseitigt.

Das örtliche Erscheinungsbild wird beeinträchtigt.

Wichtigste geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umwelt-Auswirkungen der Planung sind:

Die Abstell- und Ausstellungsflächen sind wasserdurchlässig anzulegen bzw. zu erhalten. Außerdem soll ein örtlich vorhandener Laubbaum gesichert werden und eine noch nicht befestigte Teilfläche als private Grünfläche ausgewiesen werden. Die zulässige Höhe der Umzäunung ist zu begrenzen.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild ist aufgrund des begrenzten Platzangebots nicht vor Ort möglich. Deshalb soll eine Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche in der Gemarkung Scheidt umgesetzt werden. Diese Fläche befindet sich im selben Naturraum („Lahntal“) wie das Plangebiet. Dort soll Ackerland in eine artenreiche Wiese umgewandelt werden. Davon profitiert die Tier- und Pflanzenwelt. Außerdem wirkt sich dies günstig auf den Boden aus und das Landschaftsbild wird aufgewertet. Durch diese Ausgleichsmaßnahme lassen sich die nachteiligen Umweltauswirkungen ausgleichen.

## 9. Referenzliste der Quellen

- Digitaler Informationsdienst der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))
- Digitaler Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.wasserportal.rlp-umwelt.de](http://www.wasserportal.rlp-umwelt.de))
- Digitaler Informationsdienst des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))
- Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau
- Verzeichnis der Betriebsbereiche in Rheinland-Pfalz. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz
- Sturzflutkarte Rheinland-Pfalz ([www.wasserportal.rlp-umwelt.de](http://www.wasserportal.rlp-umwelt.de))
- Geologische Radonkarte von Rheinland-Pfalz ([www.gda-wasser.rlp-umwelt.de](http://www.gda-wasser.rlp-umwelt.de))

## Anhang

Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan