

**Stadt Bad Ems  
Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau**

**Bebauungsplan  
„Grisselberg“**

**Begründung mit  
integriertem Umweltbericht**

**Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB  
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB**

Stand: Januar 2026





## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>B) Begründung .....</b>                                                                                              | <b>4</b>  |
| <b>1. Grundlagen der Planung .....</b>                                                                                  | <b>4</b>  |
| 1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....                                                                     | 4         |
| 1.2 Bauleitplanverfahren .....                                                                                          | 4         |
| 1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation .....                                                                | 5         |
| 1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur .....                                                                          | 8         |
| 1.5 Nutzungsstruktur .....                                                                                              | 9         |
| 1.6 Kulturdenkmäler/ Denkmalschutz .....                                                                                | 9         |
| <b>2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung .....</b>                                   | <b>11</b> |
| 2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz /Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RRÖP) ..... | 11        |
| 2.2 Flächennutzungsplanung .....                                                                                        | 13        |
| 2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch .....                                                           | 15        |
| 2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte .....                                                             | 15        |
| 2.5 Planungs- und Standortalternativen .....                                                                            | 17        |
| <b>3. Planung .....</b>                                                                                                 | <b>18</b> |
| 3.1 Planungskonzeption .....                                                                                            | 18        |
| 3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen .....                                                                              | 23        |
| 3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....                                                                           | 25        |
| 3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen .....                                                                          | 27        |
| <b>4. Ver- und Entsorgung .....</b>                                                                                     | <b>28</b> |
| 4.1 Wasserversorgung .....                                                                                              | 28        |
| 4.2 Löschwasserversorgung .....                                                                                         | 28        |
| 4.3 Abwasserentsorgung .....                                                                                            | 28        |
| 4.4 Niederschlagswasserentsorgung .....                                                                                 | 28        |
| 4.5 Energieversorgung .....                                                                                             | 28        |
| 4.6 Abfallentsorgung .....                                                                                              | 29        |
| 4.7 Telekommunikation .....                                                                                             | 29        |
| <b>5. Bodenordnung .....</b>                                                                                            | <b>29</b> |
| <b>6. Realisierung und Kosten .....</b>                                                                                 | <b>29</b> |
| <b>7. Weitere betroffene Belange .....</b>                                                                              | <b>29</b> |
| <b>C) Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB) .....</b>                                             | <b>30</b> |
| <b>1. Einleitung .....</b>                                                                                              | <b>30</b> |
| 1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen .....                                                             | 30        |
| 1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes .....                                                                           | 32        |
| <b>2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte .....</b>                                                         | <b>35</b> |
| 2.1 Raumordnung und Landesplanung .....                                                                                 | 35        |
| 2.2 Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung .....                                                                   | 35        |
| 2.3 Planung vernetzter Biotopsysteme .....                                                                              | 35        |
| 2.4 Schutzgebiete .....                                                                                                 | 36        |
| 2.5 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz .....                                                                              | 38        |



|                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3. Grundlagenermittlung/Basissszenario .....</b>                                                                                                                                                                                                                      | <b>39</b> |
| 3.1 Naturräumliche Gliederung und Lage .....                                                                                                                                                                                                                             | 39        |
| 3.2 Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB .....                                                                                                                                                                                                                       | 39        |
| <b>4. Weitere Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 b) ff BauGB .....</b>                                                                                                                                                                                                    | <b>52</b> |
| <b>5. Landschaftspflegerische Zielvorstellungen .....</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>53</b> |
| <b>6. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>                                                                                                                                                                                                         | <b>54</b> |
| <b>7. Alternativenprüfung .....</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>55</b> |
| <b>8. Umweltauswirkungen .....</b>                                                                                                                                                                                                                                       | <b>56</b> |
| 8.1 Mensch und menschliche Gesundheit .....                                                                                                                                                                                                                              | 56        |
| 8.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....                                                                                                                                                                                                                       | 56        |
| 8.3 Fläche und Boden .....                                                                                                                                                                                                                                               | 57        |
| 8.4 Wasser .....                                                                                                                                                                                                                                                         | 58        |
| 8.5 Klima und Luft .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 58        |
| 8.6 Landschaft .....                                                                                                                                                                                                                                                     | 59        |
| 8.7 Wechselwirkungen .....                                                                                                                                                                                                                                               | 59        |
| <b>9. Weitere Umweltauswirkungen (Prognose) .....</b>                                                                                                                                                                                                                    | <b>60</b> |
| 9.1 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....                                                                                                                       | 60        |
| 9.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung .....                                                                                                                                                                                       | 60        |
| 9.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) .....                                                                                                                                     | 60        |
| 9.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ..... | 60        |
| 9.5 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....                                                                   | 60        |
| <b>10. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung .....</b>                                                                                                                                                                                                                     | <b>62</b> |
| <b>11. Landschaftsplanerische Maßnahmen .....</b>                                                                                                                                                                                                                        | <b>65</b> |
| <b>12. Zusätzliche Angaben .....</b>                                                                                                                                                                                                                                     | <b>68</b> |
| 12.1 Methodik und Kenntnislücken .....                                                                                                                                                                                                                                   | 68        |
| 12.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung .....                                                                                                                                                                                                                      | 68        |
| 12.3 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB .....                                                                                                                                                                                                       | 69        |
| <b>13. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>                                                                                                                                                                                                                 | <b>71</b> |

#### Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Bebauungsplan „Grisselberg“, Stadt-Land-plus GmbH, Januar 2026
- Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz, Bebauungsplan „Grisselberg“, Stadt-Land-plus GmbH, 2025
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Grisselberg“ in Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, WOVIRO Umweltschutz und Arbeitssysteme, 2025



## **B) Begründung**

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

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

Die Stadt Bad Ems plant die Ausweisung eines Mischgebiets, an einem teilweise bereits zu gewerblichen und wohnbaulichen Zwecken genutzten Standort im planerischen Außenbereich nördlich der Ortslage von Bad Ems. Ziel ist die Schaffung von sowohl für weitere gewerbliche als auch wohnbauliche Vorhaben nutzbaren Flächen. U. a. dient der Bebauungsplan der Verlagerung und Erweiterung eines metallverarbeitenden Handwerksbetriebs, welcher aktuell zentral in der beengten Ortslage von Bad Ems angesiedelt ist, sowie der Absicherung der bereits am Standort vorhandenen Wohnnutzungen.

Für diese Ziele bietet sich die Ausweisung eines Mischgebiets an, welches das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht bzw. einfordert. Mit Blick auf den Gewerbebetrieb ist von einem solchen Betrieb auszugehen, da alle Tätigkeiten in einer neu zu errichtenden Halle ausgeführt werden sollen, und störende Tätigkeiten (z. B. der Einsatz von Stanzen o. ä.) nicht geplant sind. Im Kern handelt es sich um einen klassischen Handwerksbetrieb, der auch viele Montagetätigkeiten auf den Baustellen vor Ort durchführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Landesbetrieb Mobilität darüber hinaus gefordert, dass die angrenzenden Teilbereiche der Bundesstraße 261 mit in das Plangebiet aufgenommen werden. Dies dient der planungsrechtlichen Sicherung möglicher Anpassungserfordernisse am Straßenkörper, durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung bzw. Nutzung - bspw. in Form eines Linksabbiegers.

Der Bebauungsplan ist aktuell nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Der FNP befindet sich jedoch in der Neuaufstellung. Die vorliegende Planung bzw. die Inhalte des künftigen Bebauungsplans werden im FNP-Verfahren berücksichtigt. Es ist daher von einer Bearbeitung der beiden Planverfahren im Parallelverfahren gem. § 8 (§) BauGB auszugehen.

Aufgrund der Planungsziele und der Lage des Plangebiets im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich, um eine geordnete sowie nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB sicherzustellen.

#### **1.2 Bauleitplanverfahren**

##### **Verfahrensschritte**

Der Rat der Stadt Bad Ems hat am 27.08.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Grisselberg“ beschlossen.

Am 25.03.2025 hat der Rat der Stadt Bad Ems Unterlagen zum Bebauungsplan zugestimmt und diese zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) freigegeben.



Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat vom 16.05.2025 bis 17.06.2025 stattgefunden.

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnungen, Textfestsetzungen, Begründung und Umweltbericht wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB (sog. Offenlage) angefertigt.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stadt</b>                                      | Bad Ems                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Verbandsgemeinde</b>                           | Bad Ems-Nassau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Kreis</b>                                      | Rhein-Lahn-Kreis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Einwohnerzahl</b>                              | 9.981 Stand: 30.06.2023 <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Gemarkung</b>                                  | ca. 15,41 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Lage &amp; Topografie</b>                      | Das zwischen ca. 280 m und 287 m. ü. NHN liegende Plangebiet ist durchschnittlich ca. 4 % in südliche Richtung leicht abfallend geneigt. Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Emsbachtal“ der Großlandschaft „Westerwald“. Das Gebiet befindet sich im Grenzraum zur Großlandschaft „Lahntal“, welche südlich angrenzt (Landschaftsraum Bad Ems-Mieller Lahntal). |
| <b>Fließgewässer in der Ortslage</b>              | <b>Gewässer 1. Ordnung:</b><br>Lahn<br><br><b>Gewässer 3. Ordnung:</b><br>Emsbach, Braunebach, Westersbach, Eisenbach, Wiesbach, Kohlschiedbach, Fachbach, Rullsbach, Bach am Naturdenkmal, Bernsbach, Teilensbach, Kunzbach,                                                                                                                                         |
| <b>Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)</b> | Bad Ems ist überörtlich über die Bundesstraßen B 260 und B 261 sowie die Landestraßen L 327 und L 329 angebunden.<br><br>Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortslage Bad Ems unmittelbar an der B 261. Auf der B 261 bestehen zwei Messstellen, die eine DTV von 6.141 (2) Kfz/24h und 6.934 (2) Kfz/24h <sup>2</sup> aufweisen.                                      |
| <b>Lahntalbahn</b>                                | Der Bahnhof Bad Ems (ca. 3,0 km südöstlich des Plangebiets) und der Haltepunkt Bad Ems West (ca. 2,0 km südlich des Plangebiets) werden von der Lahntalbahn angedient.                                                                                                                                                                                                |
| <b>Benachbarte Ortsgemeinden</b>                  | Nördlich: Arzbach und Eitelborn<br>Östlich: Dausenau und Kemmenau<br>Südlich: Frücht, Lahnstein<br>Westlich: Fachbach und Nievern                                                                                                                                                                                                                                     |

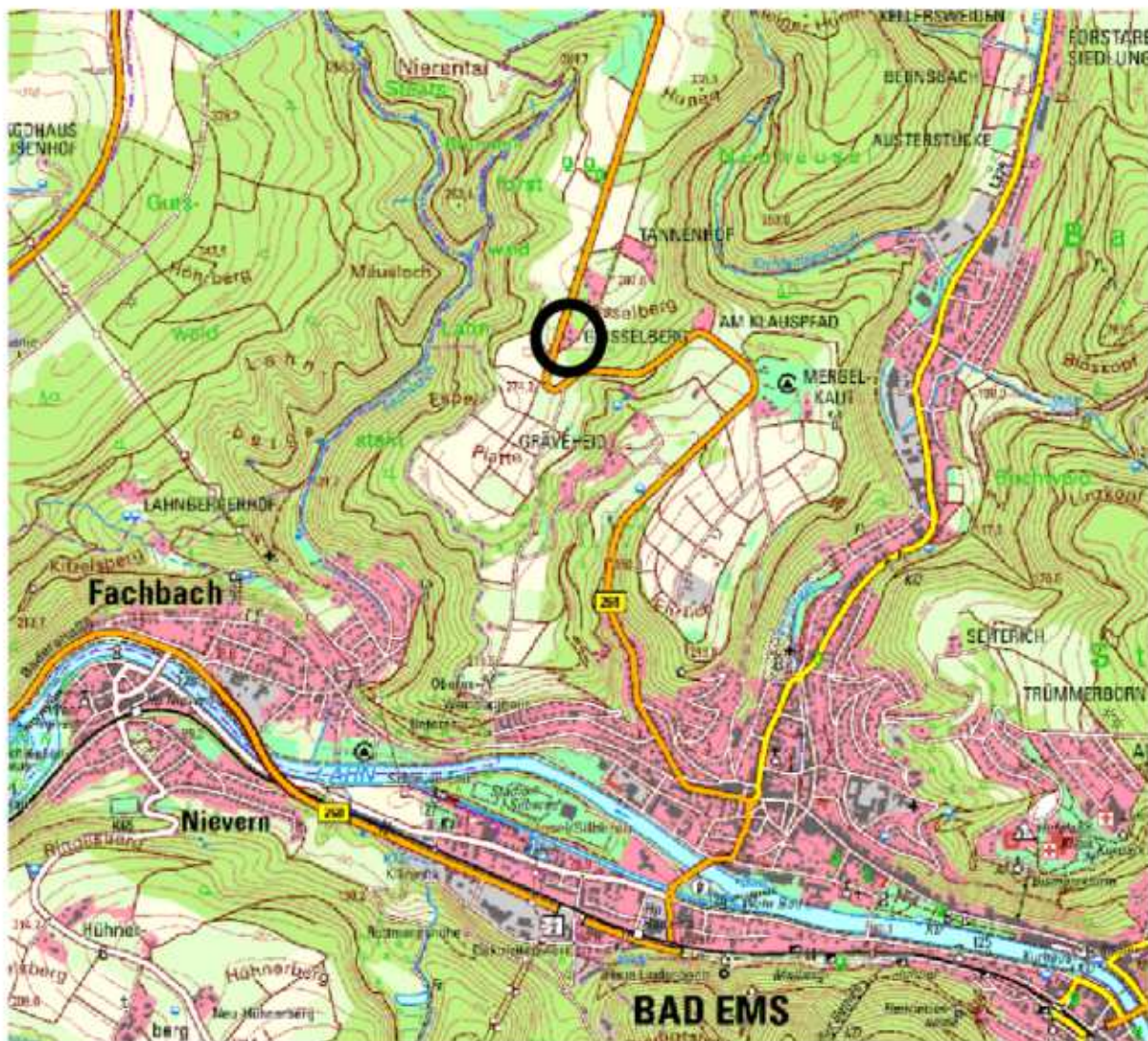
<sup>1</sup> Quelle: <http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?tp=46975&id=103&g=0714003204&l=3>  
[Letzter Zugriff: 27.05.2024]





Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 0,9 ha auf. Davon entfallen ca. 0,2 ha auf die bestehende Bundesstraße B 261. Das Plangebiet befindet sich ca. 1,5 km nördlich der Ortslage von Bad Ems unmittelbar an der Bundesstraße 261 in Richtung Neuhäusel. Das Plangebiet ist gegenwärtig dem Außenbereich gem. §35 BauGB zuzuordnen.

Westlich, südlich und östlich gegenüber der Bundesstraße grenzen landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an. Im Süden und Westen verläuft zudem ein Wirtschaftsweg (Am Grisselberg) entlang des Plangebiets. Im Norden befindet sich eine kleinere zusammenhängende waldähnliche Fläche. Dort nördlich angrenzend befinden sich ebenfalls bereits baulich genutzte Anlagen.



Lageübersicht des Bebauungsplans, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

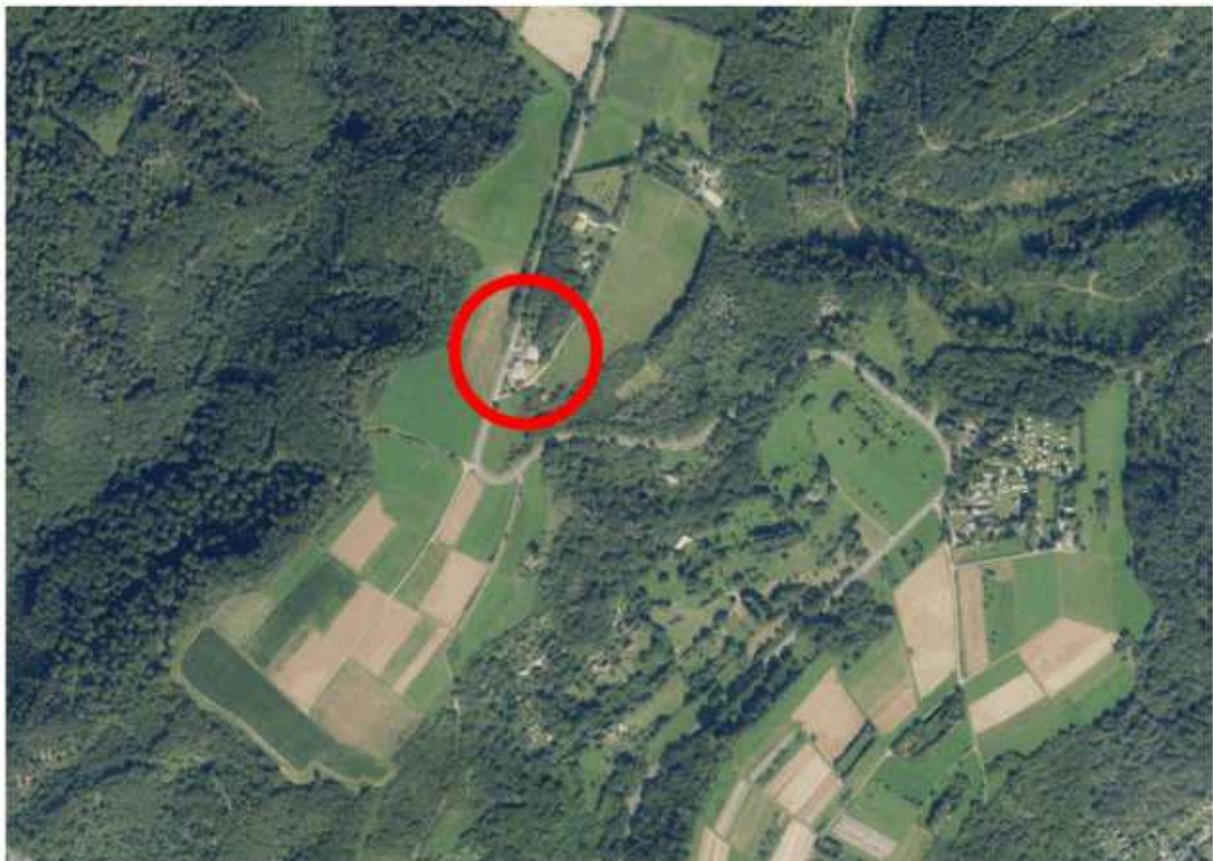




Im weiteren Umfeld grenzen im Norden, Süden und Westen Waldflächen an, die die Hänge zu den angrenzenden Tälern des Fachbach im Westen und Süden sowie des Kohlschiedbach im Norden bedecken.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird über die Bundesstraße 261 verkehrsgünstig angebunden. Ebenfalls ist auch eine Anbindung über den Wirtschaftsweg „Am Grisselberg“ im Osten möglich.



Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



#### **1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Ortslage und ist im Norden von Bewuchs in Form von Sträuchern und Bäumen geprägt. Diese Flächen sind Teil eines über den Geltungsbereich nach Norden hinausgehenden waldähnlichen Bereichs mit entsprechender Nutzung und Struktur.

Der südliche Bereich des Plangebiets wird bereits baulich genutzt. Hier befinden sich zwei Hauptgebäude, welche überwiegend zum Wohnen genutzt werden. Der mittlere Bereich des Plangebiets ist – bis auf ein Garagengebäude - weitestgehend unbebaut und dient als Lagerplatz bzw. Freifläche für einen Handwerksbetrieb.

Die beiden Gebäude sind jeweils zweigeschossig und verfügen über Sattel- bzw. Walmdächer. Die eingeschossige Garage ist mit einem Flachdach errichtet. Die maximale Firsthöhe liegt bei rd. 9 m über Gelände.

Siedlungs- und baustrukturell liegen keine prägenden Tatsachen vor, die eine künftige Entwicklung maßgeblich beeinflussen. Es wird jedoch im Weiteren empfohlen, die vorherrschenden Merkmale der Bebauung auch der künftigen Entwicklung zu Grunde zu legen, um eine Homogenisierung zu erzielen und ferner dem Landschaftsbild gerecht zu werden bzw. dessen Eigenart zu wahren.

#### **Impressionen des Planbereichs**



**Gartenbereich der Wohnbebauung im Süden**



**vorhandene Wohnbebauung**





Blick in Richtung Norden entlang der B 261



Blick in Richtung Süden entlang der B 261



vorhandene Bebauung an der B 261



Garagen und Lager-/ Freiflächen

## 1.5 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet dient aktuell überwiegend der Wohnnutzung. Diese ist im südlichen Bereich des Plangebiets verortet. Insbesondere im nördlichen Bereich sind naturnahe Räume anzutreffen, welche einen waldähnlichen Zustand aufweisen.

Die Freibereiche im mittleren Planbereich werden überwiegend zu Lagerzwecken für Handwerksbetriebe genutzt. Baumaterialien und Baugeräte prägen das Bild.

## 1.6 Kulturdenkmäler/ Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich gegenwärtig keine Kulturdenkmäler. Westlich der B 261 sind jedoch zahlreiche frühgeschichtliche Funde bekannt, die auf eine Besiedlung dieses Geländerrückens in der römischen Kaiserzeit hindeuten. Entsprechend ist auch Plangebiet mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.



Daher ist nach Abstimmung mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, bei konkreten Bauvorhaben in bislang unbebauten Bereichen des Plangebietes eine bauvorbereitende Sachstandsermittlung mittels Baggersondage vorzunehmen, um den archäologischen Sachstand frühzeitig zu prüfen.

Zur Abstimmung der grundsätzlichen Vorgehensweise dazu hat am 15.09.2025 ein Ortstermin mit der GDKE stattgefunden. Hier wurde vereinbart, dass insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebiets - vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten - eine nochmalige Abstimmung mit der GDKE erfolgen soll und eine bauvorbereitende Sachstandsermittlung durchzuführen ist, um den archäologischen Sachstand frühzeitig zu prüfen. Auf diesen Sachverhalt wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufmerksam gemacht.



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

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz /Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist und inzwischen vier Teilfortschreibungen erfahren hat, sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (verbindlich seit dem 11. Dezember 2017), werden für die Stadt Bad Ems bzw. den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

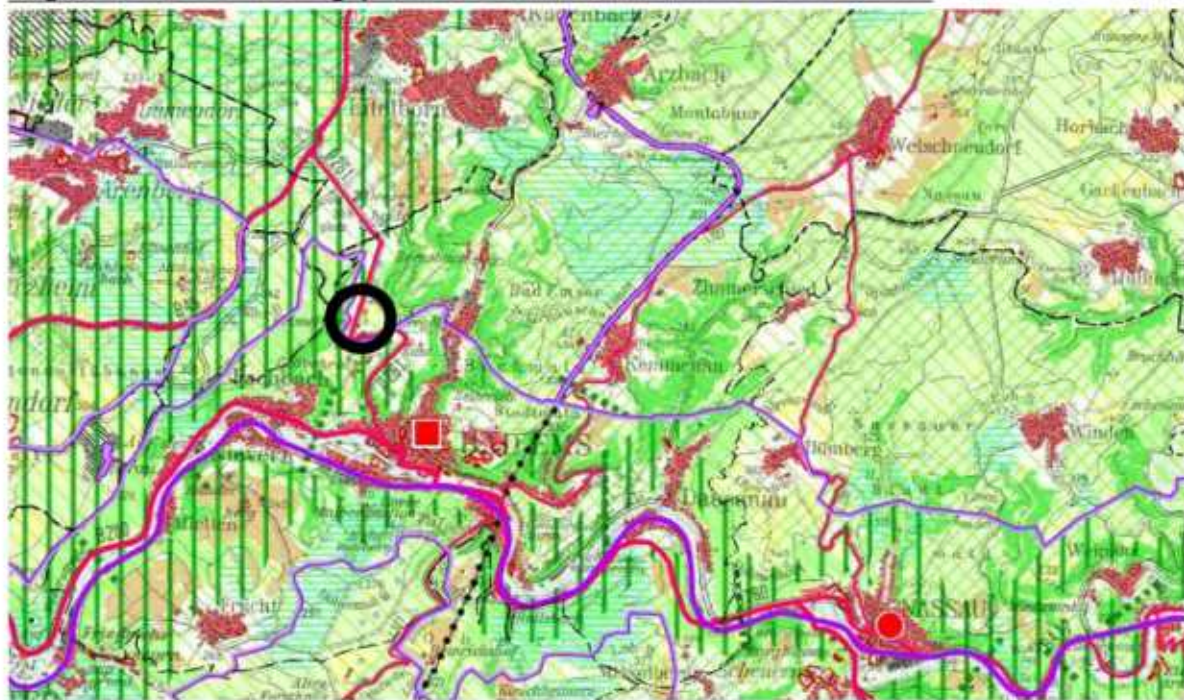
|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Raumstrukturgliederung:</b>                 | Verdichtungsräume                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Raumstrukturgliederung:</b>                 | verdichtete Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ $\leq 50\%$ ); Hohe Zentrenreichbarkeit und -auswahl: 8 bis 20 Zentren in $\leq 30$ PKW-Minuten erreichbar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Leitbild Entwicklung:</b>                   | Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Leitbild Daseinsvorsorge:</b>               | monozentraler Mittelbereich mit dem Mittelzentrum Bad Ems                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Leitbild Freiraumschutz:</b>                | landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Landschaftstypen (Analyse):</b>             | <u>Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge:</u> <i>Leitbild sind Tallandschaften mit naturnahem Gewässerlauf und teilweise bewaldeten Hängen, die oft durch besondere Waldgesellschaften, Felsen oder Burgen geprägt sind. In klimatisch besonders begünstigten Talabschnitten spiegelt sich dieser Charakterzug in Weinbergslagen sowie in deutlicher hervortretenden felsigen Partien mit Trockenvegetation wider. In den Tälern der Flüsse und abschnittsweise in den Bachtälern bestimmen intakte Auen mit Auwäldern oder Wiesen und Ufergehölzen entlang der naturnahen Gewässer das Bild. Ansonsten prägen Talwiesen die Talabschnitte mit breiter Sohle.</i> |
| <b>Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):</b> | <u>Lahntal:</u> <i>Markantes, teils schroff eingeschnittenes Tal mit Burgen und historischen Ortsbildern und Bauten. Im Unterlauf weniger markant und teilweise stark durch Bebauung geprägt.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Historische Kulturlandschaften:</b>         | Lahntal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |





|                                         |                                                           |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Leitbild Hochwasserschutz:</b>       | landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz   |
| <b>Leitbild Erholung und Tourismus:</b> | landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus |
| <b>Leitbild Erneuerbare Energien:</b>   | überregionale Verbindung                                  |

# Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RRÖP)



Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald von Dezember Juni 2017, Plangebiet in schwarz, unmaßstäblich

|                                                             |                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Raumstrukturgliederung</b>                               | verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur                                                     |
| <b>Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:</b> | Mittelzentrum Bad Ems                                                                                    |
| <b>Zentrale Orte und Versorgungsbereiche</b>                | mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren mit dem Mittelzentrum Bad Ems und dem Grundzentrum Nassau |
| <b>Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus:</b>        | Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus > landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume             |
| <b>Historische Kulturlandschaften:</b>                      | landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft mit herausragender Bedeutung → Lahntal                |
| <b>Funktionales Straßennetz:</b>                            | überregionale Straßenverbindung, regionale Straßenverbindung                                             |
| <b>Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:</b>         | überregionale Schienenverbindung                                                                         |
| <b>Funktionales Radwegenetz:</b>                            | Radfernweg und großräumiges Radwegenetz                                                                  |



### **Siedlungsfläche Wohnen**

Die südlichen Bereiche des Plangebiets, welche aktuell schon zu Wohnzwecken genutzt werden, sind im RROP als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

### **Erholung und Tourismus**

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Die Grundsätze G95 bis G97 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald zielen auf eine Stärkung von Erholung und Tourismus auf eine landschaftsverträgliche Art ab. Diesem Ziel ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Entwicklung des Plangebiets hin zu einem Mischgebiet in einer Größenordnung von rd. 0,7 ha stellt aufgrund der Größenordnung und der bestehenden Verhältnisse vor Ort (vorhandene Wohnbebauung mit umgebenden Nebennutzflächen) kein Hindernis für diese Grundsätze dar. Die Entwicklung ist als nicht raumbedeutsam im Sinne der Raumordnung einzustufen. Darüber hinaus erlaubt ein Mischgebiet auch Nutzungen, die den Funktionen Erholung und Tourismus entsprechen. Der umgebende Landschaftsraum wird durch die Planung nicht maßgeblich überprägt.

Eine Ausflugsnutzung des Plangebiets und seines Wirkbereichs, wie in G98 beschrieben, ist auszuschließen. Es werden keine besonderen Landschaftselemente beansprucht. Einen Einfluss auf die touristische Entwicklung, wie in G99 beschrieben, hat die Planung damit ebenfalls weder im positiven noch im negativen Sinne. Die Erholungsfunktion, wie in G100 beschrieben, wird aus den gleichen Gründen nicht beeinträchtigt.

### **Überregionale Straßenverbindung**

Die im Plangebiet punktuell festgesetzte sowie weiter im Norden und Süden verlaufende Bundesstraße 261 ist als überregionale Straßenverbindung im RROP dargestellt. Eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung ist nicht zu erwarten.

Die Planung ist somit insgesamt mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung vereinbar.

## **2.2 Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems (Stand: 5. Fortschreibung) ist das Plangebiet als „Landespflegerische Vorrangflächen für Maßnahmen und Regelungen für Naturschutz und Landespflege“ ausgewiesen. Die Darstellung wird überlagert mit der Kennzeichnung als „Räume mit klimatischer Ausgleichswirkung“. Die B 261 ist als überörtlicher Hauptverkehrszug nachrichtlich dargestellt.

Weiter nördlich befindet sich ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ sowie ein weiteres Sondergebiet „Pferdehaltung“. In diesen Bereichen sind bauliche Anlagen vorhanden.

Im Osten erstrecken sich die oben bereits genannten „Landespflegerische Vorrangflächen für Maßnahmen und Regelungen für Naturschutz und Landespflege“ weiter bis zur Waldgrenze. Der Wald selbst ist als „Waldflächen mit dem Grundsatzziel Erhöhung des Laubwaldanteils“.





Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems (Stand: 5. Fortschreibung 2017), Plangebiet weiß umrandet, unmaßstäblich

Im Westen, auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße 261, sind „Landwirtschaftliche Intensiv-Vorrangflächen Acker oder Grünland“ ausgewiesen, die sich von dort aus weiter nach Süden und Norden erstrecken.

Der Aussichtspunkt südlich des Plangebiets in der Kurve der B261, ist als solcher entsprechend in der Planzeichnung verortet.

Weiterhin ist die nachrichtliche Übernahme eines Heilquellenschutzgebiets zu nennen, welches den Planbereich tangiert.

Der Bebauungsplan wird aktuell nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da der Flächennutzungsplan jedoch neu aufgestellt bzw. fortgeschrieben wird, ist laut Verbandsgemeindeverwaltung eine Berücksichtigung der Planungsziele in diesem Planverfahren vorgesehen. Insofern ist davon auszugehen, dass beide Planverfahren parallel gem. § 8 (3) BauGB geführt werden können.





## 2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Für das Plangebiet selbst bestehen aktuell keine Bebauungspläne und Satzungen. Im näheren Umfeld bestehen nördlich und östlich Bebauungspläne, die seinerzeit mit einer zum vorliegenden Bebauungsplan vergleichbaren Zielsetzung aufgestellt wurden. Die Pläne inkl. dazugehörigen Unterlagen können über [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de) abgerufen werden.



Bebauungspläne im Umfeld des Plangebiets (schwarz umrandet), unmaßstäblich, Quelle: [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de)

## 2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

### Gentechnikfreie Gebiete nach § 19 LNatSchG

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes nach § 19 LNatSchG. Demnach „sind in Naturschutzgebieten, Nationalparks und Natura 2000-Gebieten sowie in einem Streifen von 3 000 Metern Breite um solche Schutzgebiete die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verboten“.

### Naturpark

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Naturpark Nassau“ (Kennung NTP-7000-003). Es befindet sich jedoch nicht innerhalb einer Naturparkkernzone. Gem. § 1 (2) der Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30.10.1979 sind bestehende oder künftig zu erlassende Bebauungspläne mit baulicher Nutzung nicht Bestandteil des Naturparks. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Bestimmungen des Naturparks nicht anzuwenden sind, sofern der vorliegende Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Allgemein wird zum Schutzzweck des Naturparks unter § 4 der o. g. Rechtsverordnung folgendes ausgeführt:

„Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist 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“.



### **Vogelschutzgebiet**

Rd. 500 m westlich des Plangebiets grenzt das Vogelschutzgebiet „Lahnhänge“ (VSG-7000-012) an. Wertgebende Arten sind hier Haselhuhn und Mittelspecht. Das Gebiet gehört zu den fünf wichtigsten in Rheinland-Pfalz.

Auf Grund des Abstandes zum Gebiet und der beabsichtigten Nutzung im Plangebiet sowie der bereits im Umfeld vorhandenen baulichen Nutzung wird nicht von nennenswerten Beeinträchtigungen des VSG ausgegangen.

### **Biotopkataster/ Geschützte Biotope**

Im Plangebiet selbst sind keine Biotope kartiert. Im Umfeld befinden sich kartierte Bereiche, die unter <https://geodaten.naturschutz.rlp.de> abgerufen werden können. Eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung ergibt sich nicht.

### **Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiets Bad Ems. Die entsprechende Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom 27.02.2013 (Az. 312-62-141-1/2003) wurde am 18.03.2013 im Staatsanzeiger des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt räumlich am Rande des Schutzgebiets in der quantitativen Schutzzone B2. Eine qualitative Schutzzone ist nicht betroffen.

Die quantitative Schutzzone B2 (Äußere Schutzzone) soll gewährleisten, dass der individuelle Charakter der Heilquelle oder ihre Schüttung oder Ergiebigkeit nicht durch tiefere Eingriffe in den Untergrund beeinträchtigt wird.

Durch Baumaßnahmen im Plangebiet dürfen u. a. keine Erdaufschlüsse, die tiefer als 79,10 m über NN reichen, vorgenommen werden. Auf Grund eingangs genannter Höhenlage des Plangebiets von rd. 285 m über NN kann dies jedoch faktisch ausgeschlossen werden. Details zu der Regelung können Punkt 5.2 der Rechtsverordnung entnommen werden.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird auf die Rechtsverordnung verwiesen.

### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet grenzt an die Schutzzone III des per Rechtsverordnung vom 21.12.1993 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Brunnen Fachbach, Am Sportplatz“ an. Die Errichtung von Baustelleneinrichtungsflächen im Bereich der Schutzzone III ist nicht zulässig.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird auf die Rechtsverordnung verwiesen.

### **Sonstige Schutzgebiete**

Das Gebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

### **Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Westen an die Bundesstraße B 261.

Auf Grundlage von § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind bauliche Anlagen nur unter bestimmten Rahmenbedingungen entlang von Bundesstraßen zulässig. Im vorliegenden Fall sind lt. § 9 (1) FStrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (sog. Bauverbotszone), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht zulässig.

Darüber hinaus bedürfen gem. § 9 (2) FStrG die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen bis zu 40 m längs der Bundesstraßen (sog. Baubeschränkungszone), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung.



Um diesen Aspekten im Bebauungsplan Rechnung zu tragen, wird die Baugrenze im Mischgebiet den Abstand von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einhalten. Die nicht überbaubaren Flächen des Mischgebiets, welche zur B261 orientiert sind, dürfen auch nicht mit Hochbauten in Form von Nebenanlagen etc. bebaut werden. Hier sind nur nicht-überdachte Stellplätze zulässig. Die Regelung erfolgt in den Textfestsetzungen.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung im Einmündungsbereich der festgesetzten Grundstückszufahrt die Sichtflächen gemäß RAL 2012 eingetragen. Diese betragen vom 3-Meter-Punkt jeweils 200 m in beide Richtungen. Hinsichtlich der Sichtflächen werden in den Textfestsetzungen ergänzende Regelungen getroffen.

In den Hinweisen des Bebauungsplans wird auf den darüberhinausgehenden Genehmigungsvorbehalt in der sog. Baubeschränkungszone hingewiesen.

#### **Weitere Belange**

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.

## **2.5 Planungs- und Standortalternativen**

Grundsätzlich wären der angestrebte Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, auch in anderen Mischgebieten in Bad Ems zulässig. Darüber hinaus wäre die vorhandene Wohnnutzung auch in anderen Wohngebieten und der gewerbliche Anteil auch in anderen Gewerbegebieten der Stadt möglich.

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines Handwerksbetriebs (mit detailliertem Vorhabenbezug) vor, welcher bereits über die betroffenen Flächen verfügt. Der Bereich Grisselberg ist zudem bereits baulich vorgeprägt. Im Süden und weiter im Norden befinden sich einzelne bauliche Anlagen. Aus diesem Grund wird auf eine detaillierte Alternativenprüfung verzichtet. Sie würde nicht zum Ergebnis führen, dass das Vorhaben an einem anderen Standort realisiert würde. Landschaftsgestalterisch verträgliche Regelungen und Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden im Bebauungsplan berücksichtigt.





### **3. Planung**

#### **3.1 Planungskonzeption**

Die städtebauliche Planung sieht die Ausweisung eines Mischgebiets vor, um das gewünschte Nebeneinander von Wohnen und nicht-störendem Gewerbe zu ermöglichen. Die vorhandene Wohnnutzung wird planungsrechtlich gesichert und die gewünschte Etablierung von Gewerbenutzungen, die das Wohnen nicht stören, ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den bereits vorhandenen Gebäuden, um eine Einfügung in die Umgebung und das Landschaftsbild zu gewährleisten. Es werden max. zwei Vollgeschosse zugelassen, die max. Gebäudehöhe beträgt 9,50 m über der angrenzenden B 261.

Die Grundflächenzahl darf max. 0,6 betragen. Von der Regelung gem. § 19 (4) Satz 2, wonach eine Überschreitung um max. 50% für bspw. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen möglich ist, kann Gebrauch gemacht werden.

Der nördliche Bereich, der aktuell bereits stark bewachsen und naturnah ausgestaltet ist, wird als Grünfläche festgesetzt. Diese Ausweisung wird gem. § 9 (1) Nr. 25b überlagert mit einer Bindung für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. So soll der Übergang des Mischgebiets zum angrenzenden Landschaftsraum im Norden gestaltet und gesichert werden.

Im Westen werden Teilflächen der B261 mit in das Plangebiet aufgenommen, um hier die planungsrechtliche Sicherung möglicher Anpassungserfordernisse am Straßenkörper durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung bzw. Nutzung - bspw. in Form eines Linksabbiegers – sicherzustellen. Hierzu hat auf Basis der Stellungnahmen in der frühzeitigen Beteiligung eine entsprechende Abstimmung mit dem zuständigen Landesbetrieb Mobilität stattgefunden.

#### **Verkehrliche Erschließung**

Die örtliche und überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die direkt im Westen verlaufende und die Flächen bereits aktuell erschließende Bundesstraße 261. Die vorhandene Einfahrt wird planungsrechtlich gesichert. Über diese Zufahrt hinaus werden keine Möglichkeiten der Zufahrt über die B 261 ermöglicht. Vielmehr werden zur Gewährleistung des Verkehrsflusses auf der Bundesstraße entlang der Grundstücksgrenzen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung im Einmündungsbereich der festgesetzten Grundstückszufahrt die Sichtflächen gemäß RAL 2012 eingetragen. Diese betragen vom 3-Meter-Punkt jeweils 200 m in beide Richtungen. Hinsichtlich der Sichtflächen werden in den Textfestsetzungen ergänzende Regelungen getroffen.

Im Osten des Plangebiets verläuft der Weg „Am Grisselberg“, über den ebenfalls eine untergeordnete Erschließung des Plangebiets möglich ist. Der Weg knüpft südlich des Plangebiets an die B 261 an.



### **Grün- und Freiflächen**

Die im Norden des Plangebiets vorhandenen und wertvollen Grün- und Freiflächen werden planungsrechtlich gesichert. Für die Neuanlage von Grünflächen werden entsprechende Regelungen/ Festsetzungen getroffen.

### **Entwässerung**

Die Entwässerungssituation stellt sich wie folgt dar.

#### **Schmutzwasser**

Ein Anschluss an vorhandene Kanäle ist auf Grund der peripheren Lage des Plangebiets nicht möglich. Im Plangebiet besteht daher für die bereits vorhandene Bebauung eine technische Kleinkläranlage. Hierzu liegt auch eine wasserrechtliche Erlaubnis der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises (Az. 6/61-1 WR.-NR.8164) vor. Das gereinigte Abwasser wird über eine Versickerungsmulde über die belebte Bodenzone in den Untergrund eingeleitet (Einleitstelle Flur 54, Flurstück 69/10).

Die Kleinkläranlage verfügt noch über Aufnahmekapazitäten. Ausgelegt ist die Anlage für 10 Einwohnerwerte, die aber aktuell nicht ausgeschöpft werden. Da zunächst nur beabsichtigt ist, eine Lagerhalle für einen Handwerksbetrieb zu errichten, wird davon ausgegangen, dass diese zusätzlichen Abwässer noch aufgenommen werden können. Ggf. ist eine Anpassung/ Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu erwirken. Dies wird im Rahmen des ohnehin notwendigen Bauantragsverfahrens zur Errichtung der Lagerhalle mit den zuständigen Behörden geklärt. Sofern doch eine Erweiterung oder Veränderung erforderlich wird, so bestehen innerhalb des Plangebiets ausreichend Flächenalternativen zur Erweiterung der Anlage. Auch in diesem Fall wäre vrs. ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren kann jedoch festgehalten werden, dass ausreichend belastbare Optionen zur Ableitung des Schmutzwassers bestehen und eine Detailklärung auf Ebene der Genehmigungsplanung erfolgen kann.

#### **Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet ortsnahe über die belebte Bodenzone versickert werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden die Versickerung von Niederschlagswasser zulassen. Damit wird der natürliche Wasserhaushalt erhalten und eine zusätzliche Belastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sowie der vorhandenen Kleinkläranlage vermieden. Die ortsnahe Versickerung dient zugleich der Grundwasserneubildung und entspricht den Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wonach Niederschlagswasser vorrangig vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist.

Details können im Rahmen der Genehmigungsverfahren geklärt werden.

### **Wasserhaushaltsbilanz**

Für das Plangebiet wurde durch das Büro Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard-Buchholz (Stand: Oktober 2025) eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt.

Der Referenzzustand, also der naturnahe Zustand des Plangebietes wurde anhand der Naturnahen Urbanen Wasserbilanz (NatUrWB) der Universität Freiburg bewertet und referenziert. Auf Basis der prozentualen Verteilung wurden die spezifischen Flächenanteile des Referenzzustandes ermittelt.



Gesamtfläche:  $\sim 8.950 \text{ m}^2$

a (abflusswirksamer Flächenanteil)  $\rightarrow 17,5 \% = \sim 1.565 \text{ m}^2$

g (versickerungswirksamer Flächenanteil)  $\rightarrow 20,0 \% = 1.790 \text{ m}^2$

v (verdunstungswirksamer Flächenanteil)  $\rightarrow 62,5 \% = \sim 5.595 \text{ m}^2$

Für das Plangebiet ist folgender Planungszustand bei Umsetzung des Bebauungsplans vorgehen:

| Flächenart            | Fläche [m <sup>2</sup> ] | bef. Fläche [m <sup>2</sup> ] | unbef. Fläche [m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Mischgebiet           | 5.650                    | 3.390                         | 2.260                           |
| Straßenverkehrsfläche | 2.300                    | 2.300                         | 0                               |
| Priv. Grünfläche      | 1.000                    | 0                             | 1.000                           |
| <b>Summe</b>          | <b>8.950</b>             | <b>5.690</b>                  | <b>3.260</b>                    |

Die Veränderung der a-g-v-Werte ist in der folgenden Tabelle gegenübergestellt:

| Parameter        | a                       |        | g                      |        | v                       |         |
|------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|-------------------------|---------|
| <b>Referenz</b>  | 1.565 m <sup>2</sup>    | 17,5 % | 1.790 m <sup>2</sup>   | 20,0 % | 5.595 m <sup>2</sup>    | 62,5 %  |
| <b>Geplant</b>   | 4.645,05 m <sup>2</sup> | 51,9 % | 975,55 m <sup>2</sup>  | 10,9 % | 3.329,4 m <sup>2</sup>  | 37,2 %  |
| <b>Differenz</b> | 3.080,05 m <sup>2</sup> | 34,4 % | -814,45 m <sup>2</sup> | -9,1 % | -2.265,6 m <sup>2</sup> | -25,3 % |

Aus den vorangegangenen Tabellen ist ersichtlich, dass sich eine Erhöhung der abflusswirksamen Fläche um rund 35 %, eine Verringerung des versickerungswirksamen Flächenanteils um ungefähr 10 % sowie eine Reduzierung des verdunstungswirksamen Flächenanteils um etwa 25 % ergibt.

Dabei ist zu beachten, dass der berücksichtigte Planungszustand den maximal möglichen Befestigungsgrad von 0,6 gemäß Bebauungsplan zugrunde legt und somit von einer Vollversiegelung ausgegangen wird.

Auf den Straßenverkehrsflächen ist keine Verbesserung der Versickerungs- oder Verdunstungsfähigkeit zu erwarten, da diese Bereiche unverändert bleiben.

Um innerhalb der Mischgebietsfläche den Niederschlagswasserabfluss zu verringern und die Versickerungs- sowie Verdunstungsfähigkeit zu verbessern, können bei der tatsächlichen Bebauung folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- **Verzicht auf die vollständige Ausschöpfung** der zulässigen 60 % versiegelten Fläche (geringere Bebauungsdichte)
- **Entsiegelung von Verkehrs- und Parkflächen**, z. B. durch den Einsatz von Ökopflaster, Rasengittersteinen, Kiesbelägen oder wassergebundenen Decken
- **Dach- und Fassadenbegrünung** (extensiv oder intensiv) zur Verbesserung der Verdunstungsleistung und des Mikroklimas
- **Einsatz von Zisternen oder Speichern** zur Regenwassernutzung (z. B. für Bewässerung oder Betriebszwecke) und zur Entlastung bei Starkregen





- Anlage von Mulden, Rigolen oder Sickerschächten zur direkten Versickerung ins Grundwasser, unter Beachtung der Bodenverhältnisse, des Grundwasserflurabstands und der wasserrechtlichen Vorgaben

Die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan nehmen punktuell Bezug auf die Empfehlungen (z. B. hinsichtlich Entsiegelung – siehe Textfestsetzung 2.3). Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass eine vollständige Versiegelung, wie sie der Bebauungsplan zulässt, nicht zur Ausführung kommt, da konkret nur die Errichtung einer Lagerhalle beabsichtigt ist.

Unter Berücksichtigung und Abwägung aller anderen Belange erscheint die Planung in der vorgelegten Form auch hinsichtlich des Wasserhaushalts verträglich.

### **Immissionen**

Die Lärmsituation wurde auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung eines beauftragten Gutachterbüros vorgenommen. Dabei wurden der Verkehrslärm und der Gewerbelärm betrachtet.

Hinsichtlich des Verkehrslärms kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) an den festgesetzten Baugrenzen eingehalten werden. Es sind demnach keine Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich. An dieser Stelle wird jedoch darauf hingewiesen, dass ein Bestandsgebäude außerhalb der Baugrenzen näher an der B261 (innerhalb der heutigen Bauverbotszone) steht und insofern hier minimale Überschreitungen von 1,3 dB (A) in der Nachtzeit im Bestand gegeben sind. Für den Bebauungsplan besteht jedoch kein Regelungsbedarf, da dort künftig keine baulichen Nutzungen mehr ermöglicht werden, sondern nur ein Bestandsschutz greift. Bei einer weiteren Nutzung des Gebäudes werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form eines ausreichenden baulichen Schallschutzes nach DIN 4109-1 /10/ empfohlen. Details können dem Gutachten entnommen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde ebenfalls eine Prognose erstellt. Dabei wurde nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger angenommen, dass Dach und Fassade der geplanten Lagerhalle Schalldämm-Maße von jeweils  $R'_{w} \geq 24$  dB einhalten und die Nord-, Ost-, Südfassaden und das Dach keine Öffnungen aufweisen.

Ziel der Prognose ist der Nachweis, dass die zusätzliche Belastung durch die Errichtung eines Metallverarbeitungsbetriebes die Immissionsrichtwerte für Emissionsorte außerhalb von Gebäuden nach Punkt 6.1 der TA Lärm nicht überschreitet. Die Ergebnisse zeigen, dass die geplante neue Produktionshalle an den umliegenden Immissionsorten mindestens „irrelevant“ ist. In diesem Fall ist nach Punkt 3.2.1 der TA Lärm eine Vorbelastungsuntersuchung nicht erforderlich. Auch die ermittelten Spitzenwerte zeigen, dass die Immissionsrichtwerte sicher eingehalten und unterschritten werden. Auf Grund des beschriebenen Betriebs ergeben sich somit keine Konfliktpunkte mit der TA Lärm und in diesem Sinne gehen von der Anlage auch keine schädlichen Umweltauswirkungen aus. Details können dem Gutachten entnommen werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist im Bedarfsfall bzw. bei einer Änderung der angenommenen Parameter ein gesondertes Gutachten vorzulegen.

Klarstellend wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in dem Gutachten der Planungsstand der frühzeitigen Beteiligung zu Grunde gelegen hat. Zwar haben sich zur Offenlage geänderte Aspekte ergeben (u. a. die Erweiterung des Plangebiets um die Parzelle der



Bundesstraße 261). Jedoch führen diese nicht zu der Notwendigkeit die Inhalte des Immissionsgutachtens anzupassen.



Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans, Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, unmaßstäblich

#### Städtebauliche Kenndaten

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Bruttobauland/Gesamtgröße Plangebiet | 0,89 ha |
| Mischgebiet                          | 0,56 ha |
| Straßenverkehrsfläche                | 0,23 ha |
| Grünfläche mit Erhaltungsfestsetzung | 0,10 ha |



## **3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet soll dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.

Der Nutzungskatalog von § 6 BauNVO soll demnach auch nicht maßgeblich eingeschränkt werden. Lediglich Tankstellen (allgemein zulässig gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (allgemein zulässig gem. § 6 (2) Nr. 8 sowie ausnahmsweise zulässig gem. § 6 (3) BauNVO) werden im Plangebiet ausgeschlossen und nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies geschieht zum einen auf Grund der begrenzten Plangebietsgröße und ferner auf Grund der peripheren Lage des Plangebiets. Die Zulässigkeit solcher Anlagen würde außerdem dem Planungsziel, der Ansiedlung mittelständischer Gewerbe- und Handwerksbetriebe nicht entsprechen und könnte ggf. zu Nutzungskonflikten führen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse (VG) sowie
- Höhe baulicher Anlagen (GH).

### **Grundflächenzahl**

Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Mischgebiete. Dieser Wert ist für ein Mischgebiet typisch und stellt keine Besonderheit dar. Mit Blick auf den angestrebten Nutzungsmix wird die GRZ als auskömmlich eingeschätzt, insbesondere da – wie oben bereits beschrieben – die ebenfalls in der Baunutzungsverordnung bereits vorgesehene Überschreitung für Stellplätze, Zufahren und Zugänge etc. möglich ist. Somit können – sofern keine anderweitigen Regelungen entgegenstehen – max. 80% des Grundstücks überbaut und versiegelt werden.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Im Plangebiet wird die maximale Zahl der Vollgeschosse mit II begrenzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und auch im näheren Umfeld. Die Zahl der Vollgeschosse bezieht sich hauptsächlich auf die vorgesehenen Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe. Insgesamt ist die Festsetzung mit Blick auf den Übergang des Plangebiets zur offenen Landschaft, unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten randlichen Eingrünung und der benachbarten Bestandsgebäude, damit angemessen.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist maßgeblich bestimmend für die städtebauliche sowie visuelle Wirkung des zukünftigen Orts- und Landschaftsbildes. Hierbei ist insbesondere die Fernwirkung auf die Landschaft aufgrund der Lage im Außenbereich zu berücksichtigen. Als Orientierungswert für eine Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen wird die Höhe der baulichen Anlagen im Umfeld herangezogen. Das bestehende Gebäude im Plangebiet weist eine Höhe von rd. 9,50 m über der Geländeoberfläche auf. An diesem Wert sollten sich auch die möglichen Neu- und/ oder Umbauten orientieren.





Darüber hinaus ist mit der Festsetzung einer Höhe von 9,50 m sichergestellt, dass die Errichtung von bis zu zwei Vollgeschossen baulich möglich ist – auch unter Beachtung der festgesetzten Dachformen.

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Entlüftungsrohre, dürfen die Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m überschreiten, um den betrieblichen und technischen Anforderungen angemessen Rechnung zu tragen.

Werbeanlagen an Gebäuden bzw. auf dem Dach gewerblicher Anlagen oder freistehende Werbeanlagen dürfen nicht die im Bebauungsplan festgesetzten First- oder Attikahöhen überschreiten, um das Ortsbild nicht negativ durch das Hauptgebäude übersteigende Werbeanlagen zu beeinträchtigen.

Gemäß § 18 (1) BauNVO sind im Bebauungsplan zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen Bezugspunkte festzulegen. Diese sind wie folgt vorgegeben:

#### Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßengradiente der im Westen angrenzenden Bundesstraße B 261, gemessen von der straßenseitigen Gebäudemitte zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der B 261.



#### Oberer Bezugspunkt:

Die Gebäudehöhe bzw. max. Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt des Gebäudes oder der baulichen Anlage ohne Aufbauten wie Antennen oder Solarpaneele.

Die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika, gemessen vom unteren Bezugspunkt.

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Mischgebiet wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Gesamtlänge von 50,00 m nicht überschreiten. Damit soll den Anforderungen von Wohnnutzungen und darüber hinaus den betrieblichen Anforderungen von im Mischgebiet ebenfalls zulässigen kleineren Gewerbe-/Handwerksbetrieben (bspw. zur Errichtung kleinerer Hallen- oder Werkstattgebäude) Rechnung getragen werden. Die Festsetzung ist zusammenfassend unter Berücksichtigung des Planungsziels, also die Ausweisung eines Mischgebiets, städtebaulich angemessen und sinnvoll.

Die Baugrenzen orientieren sich an den örtlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Die Baugrenze im Westen orientiert sich an der Bauverbotszone der B 261. Im Norden wird die Baugrenze so gewählt, dass der angrenzende Pflanzen- bzw. Gehölzbestand teilweise erhalten



bleiben kann. Im Osten bildet der Weg „Am Grisselberg“ die Grenze des Plangebiets. Die dortige Baugrenze ist im Abstand von 3,5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Alle vorhandenen baulichen Anlagen -mit Ausnahme des Bestandsgebäudes „Am Grisselberg Nr. 1“ – werden so weitestgehend von den künftigen überbaubaren Flächen erfasst. Darüber hinaus werden insbesondere im Osten und Norden des Plangebiets zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen.

Das Bestandsgebäude „Am Grisselberg Nr. 1“ befindet sich innerhalb der Bauverbotszone der angrenzenden Bundesstraße. Es liegt demnach nur mit einem sehr untergeordneten Anteil innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Da das Gebäude jedoch seinerzeit rechtmäßig errichtet worden ist, besteht Bestandsschutz.

#### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Regelung ergeht mit Verweis auf die Bauverbotszone zur B 261.

Nicht überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, und damit auch innerhalb der Bauverbotszone zulässig. Diese Festsetzung soll eine untergeordnete (Neben)Nutzung der Flächen innerhalb der Bauverbotszone ermöglichen.

#### **Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Zur B 261 wird eine bestehende Ein- und Ausfahrt entsprechend als solche mit einer Breite von 6,50 m festgesetzt. Für die übrigen Grundstücksbereiche zur B 261 werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Zusätzliche Ein- und Ausfahrten entstehen nicht und der Verkehr wird auf den Bereich im Süden des Grundstücks, der auch deutlich besser einsehbar ist, konzentriert.

Im Einmündungsbereich der vorhandenen und erlaubten Zufahrt sind die Sichtflächen gemäß RAL 2012 in der Planzeichnung hinterlegt. Diese betragen vom 3-Meter-Punkt jeweils 200 m in beide Richtungen. Im Bereich der von diesen Sichtflächen betroffenen Teile der Anliegergrundstücke ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig. Einfriedungen und Anpflanzungen, welche diese Höhe überschreiten, können nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zugelassen werden. Diese Punkte wurden in den Textfestsetzungen Nr. 2.3 (Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke) und 2.4 (Einfriedungen) berücksichtigt.

### **3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen.

#### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um der besonderen Lage zur offenen Landschaft – insbesondere im Norden – angemessen Rechnung zu tragen und negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild



vorzubeugen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig.

### **Dachgestaltung**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Sattel- und Pultdächer sind nur mit einer Neigung von 20 – 35° zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung < 10.

Diese Regelung orientiert sich an den vorhandenen Dachformen und soll dazu beitragen, keine zusätzlichen Dachformen über den Bestand hinaus zu ermöglichen und somit die Vielfalt an Dachformen im Plangebiet mit Blick auf den Übergang zur offenen Landschaft harmonisch zu gestalten. Die Zulassung von Flachdächern geschieht insbesondere im Hinblick auf die Gebietsart eine Mischgebiets. Da hier auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind, sollen mögliche Hallen in das städtebauliche Konzept eingepasst werden können.

Die Festsetzung schränkt den Spielraum an Dachformen für private Bauherren zwar ein, ermöglicht aber trotzdem eine Auswahl an geeigneten Möglichkeiten.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarenergie, Fotovoltaik) oder die Herstellung von Dachbegrünungen grundsätzlich zulässig sind und durch die Festsetzungen nicht ausgeschlossen werden.

### **Werbeanlagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen und an der Stätte der Leistung zulässig. So soll sichergestellt werden, dass die Bauverbotszone zur angrenzenden Bundesstraße auch von Werbeanlagen freibleibt und ferner keine Fremdwerbung im Plangebiet entlang der Bundesstraße etabliert wird.

Zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie zur Wahrung des Landschaftsbildes dürfen Werbeanlagen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden. Himmelsstrahler („Skybeamer“) sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind aus gleichen Gründen ebenfalls unzulässig.

### **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen. Im Bereich der dargestellten Sichtdreiecke darf die Bewuchshöhe max. 0,8m über der natürlichen Geländeoberfläche betragen.

Für Stellplätze sind Materialien wie sickerfähiges Pflaster, Pflasterbelag mit Rasenfuge, Schotterterrassen, Splitt- und Kiesschüttungen Spurbahnweg mit Grassteinen oder vergleichbar zu verwenden.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll das notwendige Maß der Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden, weshalb die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen sind. Zusätzlich werden, durch die anzupflanzende Vegetation, den ökologischen und klimatischen Ansprüchen (bspw. Schaffung von





Lebensräumen für Pflanzen und Tierarten, Lokalklimaregulation) entsprechende Flächen geschaffen. Durch die Schaffung von gärtnerischen Anlagen wird nicht zuletzt das optische Erscheinungsbild des Gewerbegebietes aufgewertet. Des Weiteren soll die Funktion der belebten Bodenzonen erhalten werden. Insbesondere sollen eine eventuelle Versickerung bzw. der natürliche Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser nicht zusätzlich behindert werden.

### Einfriedungen

#### Zur Bundesstraße 261

Einfriedungen der Grundstücksgrenzen entlang der B261 dürfen im Bereich der dargestellten Sichtdreiecke nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über natürlicher Geländeoberfläche ausgeführt werden. Sie dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind als Holzzaun und/ oder Drahtgeflechtzaun (offene Anteile der Zäune > 50% der Ansichtsfläche) bzw. als standortgerechte Laubholzhecke oder Kombination von Hecke und Zaun anzulegen.

Grundlage für die Festsetzung sind verkehrliche Belange – siehe 3.2.

#### Übrige Bereiche des Plangebiets

Einfriedungen der Grundstücke dürfen im übrigen Bereich des Plangebiets nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über natürlicher Geländeoberfläche ausgeführt werden. Sie dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind als Holzzaun und/ oder Drahtgeflechtzaun (offene Anteile der Zäune > 50% der Ansichtsfläche) bzw. als standortgerechte Laubholzhecke oder Kombination von Hecke und Zaun anzulegen.

Die Höhe von 2,0 m über natürlicher Geländeoberfläche wurde gewählt um einerseits den betriebsbedingten bzw. wohnnutzungsspezifischen Anforderungen hinsichtlich eines ausreichenden Sichtschutzes sowie den Anforderungen der Einpassung in Landschaftsbild gerecht zu werden.

## **3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen**

Zur landschaftsbildangepassten Gestaltung von Freiflächen wird insbesondere bei zusammenhängenden Pkw-Stellplätze auf den Grundstücken festgesetzt, dass diese je 5 Stellplätze mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen sind.

Festsetzung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt und erläutert. Es ist davon auszugehen, dass externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Darüber hinaus werden auch im Plangebiet Grünflächen zum Erhalt festgesetzt und in einer entsprechenden Bilanzierung berücksichtigt. Weitere Details zu Ausgleich und Ersatz sowie weiteren Umweltbelangen werden bis zur Offenlage im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt und bewertet.



## **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt wie nachfolgend angegeben.

### **4.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebiets kann als gesichert angesehen werden und durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der VG-Werke erfolgen.

Sollten die Entnahmemengen für künftige Bauvorhaben nicht ausreichen, kann die Bauherrschaft dies über eine Druckerhöhungsanlage lösen. Hierzu wird im Bedarfsfall eine Abstimmung mit dem Wasserversorgungsunternehmen, den Verbandsgemeindewerken der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, empfohlen.

### **4.2 Löschwasserversorgung**

Der Löschwasserbedarf beträgt nach DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 für das geplante Mischgebiet 96m<sup>3</sup>/h. Es wird davon ausgegangen, dass der Bedarf über den im Bestand vorhandenen Löschwasserteich und die Infrastruktur der leitungsgebundenen Wasserversorgung (siehe 4.1) gedeckt werden kann. Sollte hier Anpassungen erforderlich werden, bietet das Plangebiet ausreichend räumliche Möglichkeiten Wasserentnahmestellen (Erweiterung Löschwasserteich, Anlage von unterirdischen Zisternen etc.) zu errichten und zu betreiben. Details können auf Ebene der Genehmigungsplanung gelöst werden. Ggf. ist neben dem Bauantragsverfahren auch ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

### **4.3 Abwasserentsorgung**

Ein Abwasserkanal ist im oder in vertretbarer Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden. Ein Anschluss an das Entsorgungsnetz ist dementsprechend nicht möglich. Die Abwasserentsorgung kann jedoch über technische Kleinkläranlagen gelöst werden. Im Bestand ist eine solche Anlage bereits vorhanden. In Abhängigkeit der konkreten Bauvorhaben können diese dort angeschlossen werden bzw. kann die vorhandene Anlage auf Kosten des Vorhabenträgers erweitert werden. Ein entsprechender Antrag ist bei den zuständigen Verbandsgemeindewerken der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau zu stellen. Ggf. sind darüber hinaus im Einzelfall gesonderte Genehmigungsverfahren (z. B. wasserrechtliche Erlaubnis/ Genehmigung) erforderlich. Auf Kap. 3.1 – Entwässerung – wird verwiesen.

### **4.4 Niederschlagswasserentsorgung**

Das anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet ortsnahe über die belebte Bodenzone versickert werden. Auf Kap. 3.1 – Entwässerung – wird verwiesen.

### **4.5 Energieversorgung**

Die Versorgung mit Strom kann über Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt werden. Die Wärmeversorgung ist im Rahmen des Bauantragsstellung zu klären. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien



(Solarthermie, Fotovoltaik) durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden.

#### **4.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist über die angrenzenden Straßenzüge durch die Rhein-Lahn-Kreis Abfallwirtschaft, Insel Silberau 1, 56130 Bad Ems, möglich.

#### **4.7 Telekommunikation**

Der Bestand im Plangebiet ist an vorhandene Telekommunikationsnetze angeschlossen. Eine Leitungsinfrastruktur ist randlich vorhanden, so dass auch neu hinzukommende Gebäude o.ä. angeschlossen werden können.

### **5. Bodenordnung**

Die Flächen des Plangebiets befinden sich alle im Besitz des Vorhabenträgers. Insofern ist ein Umlegungsverfahren voraussichtlich nicht durchzuführen.

### **6. Realisierung und Kosten**

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten der Erschließung einschließlich der Abwasserbeseitigung.

### **7. Weitere betroffene Belange**

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt.





## **C) Umwelt- und Naturschutz**

### **(Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)**

#### **1. Einleitung**

##### **1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen**

Die Stadt Bad Ems plant die Ausweisung eines Mischgebiets, an einem teilweise bereits zu gewerblichen und wohnbaulichen Zwecken genutzten Standort im planerischen Außenbereich nördlich der Ortslage von Bad Ems. Ziel ist die Schaffung von sowohl für weitere gewerbliche als auch wohnbauliche Vorhaben nutzbaren Flächen.

In dem ca. 0,89 ha großen Geltungsbereich sollen u. a. Flächen für die Verlagerung und Erweiterung eines metallverarbeitenden Handwerksbetriebs geschaffen werden. Höherwertige Gehölzstrukturen im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes werden erhalten, die Erschließung erfolgt über die Bundesstraße B 261 westlich des Plangebietes.

Aktuell befinden sich auf der Fläche neben der bereits vorhandenen Bebauung Grün- und kleinere Waldflächen, im Randbereich sind auch Hecken- und Strauchstrukturen vorhanden.



Lageübersicht des Plangebietes auf TK25, ohne Maßstab





Lageübersicht des Plangebiets im Luftbild (DOP20), unmaßstäblich

## 1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

### Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 Landes- bzw. Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

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

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

auf Dauer gesichert sind.“





### **Bundesbodenschutzgesetz**

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

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich zum aktuellen Zeitraum bereits für die Wohn- und Gewerbenutzung genutzt. Eine zusätzliche Überplanung von weniger vorbelasteten Flächen lässt sich somit vermeiden. Die vorhandenen Lager- und Freiflächen, welche kleinflächig überplant werden, weisen bereits eine Vorbelastung durch Verdichtung des Bodens auf. Durch die Planung gehen zwangsläufig zusätzliche, bewachsene und aktuell nicht bebaute Flächen im Norden des Plangebietes verloren.

### **Baugesetzbuch**

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Landespflegerische Vorrangflächen für Maßnahmen und Regelungen für Naturschutz und Landespflege“ dargestellt. Die Darstellung wird überlagert mit der Kennzeichnung als „Räume mit klimatischer Ausgleichswirkung“. Der Bebauungsplan wird aktuell nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da der Flächennutzungsplan jedoch neu aufgestellt bzw. fortgeschrieben wird, ist laut Verbandsgemeindeverwaltung eine Berücksichtigung der Planungsziele in diesem Planverfahren vorgesehen. Die vorliegende Planung beabsichtigt dabei eine insgesamt kleinräumige Ergänzung des bereits für wohnbauliche und gewerbliche Zwecke genutzten Fläche.

### **Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz**

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

Bestehende Oberflächengewässer sind vom Projekt nicht betroffen.



#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

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

Die Lärmsituation wurde auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung eines beauftragten Gutachterbüros betrachtet. Hinsichtlich des Verkehrslärms werden entsprechende Orientierungswerte für den Bebauungsplans eingehalten. Immissionsrichtwerte für die geplante gewerbliche Nutzung der Fläche können im Ergebnis des Gutachtens ebenfalls eingehalten werden.

#### **Bundes-Klimaschutzgesetz**

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

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



## **2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte**

### **2.1 Raumordnung und Landesplanung**

Es wird auf die Begründung verwiesen (Teil B), Kapitel 2.1).

### **2.2 Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung**

Es wird auf die Begründung verwiesen (Teil B), Kapitel 2.2 und 2.3).

### **2.3 Planung vernetzter Biotopsysteme<sup>2</sup>**

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich als Siedlung, im nördlichen als übrige Wälder und Forste, welche sich nach Norden hin fortsetzen, dargestellt. Die Fläche wird von mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte mit dem Ziel der Entwicklung umgeben. Für das Plangebiet selbst sind in der Planung vernetzter Biotopsysteme keine Ziele festgelegt.

---

<sup>2</sup> <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, Landesamt für Umwelt, Stand: November 2025





Auszug aus der Planung vernetzter Biotopsysteme, Lage des Plangebietes rot unterbrochen umrandet, ohne Maßstab

## 2.4 Schutzgebiete

In einer Entfernung von ca. 370 m westlich befindet sich das Vogelschutzgebiet „Lahnhängen“ (VSG-7000-012), dessen Grenze entlang des Fachbachs verläuft.

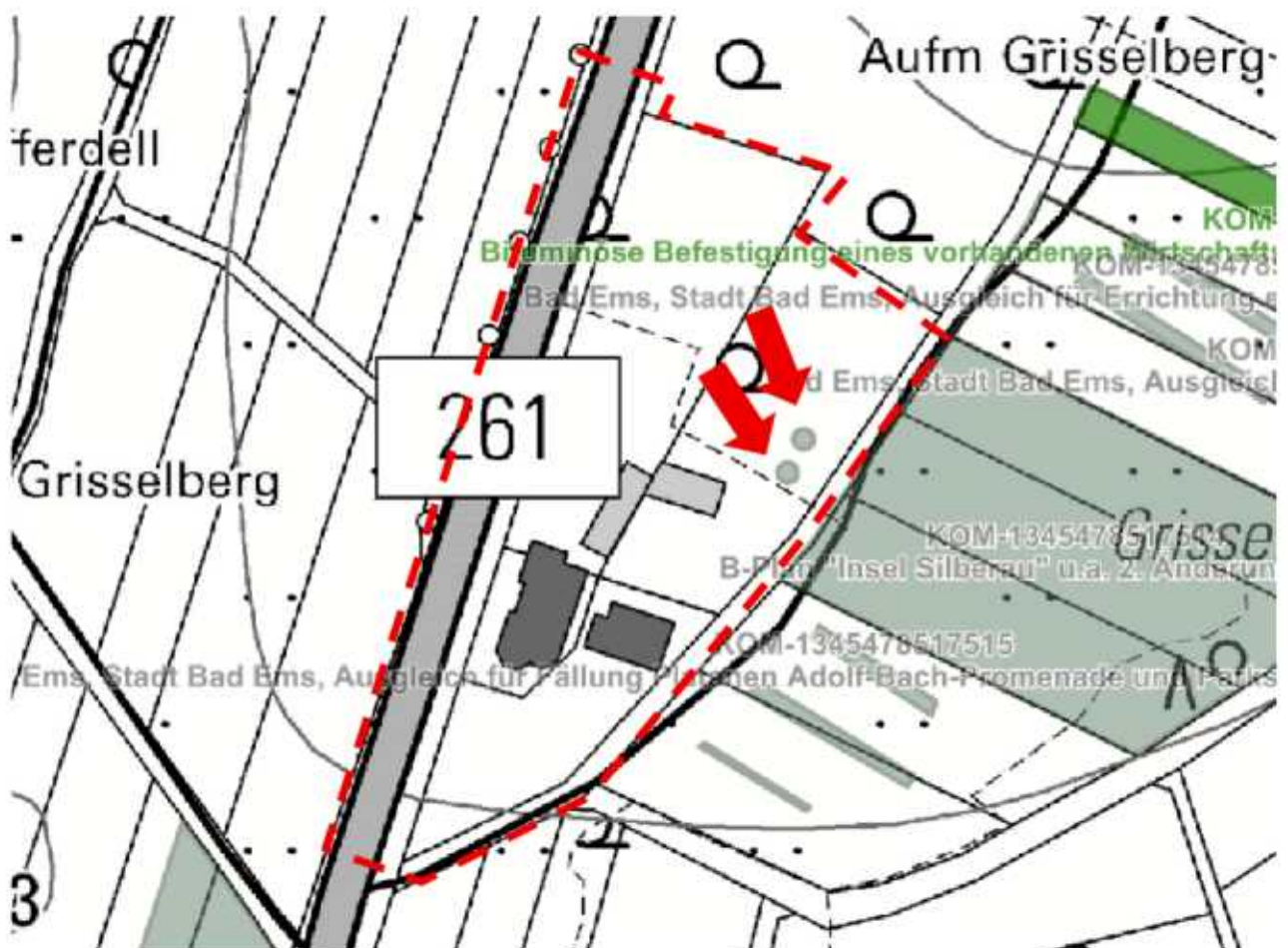
Nördlich von Bad Ems befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Gräveheid“ (LB-7141-016), welches südöstlich des überplanten Bereiches in ca. 470 m Entfernung liegt.

Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb des Naturparks Nassau. Weitere Schutzgebiete liegen in der Umgebung nicht vor.



#### 2.4.1 Kompensationsflächen

Innerhalb der nördlich gelegenen Feldgehölze befinden sich zwei Bäume, welche als Kompensationsmaßnahme (KOM-1515139855111) für das südöstlich befindliche Gebäude (Balkonanbau) festgelegt sind (EIV-1515139512956). Die Maßnahmenbeschreibung umfasst Pflanzung und Pflege der Bäume.<sup>3</sup> Da die Maßnahmenstandorte durch den Bebauungsplan überplant werden, wird der Biotopwert der Maßnahme berechnet und auf den für den Bebauungsplan notwendigen Kompensationsbedarf angerechnet (s. Kapitel 10).



Auszug aus LANIS, Plangebiet in rot-gestrichelt, überplante Kompensationsmaßnahmen durch roten Pfeil gekennzeichnet, ohne Maßstab

<sup>3</sup> <https://ksp.naturschutz.rlp.de/compensation/1f7ddda3-968c-473b-bfef-a34258062432/report>, KSP, KOM-1515139855111, Stand: Januar 2026



## 2.5 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

In westlicher Richtung des Plangebiets befindet sich der Biotopkomplex „Buchen- und Eichenwälder nördlich Fachbach“ (BK-5612-0259-2009) in ca. 150 m Entfernung sowie dahinter das „Fachbachtal (nördlich des Ortes Fachbach)“ (BK-5612-0007-2008) in ca. 370 m Entfernung. Südlich befindet sich außerdem der Biotopkomplex „Grünland-Gehölz-Komplex an der Gräveheid nordöstlich Fachbach“ (BK-5612-0261-2009) in ca. 100 m Entfernung und südöstlich der Biotopkomplex „Grünland und Obstbestände am Grisselberg nordwestlich Bad Ems“ (BK-5612-0260-2009).

Den Biotopkomplexen gehören mehrere nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope an, im Umkreis von 500 m um das Plangebiet befinden sich folgende:

| Name                                                                        | Bezeichnung (Kürzel)            | Nummer            |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Fachbach (Bach nördlich des Ortes Fachbach)                                 | Mittelgebirgsbach (FM6)         | GB-5612-0039-2008 |
| Eichen-Trockenwälder am Hang des Fachbachtals (nördlich des Ortes Fachbach) | Wärmeliebender Eichenwald (AB6) | GB-5612-0049-2008 |
| Quellbäche im Fachbachtal nördlich Fachbach                                 | Quellbach (FM4)                 | GB-5612-0679-2006 |
| Eichenwald im Fachbachtal nördlich Fachbach                                 | Wärmeliebender Eichenwald (AB6) | GB-5612-0683-2006 |
| Kleine Felsrippe nördlich Fachbach                                          | natürlicher Silikatfels (GA2)   | GB-5612-0905-2009 |
| Eichentrockenwald nördlich Fachbach                                         | Eichenwald (AB0)                | GB-5612-0906-2009 |

Das Plangebiet selbst befindet sich außerhalb von Biotopkomplexen. Gesetzlich geschützte Biotope sind ebenfalls nicht betroffen.





### **3. Grundlagenermittlung/Basissszenario**

#### **3.1 Naturräumliche Gliederung und Lage**

Das ca. 0,89 ha große Plangebiet befindet sich im Außenbereich direkt an der Bundesstraße B 261, nördlich der Stadt Bad Ems, Rhein-Lahn-Kreis, auf einer Höhe zwischen 280 m und 290 m ü. NHN. Das Untersuchungsgebiet liegt in der Großlandschaft *Westerwald* im südlichen Randbereich des Landschaftsraums 324.01 *Emsbachtal*:

„Der Emsbach entspringt am Fuße der Montabaurer Höhe und mündet in Bad Ems in die Lahn. Sein Kastental ist gegenüber den angrenzenden Höhen bis zu 250 m tief und steil eingeschnitten.

Die Talsohle des Kastentals wird überwiegend als Grünland genutzt. [...] Ansonsten ist der Landschaftsraum bewaldet, wobei Laubholz leicht überwiegt.

Die Besiedlung des Landschaftsraums erfolgte mit den Dörfern Kadenbach in einer Bachursprungsmulde am Rande der Horchheimer Höhe und Arzbach im Emsbachtal. Inzwischen hat die Bebauung von Bad Ems ausgehend auch den unteren Abschnitt des Emsbachtals erfasst. [...]“<sup>4</sup>

Unmittelbar südlich des Plangebietes beginnt in ca. 40 m Entfernung der Landschaftsraum 310.2 *Bad Ems-Mieller Lahntal*.

#### **3.2 Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB**

##### **3.2.1 Mensch, menschliche Gesundheit**

Derzeit befinden sich bereits mehrere Gebäude im Plangebiet, welche zu wohnbaulichen und gewerblichen Zwecken genutzt werden, sowie umgebende Hof- und Lagerflächen.

Hangabwärts in Richtung Bad Ems bieten sich weitläufige Blicke in die Landschaft, im Flächennutzungsplan ist ca. 100 m südlich ein Aussichtspunkt dargestellt, die Aussicht erstreckt sich jedoch aufgrund der Topographie nur in südliche Richtung und damit vom Plangebiet abgewandt. Eine ortsnahe Erholung durch Spaziergänge und ähnliche Tätigkeiten ist durch den östlich verlaufenden Wirtschaftsweg möglich. Östlich liegt außerdem ein Campingplatz. Offizielle Wander- oder Radrouten entlang des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

---

<sup>4</sup> [https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr\\_nr=324.01](https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=324.01), Stand: November 2025



### **3.2.2 Tiere**

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung<sup>5</sup> wurden die als relevant zu betrachtenden Artengruppen des Erweiterungsgebietes untersucht:

Die im nördlichen Bereich des Plangebiets liegenden Feldgehölze bieten potenziell einer Vielzahl von Vogel- und Fledermausarten einen Lebensraum, Bäume mit Höhlen und Spalten sind potenziell vorhanden. Vogelarten des Halboffenlandes nutzen das Plangebiet vermutlich als Nahrungs- und Jagdhabitat. Weiterhin vorhanden sind mehrere Gebäude, die sich zumindest temporär für gebäudebewohnende Arten eignen. Auch für Reptilien und Schmetterlinge ist auf den wärmebegünstigten Offenlandflächen im Süden des Plangebiets potenzieller Lebensraum vorhanden. Jedoch muss durch die vorhandene Wohn- und Gewerbenutzung von einer gewissen Störung ausgegangen werden, weshalb vor allem Kulturfolger zu erwarten sind.

### **3.2.3 Pflanzen**

#### **3.2.3.1 Biotop- und Nutzungstypen**

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 0,89 ha angrenzend an die B 261, nördlich von Bad Ems. Eine Bestandskartierung des Gebietes erfolgte im Mai 2025, ergänzt durch eine weitere Begehung im Dezember 2025. Die Fläche wird im gesamten südlichen Bereich durch vorhandene Bestandsgebäude und umgebende Grün- und Hof-/Lagerflächen geprägt. Nördlich liegen Gehölze mit waldartigem Charakter, östlich auch eine wenig genutzte Gartenfläche, westlich verläuft die Bundesstraße. Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen kartiert:

---

<sup>5</sup> Aufstellung des Bebauungsplans „Grisselberg“: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stadt-Land-plus GmbH, Januar 2026



Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan





| Code | Biotoptyp                               |
|------|-----------------------------------------|
| BA1  | Feldgehölz aus einheimischen Baumarten  |
| BD2  | Strauchhecke, ebenerdig                 |
| BD5  | Schnitthecke                            |
| BF3  | Einzelbaum                              |
| HJ1  | Ziergarten                              |
| HJ4  | Gartenbrache                            |
| HM3a | struktureiche Grünanlage                |
| HN1  | Gebäude                                 |
| HT1  | Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad    |
| HT2  | Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad |
| VA0  | Verkehrsstraßen                         |
| WB0  | Scheune, Schuppen, Abfall               |

| Code | Beschreibung                         |
|------|--------------------------------------|
| l2   | Walnuss                              |
| lj   | Hainbuche                            |
| lr   | Sandbirke                            |
| lv   | Traubeneiche                         |
| lx   | Vogelkirsche                         |
| oj3  | schwaches Totholz, stehend           |
| sb   | Besenginster                         |
| sc   | Brombeere                            |
| sg   | Hasel                                |
| stl  | ungenutzt, brachgefallen             |
| ta   | starkes Baumholz (BHD über 50 cm)    |
| ta2  | geringes Baumholz (BHD 14 bis 38 cm) |
| ta3  | Stangenholz (BHD 7 bis 14 cm)        |
| tt   | verbuschend                          |
| tx   | Pionierflur                          |



**brachfallende Gartenfläche im Nordosten des Plangebietes**

Auf der kleinen Gartenfläche im östlichen Bereich befinden sich noch Spielgeräte, eine Nutzung fand jedoch zum Zeitpunkt der Begehung nicht statt. Die Gräser sind hoch aufgewachsen. Randlich am Wirtschaftsweg verläuft eine Strauchhecke, die überwiegend aus Ginster, Hainbuche und Hasel besteht.



**Gehölzbestand im Norden**

Der Gehölzbestand schließt an die brachfallende Gartenfläche an und wird durch Traubeneichen und Hainbuchen dominiert. Die Traubeneiche ist hierbei stärker vertreten und weist teilweise starkes Baumholz von  $> 50$  cm BHD auf. Es befinden sich auch vereinzelt tote, aber schwache Einzelbäume in dem Bereich. Die Bäume selbst weisen teils zumindest Spaltenquartiere auf, auch kleinere Astlöcher sind vorhanden. Horste oder kleinere Nester von Freibrütern wurden während der Begehung im Winter nicht vorgefunden. Im westlichen Bereich sind Birken geschlagen worden, deren Holz noch auf der Fläche liegt. Es wächst eine Pioniervegetation mit jungen bis 20 cm BHD messenden Bäumen, davon viele Kirschen und Hainbuchen. Ebenfalls bestehen Gebüschstrukturen aus Hasel, Holunder und Brombeere.





**Traubeneiche im östlichen Randbereich**

Die großkronige Traubeneiche südlich der Gartenbrache und am östlichen Rand des Plangebietes weist starkes Baumholz mit  $> 50$  cm BHD auf und soll durch die Planung erhalten werden. Unterhalb des Baums befindet sich eine gepflegte Rasenfläche.



**Ziergartenfläche im Süden des Plangebietes**

Die Gartenfläche im Süden ist strukturarm gestaltet mit einer intensiv gepflegten Rasenfläche und einem Pool mit Terrasse. Ein älterer Walnussbaum im randlichen Plangebiet soll erhalten werden. Die Gartenfläche wird durch eine Hecke eingefasst, welche überwiegend aus Kirschlorbeer besteht.





**Bestandsgebäude mit Park- und Lagerfläche**

Das Bestandsgebäude befindet sich im zentralen Bereich des Plangebietes, die angrenzende Parkplatz-/Lagerfläche ist geschottert. Westlich befindet sich zudem ein geschotterter, aber teils ruderalisierter Lagerplatz, auf dem viel Material des Betriebs gelagert wird. Dort wächst auch eine größere Birke, im Bereich zum Gehölz hin steht ein größerer Schuppen.

#### **3.2.3.2 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)<sup>6</sup>**

Das Plangebiet wird der Standortgruppe basenarmer Hochlagen und Hügelland zugeschrieben. Es befindet sich in mittlerer Lage, der Boden ist als frisch zu charakterisieren. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation wäre ein Hainsimsen-Buchenwald in relativ basenreicher Ausbildung in ansonsten armen Verhältnisse (BAb).

#### **3.2.4 Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt des Plangebietes wird insgesamt als mittel beurteilt. Zwar existieren verschiedene Biotoptypen, nördlich teilweise mit guter Habitategnung, durch die Lage an der Bundesstraße und die bestehende Wohn- und Gewerbenutzung ist jedoch davon auszugehen, dass von diesen vor allem Kulturfollower profitieren.

---

<sup>6</sup> <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>, Stand: November 2025





### 3.2.5 Fläche und Boden<sup>7</sup>

|                                           |                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodengroßlandschaft:                      | Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z. T. wechselnd mit Lösslehm |
| Archivböden/Grabungsschutz <sup>8</sup> : | keine Angaben                                                                                                                  |
| Bodengruppe:                              | keine Angaben                                                                                                                  |
| Bodenart:                                 | keine Angaben                                                                                                                  |
| Ackerzahl:                                | keine Angaben                                                                                                                  |
| Feldkapazität                             | keine Angaben                                                                                                                  |
| Radonkonzentration <sup>9</sup> :         | gering (19 - 38 kBq/m <sup>3</sup> )                                                                                           |
| Rohstoffsicherung:                        | nein                                                                                                                           |

Typische Bodenfunktionen wie Wurzelraum für Pflanzen, Lebensraum für Tiere und Versickerung von Wasser bestehen auf den unversiegelten Flächen uneingeschränkt, dazu zählt vor allem der nördliche Teilbereich mit den vorhandenen Gehölzen und nur untergeordneter Nutzungsintensität.

Im Bereich der bestehenden Bebauung mit Gebäuden und Zufahrt verfügt der Boden über keine natürlichen Funktionen mehr, diese Teilflächen sind vollversiegelt. Die südlich der Bestandsgebäude liegende Gartenfläche ist nur im Teilbereich des Pools versiegelt, die umgebenden Bereiche können zumindest der Versickerung von Niederschlagswasser und prinzipiell als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen. Eine besondere Relevanz als Lebensraum kommt jedoch allenfalls dem Walnussbaum im südöstlichen Randbereich zu.

Durch Teilversiegelung und Nutzung als Lager-/Hof- oder Parkplatzfläche sind mehrere Flächenbereiche im zentralen Plangebiet geprägt, sodass auch hier eine Vorbelastung besteht. Die Versickerung von Niederschlagswasser kann jedoch auf den geschotterten Bereichen teilweise noch erfolgen.

Der Standort weist keine besonderen Qualitäten (z. B. Archivböden) auf. Der Boden verfügt aufgrund der Nutzung zwangsläufig über keinerlei landwirtschaftliche Relevanz. Angaben zu Bodenart, landwirtschaftlicher Eignung usw. sind damit nicht verfügbar.

Insgesamt weist das Plangebiet eine Fläche von ca. 8.951 m<sup>2</sup> auf. Aktuell beträgt die vollversiegelte Fläche im Plangebiet ca. 3.315 m<sup>2</sup>, davon entfallen jedoch ca. 1.915 m<sup>2</sup> auf die vorhandene Straße, der weitere Teil wird von den Bestandsgebäuden und der internen Zufahrt mit versiegelten Hofflächen eingenommen. Teilversiegelt ist eine Fläche von ca. 510 m<sup>2</sup> (geschotterter Hofplatz, östlich).

---

<sup>7</sup> <https://mapclient.lgb-rlp.de/>, Stand: November 2025

<sup>8</sup> <https://www.geoportal.rlp.de/map?LAYER%5bvisible%5d=1&LAYER%5bquerylayer%5d=1&WMC=16229>, Generaldirektion kulturelles Erbe RLP, Stand: November 2025

<sup>9</sup> <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, Landesamt für Umwelt, Stand: November 2025



### 3.2.6 Wasser<sup>10</sup>

|                         |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|
| Schutzgebiete:          | Heilquellenschutzgebiet Zone B II  |
| Grundwasserlandschaft:  | Devonische Schiefer und Grauwacken |
| Grundwasserneubildung:  | mittel (100 - 125 mm/a)            |
| Grundwasserüberdeckung: | mittel                             |

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der äußeren Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems. Verbote sind in der entsprechenden Rechtsverordnung<sup>11</sup> aufgeführt, werden durch die Planung jedoch nicht berührt. Westlich des Plangebietes befindet sich in mehr als 300 m Entfernung zum Plangebiet der Fachbach, nordöstlich der Kohlschiedbach. Die Bäche sind von der Planung nicht betroffen. Die Grundwasserneubildung des Gebiets liegt im mittleren Bereich. Eine besondere Relevanz für das Schutzgut nimmt das Plangebiet damit nicht ein.

### Hochwasserrisikokarte<sup>12</sup>/-gefahrenkarte<sup>13</sup>

Die Karten ergeben für das Plangebiet keine relevanten Informationen.

---

<sup>10</sup> <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/>, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Stand: November 2025

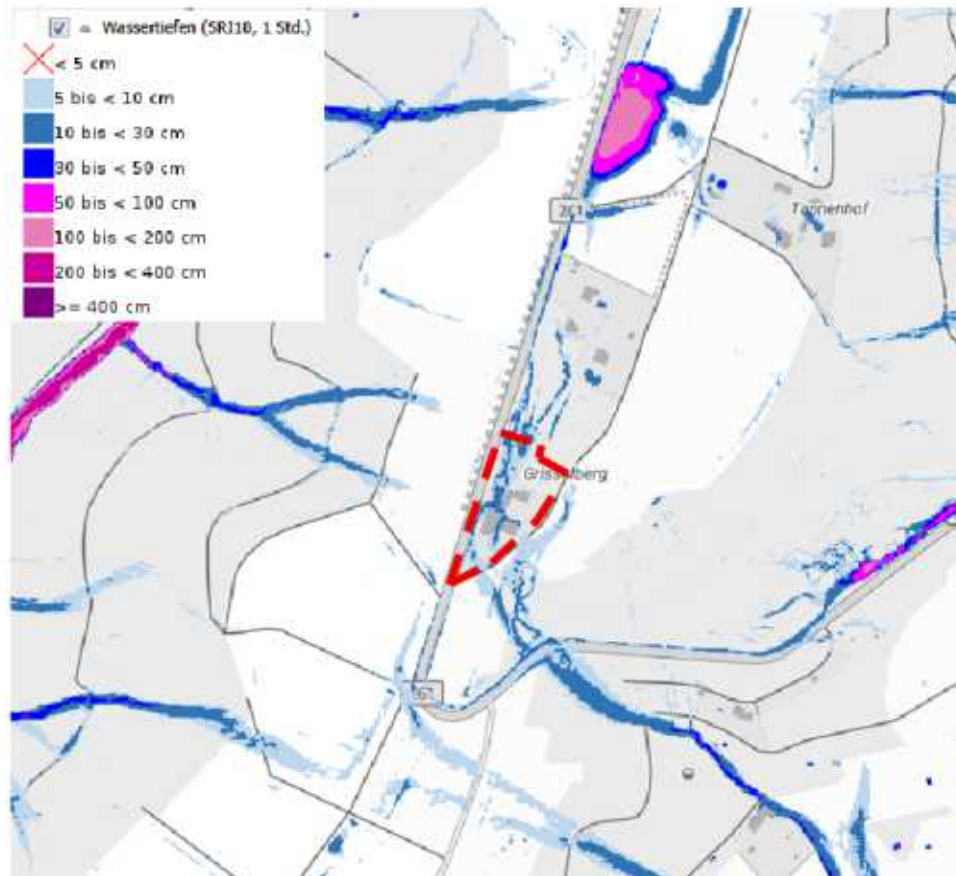
<sup>11</sup> Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes [...] zugunsten der Staatsbad Bad Ems GmbH [...], Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz, März 2013

<sup>12</sup> <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser/build/index.html?applicationId=44288>, Hochwasserrisikokarte, Landesamt für Umwelt, Stand: November 2025

<sup>13</sup> <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>, Hochwassergefahrenkarte, Landesamt für Umwelt, Stand: November 2025



#### Sturzflutkarte<sup>14</sup>



Sturzflutgefahrenkarte, Plangebiet in rot, ohne Maßstab

In einem Szenario extremen Starkregens von einstündiger Dauer ergeben sich im Plangebiet Wassertiefen von < 30 cm. Ein Abfluss des Oberflächenwassers erfolgt hangabwärts nach Südosten.

#### 3.2.7 Luft und Klima<sup>15</sup>

Jahresniederschlag: 708 mm (1995-2024, Rhein-Lahn-Kreis)  
Tagesmitteltemperatur: 9,8 °C (1995-2024, Rhein-Lahn-Kreis)

Das Plangebiet liegt randlich innerhalb eines klimatisch wirksamen Raums, nächstgelegene Luftaustauschbahn ist die Lahn ca. 1,2 km südlich des Plangebietes. Kleinräumiger liegen der Fachbach (westlich) und der Kohlschiedbach (östlich) in der Nähe des Plangebietes und können ebenfalls als kleinräumige Luftaustauschbahn in Richtung der Lahn wirken.

<sup>14</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Sturzflutkarte, Landesamt für Umwelt, Stand: November 2025

<sup>15</sup> <https://www.klimawandel.rlp.de/klimawandel/klimatische-aenderungen>, Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen RLP, Stand: November 2025





Durch den Bewuchs mit Gehölzen kommt insbesondere dem nördlichen Teil des Gebietes eine regulierende Funktion des Mikroklimas zu, welche aufgrund der geringen Größe jedoch nicht besonders großen Ausmaßes ist. Für die Fläche selbst jedoch entsteht in nördlichen Bereich Frisch-/Kaltluft. Auch die sehr großkronige Eiche im östlichen Randbereich trägt zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie große Anteile der Schotterfläche beschattet und Aufheizungen insgesamt verringert.

Der südliche Bereich trägt mit den vorhandenen Gebäuden und versiegelten Bereichen eher zu einer Aufheizung der Fläche bei. Der insgesamt geringe und niedrige Bewuchs der südlichen Gartenfläche (mit Aufnahme des Walnussbaums) prägt das Lokalklima nicht in relevanter Weise.

### **3.2.8 Landschaft<sup>16</sup>**

Das Landschaftsbild ist einerseits durch die Bundesstraße vorbelastet. Die Gehölzbestände nördlich des Plangebietes schirmen die Fläche für die dahinterliegenden (nördlichen) Bereiche ab. In südliche und westliche Richtung sind entlang der Bestandsgebäude kleinere Heckenstrukturen angelegt. Durch die erhöhte Lage und das nach Westen, Süden und Osten hin, abfallende Gelände ist das Gebiet zwar potenziell auch von weiter entfernt liegenden Punkten einsehbar, umgebende landwirtschaftliche Flächen weisen jedoch keine besondere Bedeutung für die Erholung auf.

Wege in direkter Umgebung des Gebietes werden von Spaziergängern genutzt, offizielle Wanderwege befinden sich in der näheren Umgebung um das Plangebiet nicht.

### **3.2.9 Wirkungsgefüge**

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenseitigen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Fläche, biologische Vielfalt, Pflanzen- und Tierwelt wird durch die Nutzung der Fläche für Wohnen und Gewerbe beeinflusst.

---

<sup>16</sup> <https://www.tourenplaner-rheinland-pfalz.de/>, Rheinland-Pfalz Tourismus GmbH, Stand: November 2025, <https://www.outdooractive.com/de/>, Outdooractive, Stand: November 2025



#### **4. Weitere Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 b) ff BauGB**

##### **Schutzgebiete**

In einer Entfernung von ca. 370 m befindet sich das Natura 2000-Vogelschutzgebiet „Lahn-hänge“ (VSG-7000-012) entlang des Bachlaufes des Fachbaches. Es wird beschrieben als *südexponierte felsreiche Hänge der Lahn, welche vorwiegend mit Eichenwäldern verschiedener Nutzungsformen bestockt* sind. Ziel des Schutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung strukturreicher Laubwälder mit ausreichendem Eichenbestand. Das Haselhuhn und der Mittelspecht sind als wertgebende Arten aufgeführt. Aufgrund der Entfernung zum Eingriffsgebiet und des kleinflächigen Standortes sind relevante Auswirkungen nicht zu erwarten.

##### **Kultur- und Sachgüter<sup>17</sup>**

Kultur- und Sachgüter liegen im Plangebiet nicht vor und sind von der Planung somit nicht betroffen.

##### **Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Vom Plangebiet gehen potenziell Emissionen in Form von Lärm, Staub und Abgasen in insgesamt jedoch geringer Menge aus: Auf der Fläche befinden sich zwei Hauptgebäude, welche überwiegend zum Wohnen genutzt werden. Der zentrale Bereich des Plangebiets ist weitestgehend unbebaut und dient als Lagerplatz bzw. Freifläche für einen Handwerksbetrieb. Da die Fläche bereits wohnbaulich bzw. gewerblich genutzt wird, ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung anfallender Abfälle auszugehen.

##### **Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung**

Das Plangebiet ist aufgrund der nach Süden exponierten Lage gut zur Nutzung von Solarenergie geeignet. Auf einem der Hauptgebäude im Süden sind bereits PV-Anlagen installiert. Die mit Gehölzen bewachsenen Flächen im Norden eignen sich nicht dafür. Sie verschatten jedoch auch zwangsläufig keine der südlich liegenden Bereiche.

##### **Darstellungen übergeordneter Planungen**

Es wird auf das Kapitel 2.1 der Begründung verwiesen.

##### **Immissionsgrenzwerte**

Aufgrund der Ansiedlung gewerblicher Nutzung wurde im Februar 2025 ein Schallgutachten<sup>18</sup> angefertigt, aus dem sich keinerlei schädliche Umweltauswirkungen ergeben. Aufgrund der Nähe zur B 261 treten derzeit geringfügige Schallemissionen auf.

##### **Schwere Unfälle**

Es sind keine potenziellen Quellen von schweren Unfällen und Katastrophen (Störfallbetriebe) im und um das Plangebiet bekannt.

---

<sup>17</sup> <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>, Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Stand: November 2025

<sup>18</sup> Schalltechnische Untersuchung für den Betrieb eines metallverarbeitenden Gewerbes am Grisselberg 2, 56130 Bad Ems, WOVIRO Umweltschutz und Arbeitssysteme, Februar 2025



## 5. Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

### Grundwasser- und Bodenschutz

- Schutz des Grundwassers und des Bodens vor Stoffeinträgen
- Sicherung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Minimierung von Versiegelungen

### Klimaschutz

- Erhalt der natürlichen klimatischen Wirkungszusammenhänge
- Ausbau erneuerbarer Energien

### Arten- und Biotopschutz

- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen(\*)

### Landschaftsbild/Erholung

- Eingrünung des Plangebiets sowie eine Begrenzung der Gebäudehöhen auf das notwendige Maß zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild\*

\* Zielvorstellung bei Realisierung des Vorhabens





## **6. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Sollte die Planung nicht verwirklicht werden (sog. Nullvariante), blieben die Gehölze im Norden der Planfläche erhalten und würden forstwirtschaftlich genutzt werden. Natürliche Funktionen der Fläche (v. a. für Boden und Wasserhaushalt) blieben in aktuellem Umfang erhalten. Der metallverarbeitende Betrieb aus Bad Ems müsste am ursprünglichen Standort verbleiben und auf eine Erweiterung verzichten.



## **7. Alternativenprüfung**

Grundsätzlich wären der angestrebte Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, auch in anderen Mischgebieten in Bad Ems zulässig. Darüber hinaus wäre die vorhandene Wohnnutzung auch in anderen Wohngebieten und der gewerbliche Anteil auch in anderen Gewerbegebieten der Stadt möglich.

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines Handwerksbetriebs (mit detailliertem Vorhabenbezug) vor, welcher bereits über die betroffenen Flächen verfügt. Der Bereich Grisselberg ist zudem bereits baulich vorgeprägt. Im Süden und weiter im Norden befinden sich einzelne bauliche Anlagen. Aus diesem Grund wird auf eine detaillierte Alternativenprüfung verzichtet. Sie würde nicht zum Ergebnis führen, dass das Vorhaben an einem anderen Standort realisiert würde. Landschaftsgestalterisch verträgliche Regelungen und Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden im Bebauungsplan berücksichtigt.



## 8. Umweltauswirkungen

Die geplanten Maßnahmen und vorgezeichneten Nutzungen werden unmittelbare und mittelbare Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild mit sich bringen:

### 8.1 Mensch und menschliche Gesundheit

#### **Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte
- Erschütterungen durch die Bautätigkeit

#### **Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Abgas-, Lärm- und Geruchsemission durch Verkehr und Gewerbe

Das Plangebiet leistet aufgrund der umgebenden Wege und der angrenzenden Landschaft mit Fernblicken auf das Lahntal und die Umgebung von Bad Ems potenziell einen Beitrag zur Erholungswirkung. Gleichzeitig besteht eine Vorbelastung über die unmittelbar angrenzende Bundesstraße und die teils bereits bestehende, gewerbliche und wohnbauliche Nutzung.

Es ist sowohl während der Bau- als auch der Betriebsphase mit Emissionen durch Abgase und Lärm zu rechnen. Durch die Errichtung bzw. Erweiterung eines Gewerbebetriebs um eine Lagerhalle sind keine erheblichen zusätzlichen Immissionen im Plangebiet zu erwarten.

### 8.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### **Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- irreversible Beseitigung bzw. Beeinträchtigung der Lebensräume, z. B. von Bodenlebewesen, Kleinsäugern, Vögeln, Fledermäusen, Insekten
- Störung der Tierwelt durch Lärm, Abgase und Erschütterungen während der Bautätigkeit

#### **Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Störung der Tierwelt durch Unruhe im Plangebiet und Lichtemissionen

Die Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt wurden innerhalb einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung<sup>19</sup> betrachtet. Aufgrund des insgesamt kleinflächigen Eingriffes, der umgebenden Ausweichhabitate und der für den Bebauungsplan entwickelten Kompensationsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung von Tieren vermieden werden. Zeitliche Vorgaben zu Rodung und Rückschnitt (BNatSchG) sowie zum Rückbau vorhandener Gebäude vermeiden eine direkte Beeinträchtigung während der Fortpflanzungsperiode.

Auf der überplanten Fläche gehen Bäume, Sträucher, Hecken und eine ruderalisierte Gartenfläche verloren, was einen Verlust abwechslungsreicher Lebensraumstrukturen in vorbelasteter Lage für Tiere und Pflanzen darstellt.

---

<sup>19</sup> Aufstellung des Bebauungsplans „Grisselberg“: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stadt-Land-plus GmbH, Januar 2026





Maßnahmen zur Anlage eines gestuften Waldrandes direkt im Plangebiet, dem Erhalt hochwertiger Einzelbäume und die externe Maßnahme zur Altholzsisicherung in einem nahegelegenen Buchenwald entfalten auch positive Auswirkungen. Die Verluste werden durch das Maßnahmenkonzept zusammenfassend ausgeglichen.

### 8.3 Fläche und Boden

#### Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Gefahr der Bodenverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit
- Beseitigung gewachsener Bodenprofile durch ein Entfernen des Oberbodens des Geländes
- nachteilige Veränderung intakter Bodeneigenschaften
- Bodenaustausch- bzw. Einbau von Fremdmaterial im Bereich von Erschließung und Bauflächen
- weiterführende Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Befahrung etc.

#### Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Gefahr der Bodenverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen

Grundsätzlich handelt es sich beim Boden um ein endliches, nicht vermehrbares Gut mit vielfältigen Funktionen für den Natur- und Landschaftshaushalt (Substrat, Lebensraum, Wasserspeicher und -regulator, Schadstofffilter und -puffer, Archiv). Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust dieser Funktionen. Der Oberflächenabfluss wird erhöht, die Versickerung wird unterbunden, was zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führt. Solche Auswirkungen beschränken sich jedoch auf die Flächen, in denen der Boden nachhaltig durch neue Versiegelungen verändert wird. Die Fläche ist stark vorbelastet durch die bereits vorhandenen Versiegelungen im Bereich der Erschließung und der vorhandenen Gebäude sowie teils auch der umgebenden Hofflächen.

Durch die Planung sind im Bereich des Mischgebietes aufgrund der Grundflächenzahl von 0,6 und der Straßenverkehrsfläche folgende zusätzliche Versiegelungen zu bilanzieren:

|                             | <b>Vollversiegelung</b> | <b>Teilversiegelung</b> |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| A [m <sup>2</sup> ] vorher  | 3.315                   | 960                     |
| A [m <sup>2</sup> ] nachher | 5.704                   | 0                       |
| Zusatzversiegelung          | + 2.389                 | - 960                   |

Die durch die Planung zusätzlich vollversiegelte Fläche beträgt damit maximal ca. 2.389 m<sup>2</sup>. Als Versiegelungen werden Gebäude, Lager- und Stellplätze, Verkehrsstraßen und befestigte Wege gewertet. Die Zusatzversiegelungen basieren auf den maximal überbaubaren Flächen. Von einer Teilversiegelung ist in Anlehnung an die Textfestsetzungen unter Anwendung eines Worst-Case-Szenarios der Bilanzierung nicht auszugehen.



Durch irreversible Versiegelung von Boden ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden, der Eingriff ist entsprechend auszugleichen. Multifunktional wirkende Kompensationsmaßnahmen zur Anlage eines Waldrandes im nördlichen Geltungsbereich sowie der Nutzungsaufgabe eines älteren Buchenwaldes können den entstehenden Eingriff zusammenfassend kompensieren, sodass erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere ausgeglichen werden können.

## 8.4 Wasser

### **Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Gefahr der Grundwasserverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit
- Störung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung von Flächen

### **Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Erhöhung des Wasserabflusses

Die bestehenden Versiegelungen innerhalb des Plangebiets konzentrieren sich auf den zentralen, bereits bebauten Bereich inkl. der zugehörigen Hofffläche und Zufahrt. Durch die Erweiterung der nutzbaren Fläche wird eine zusätzliche Versiegelung erfolgen, welche einen erhöhten Wasserabfluss bedingt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll weiterhin im Plangebiet ortsnah über die belebte Bodenzone versickert werden. Die ortsnah Versickerung dient zugleich der Grundwasserneubildung und entspricht den Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wonach Niederschlagswasser vorrangig vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden die Versickerung von Niederschlagswasser zulassen. Damit wird der natürliche Wasserhaushalt erhalten und eine zusätzliche Belastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sowie der vorhandenen Kleinkläranlage vermieden.

Oberflächengewässer sind befinden sich erst in einiger Entfernung und sind damit von der Planung nicht betroffen. Es sind zusammenfassend keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

## 8.5 Klima und Luft

### **Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte
- negative Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (Verlust von klimaausgleichend wirkenden, un bebauten Flächen (Gehölze), Verlust ihrer luftfilternden Wirkung, Verstärkung der Aufheizungseffekte der Luft über den versiegelten Flächen)

### **Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Abgas-, Lärm- und Geruchsemission ausgehend von Wohn- und Gewerbenutzung



Die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet und die Beseitigung der Vegetation wird lokalklimatisch zu einer Aufheizung der Fläche führen. Durch Verkehr und die Erweiterung des Gewerbebetriebs werden Abgas-, Lärm- und Geruchsimmissionen, wenn auch geringfügig, zunehmen. Verringert werden sollen die Auswirkungen auf Luft und Klima durch den Erhalt der Gehölzstrukturen wie der großkronigen und damit Schatten spenden Eiche im östlichen Rand des Gebietes, sowie des Walnussbaums im Süden und der Waldflächen im nördlichen Bereich. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter nicht zu erwarten.

## **8.6 Landschaft**

### **Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Emissionen in Form von Baulärm, Licht und optische Beeinträchtigungen im Rahmen der Bautätigkeit
- Beseitigung von Landschaftselementen

### **Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- optische Beeinträchtigungen durch zusätzliche Bebauung
- Lärm- und Lichtemissionen

Durch eine Erweiterung der bereits bebauten Fläche kann ein Eingriff in weniger vorbelastete Flächen vermieden werden. Es gehen zwangsläufig Gehölze und weitere bewachsene Flächen als Landschaftselemente verloren und werden durch Bebauung ersetzt. Der nördliche und südliche Randbereich der Fläche soll als Grünfläche erhalten bleiben. Auch die landschaftsbildprägende Traubeneiche an der östlichen Gebietsgrenze wird zum Erhalt festgesetzt, sowie der südliche Walnussbaum. Damit erfolgt in Teilbereichen nach Norden, Süden und Osten eine Eingrünung der Fläche und damit Verminderung der Fernwirkung. Durch die westlich verlaufende Bundesstraße besteht auch eine gewisse Vorprägung des Landschaftsbildes.

Aufgrund der Lage innerhalb des Naturparks kann der Umgebung des Plangebietes eine Rolle zur Erholungswirkung und für das Landschaftsbilderleben zugeschrieben werden. Dies ist jedoch auch nach Umsetzung der Planung auf den umgebenden Flächen weiterhin möglich. Durch die Lage des Plangebietes mit bereits vorhandener Nutzung sind erhebliche Auswirkungen damit nicht zu erwarten.

## **8.7 Wechselwirkungen**

Zusätzliche Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern, welche über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.





## **9. Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)**

### **9.1 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) hinsichtlich des Verkehrslärms an den festgesetzten Baugrenzen eingehalten werden.

Weiterhin wurde eine Prognose für den zukünftigen Gewerbelärm erstellt. Die Immissionsrichtwerte für Emissionsorte außerhalb von Gebäuden nach Punkt 6.1 der TA Lärm werden durch die Errichtung eines Metallverarbeitungsbetriebes nicht überschritten. Die Ergebnisse zeigen, dass die geplante neue Produktionshalle an den umliegenden Immissionsorten mindestens „irrelevant“ ist.

### **9.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Es ist davon auszugehen, dass nach der Ausweisung des Mischgebietes eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen erfolgen wird. Spezifische Aussagen über Art und Menge der erzeugten Abfälle sind im Rahmen einer Angebotsplanung nicht möglich.

### **9.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Durch die Ausweisung des Mischgebietes im Planbereich ist derzeit von keinen erheblichen Risiken für Mensch und Umwelt über das allgemeine Lebensrisiko hinaus auszugehen.

### **9.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Die Flächen des Vogelschutzgebiets und des geschützten Landschaftsbestandteils „Gräveheid“ liegen in ausreichender Entfernung und sind hierdurch nicht von der Planung betroffen. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb festgesetzter Kernzonen innerhalb des „Naturparks Nassau“.

Weitere Schutzgebiete liegen in der Umgebung des Plangebiets nicht vor und sind damit nicht betroffen. Eine kumulative Wirkung des Projekts auf weitere Planungen sind ggf. gesondert zu untersuchen.

### **9.5 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Der Standort ist insgesamt wenig anfällig für Folgen des Klimawandels. Schäden durch Überflutungen sind ausgehend von der Lage des Plangebietes weitgehend auszuschließen. Schäden



durch Stürme sind denkbar, jedoch durch geeignete bauliche Maßnahmen weitgehend zu verhindern. Würden die Flächen nicht ausgewiesen, so würde der entsprechende Betrieb an anderer Stelle errichtet werden, sodass im Schnitt von keinen relevanten Klimaauswirkungen durch den vorliegenden Standort auszugehen ist. Es sind keine ausgesprochenen Klimagas-senken wie z.B. Moore betroffen.

Die klimatischen Auswirkungen erfolgen im Rahmen der Umsetzung von konkreten Planungen, sind als nutzungsbedingt einzustufen und können durch die kommunale Bauleitplanung nicht gesteuert werden.



## 10. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Die folgende Bilanzierung rechnet die Flächen der verschiedenen Biotoptypen, welche im Rahmen von Ortsbegehungen im Mai 2025 und Dezember 2025 durchgeführt wurden, und den zu erwartenden Biotopflächen im Plangebiet gegeneinander auf und weist ihnen entsprechend ihrer Qualität eine Gewichtung zu.

Als Grundlage wird der Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz<sup>20</sup> herangezogen, um eine verhältnismäßige Bewertung der Biotoptypen vorzunehmen.

Die Versiegelung von Boden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere für dieses Schutzgut dar. Es werden entsprechend zu bemessende, schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (s. Kapitel 11).

Interne Ausgleichsmaßnahmen direkt auf der Fläche des Plangebietes sind in der Bilanzierung bereits mit einbezogen (Erhalt von Grünflächen und Bäumen; Anlage eines Waldrandes). Die auf der Fläche liegende Kompensationsmaßnahme (Anpflanzung und Pflege von zwei Laubbäumen) wird zusätzlich auf den durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriff angerechnet.

Die durchzuführenden, externen Ausgleichsmaßnahmen müssen mindestens das durch den Eingriff entstehende Biotopwertdefizit von -25.675 ausgleichen.

---

<sup>20</sup> Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021





vorher

| Code         | Biotop                               | Biotopwert/m <sup>2</sup> | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Biotopwert    | Anmerkungen      |
|--------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------|------------------|
| BA1          | Feldgehölz, junge Ausprägung         | 13                        | 1.470                    | 19.110        |                  |
| BA1          | Feldgehölz, mittlere Ausprägung      | 14                        | 1.277                    | 17.878        |                  |
| BD2          | Strauchhecke                         | 15                        | 130                      | 1.950         |                  |
| BD5          | Schnithecke                          | 8                         | 260                      | 2.080         |                  |
| BF3          | Einzelbaum, mittlere Ausprägung (2x) | 15                        | 100                      | 1.500         |                  |
| BF3          | Einzelbaum, alte Ausprägung (1x)     | 18                        | 200                      | 3.600         |                  |
| HC4          | Straßenrand                          | 7                         | 258                      | 1.806         |                  |
| HJ1          | Ziergarten, strukturarm              | 7                         | 692                      | 4.844         |                  |
| HJ4          | Gartenbrache                         | 11                        | 405                      | 4.455         |                  |
| HN1/WB0      | Gebäude                              | 0                         | 888                      | 0             |                  |
| HT1          | Hofplatz, hoher Versiegelungsgrad    | 0                         | 512                      | 0             |                  |
| HT2          | Hofplatz, geringer Versiegelungsgrad | 3                         | 320                      | 960           | geschottert      |
| HT2          | Hofplatz, geringer Versiegelungsgrad | 5                         | 510                      | 2.550         | nicht versiegelt |
| VA0          | Verkehrsstraße                       | 0                         | 1.915                    | 0             |                  |
| VB2          | Feldweg, unbefestigt                 | 9                         | 14                       | 126           |                  |
| <b>Summe</b> |                                      |                           | <b>8.951</b>             | <b>60.859</b> |                  |

Berechnung des Biotopwertes der überplanten Kompensationsflächen (KOM-1515139855111):

| Code | Biotop     | Biotopwert/m <sup>2</sup> | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Biotopwert | Anmerkungen         |
|------|------------|---------------------------|--------------------------|------------|---------------------|
| BF3  | Einzelbaum | 15                        | 60                       | 900        | mittlere Ausprägung |

Die 900 Biotopwertpunkte werden zu dem notwendigen Kompensationsbedarf hinzuaddiert:

|                    |  |  |  |               |  |
|--------------------|--|--|--|---------------|--|
| <b>Gesamtsumme</b> |  |  |  | <b>61.759</b> |  |
|--------------------|--|--|--|---------------|--|



nachher

| Code         | Biotop                               | Biotopwert/m <sup>2</sup> | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Lag-Faktor | Biotopwert    | Anmerkungen                                                                   |
|--------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------|------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| AV0          | Waldrand                             | 17                        | 785                      | 1,00       | 13.345        | Waldrandentwicklung nördlich (A1), ohne Lag-Faktor, da Wald bereits vorhanden |
| BF3          | Einzelbaum, mittlere Ausprägung (1x) | 15                        | 50                       | 1,00       | 750           | Erhalt Einzelbaum (Walnuss)                                                   |
| BF3          | Einzelbaum, alte Ausprägung (1x)     | 18                        | 200                      | 1,00       | 3.600         | Erhalt Einzelbaum (Eiche)                                                     |
| HM3          | Grünanlage, strukturarm              | 8                         | 2.007                    | 1,00       | 16.054        |                                                                               |
| HJ1          | Ziergarten, strukturarm              | 7                         | 205                      | 1,00       | 1.435         | Erhalt südl. Grünfläche                                                       |
| HN1          | Gebäude                              | 0                         | 3.385                    | 1,00       | 0             |                                                                               |
| VA0          | Verkehrsstraße                       | 0                         | 2.319                    | 1,00       | 0             |                                                                               |
| <b>Summe</b> |                                      |                           | <b>8.951</b>             |            | <b>35.184</b> |                                                                               |

**Biotopwertverlust** (Differenz vor und nach dem Eingriff): **26.575**



## **11. Landschaftsplanerische Maßnahmen**

### **Vermeidungsmaßnahmen**

#### **Vermeidung von Lärm- und Lichtemissionen**

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sollten im Rahmen der Bauarbeiten weitestgehend vermieden werden, um Vögel und Säugetiere in der Umgebung u.a. bei Brut, Durchzug, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung beim Bau und der folgenden Nutzung).

#### **Zeitregelungen Rodung/Rückbau von Gebäuden**

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbots- tatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Rückbau von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Ein Rückbau von Gebäuden ist nach Kon- trolle und Freigabe durch eine fachkundige Person<sup>21</sup> ganzjährig zulässig. Damit kann eine Beeinträchtigung von Fledermausquartieren oder Brutplätzen von Vögeln vermieden wer- den.

### **Landschaftsplanerische Maßnahmen**

#### **Interne Ausgleichsmaßnahmen**

##### **Anlage eines Waldrandes**

Im nördlichen Gebiet wird der vorhandene Wald erhalten und durch ergänzende Strauch- pflanzungen und extensive Pflege von Saumstrukturen in einen gestuften Waldrand umge- baut. Vorhandene ältere Einzelbäume sowie die bereits vorhandenen Sträucher und Saum- strukturen können in den Waldrand integriert werden. Es sind ergänzende Strauchpflan- zungen vorgesehen. Damit werden einerseits beeinträchtigte Lebensräume ersetzt bzw. erhalten, gleichzeitig bieten sich Lebensräume für weitere Tierarten.

##### **Erhalt von Einzelbäumen**

Im südlichen Bereich wird ein Walnussbaum, im östlichen Bereich eine großkronige Eiche zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume übernehmen wichtige Funktionen für das Lokalklima, insbesondere durch Verschattung und Verdunstung, und tragen zur Minderung von Hitze- belastungen bei. Darüber hinaus stellen sie wertvolle Lebensräume sowie Nahrungs- und Rückzugsräume für Vögel, Insekten und weitere Tierarten dar. Durch den Erhalt bestehen- der Gehölzstrukturen wird zudem das Orts- und Landschaftsbild positiv geprägt und eine sofortige ökologische Wirksamkeit ohne zeitliche Verzögerung gegenüber Neupflanzungen erreicht.

#### **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die Planung werden externe Ausgleichsmaßnahmen durch Eingriffe in Biotope und

---

<sup>21</sup> Personen, die einen Abschluss als Bachelor/Master/Diplom in Biologie oder Landespflge oder eine vergleichbare Qualifikation haben und eine praktische Tätigkeit von mindestens zwei Jahren auf dem Gebiet des Schutzes von Natur und Landschaft nachweisen können.





das Schutzgut Boden nötig.

#### Altholzsisicherung/Nutzungsaufgabe

Auf einer Waldfläche östlich des Plangebietes wird eine Nutzungsaufgabe als Kompensationsmaßnahme festgelegt. Die Fläche ist als älterer Buchenwald ausgebildet und liegt innerhalb einer Biotopkomplexfläche (Buchen- und Eichenwälder nördlich Fachbach, BK-5612-0259-2009). Durch den Verzicht auf forstliche Nutzung können natürliche Entwicklungsprozesse ungestört ablaufen, wodurch sich strukturreiche, alters- und artenreiche Waldbestände mit hohem Totholzanteil entwickeln. Dies führt zu einer deutlichen Verbesserung der Lebensraumbedingungen für zahlreiche walddtypische, teils spezialisierte Arten, insbesondere für höhlenbewohnende Vögel, Fledermäuse, Insekten und Pilze. Gleichzeitig werden die natürlichen Bodenfunktionen geschützt und gefördert, da Bodenverdichtung, Nährstoffentzug und Störungen des Wasserhaushalts vermieden werden. Der Nutzungsverzicht trägt zudem langfristig zur Stabilisierung des Lokalklimas und zur Kohlenstoffspeicherung bei und entfaltet seine ökologische Wirkung dauerhaft und ohne erneuten Pflege- oder Eingriffsbedarf.

Die notwendige Maßnahmenfläche von 8.859 m<sup>2</sup> ergibt sich aus der folgenden Berechnung:

| Code         | Biotop     | Fläche<br>[m <sup>2</sup> ]<br>vorher | Fläche<br>[m <sup>2</sup> ]<br>nachher | Biotopwert | Zusatz | Lagfaktor | Biotopwert<br>der Fläche |
|--------------|------------|---------------------------------------|----------------------------------------|------------|--------|-----------|--------------------------|
| AA1          | Buchenwald | 8.859                                 | 0                                      | 13         | 0      | 1,00      | -115.167                 |
| AA1          | Buchenwald | 0                                     | 8.859                                  | 13         | 3      | 1,00      | 141.744                  |
| <b>Summe</b> |            |                                       |                                        |            |        |           | <b>+ 26.577</b>          |

Die Aufwertung um + 3 Biotopwertpunkte/m<sup>2</sup> werden in Anlehnung an die Vorgaben des Praxisleitfadens vergeben:

- + 2 Punkte für den Nutzungsverzicht
- + 1 Punkt für die Lage der Fläche innerhalb der Biotopkomplexfläche

Das Biotopwertdefizit durch den Bebauungsplan sowie die Überplanung der Kompensationsflächen ist damit vollständig ausgeglichen. Die Lage der Maßnahmenfläche ist schematisch in der Abbildung (s. unten) dargestellt, es ist in diesem Bereich und in Abstimmung mit dem Forstamt eine Teilfläche von mind. 8.859 m<sup>2</sup> für die Umsetzung vorzusehen.

Sowohl Eingriffs- als auch Ausgleichsfläche liegen beide innerhalb der randlichen Bereiche des jeweiligen Naturraums nach LKompVO (Eingriffsfläche: Westerwald, Ausgleichsfläche: Lahntal und Limburger Becken). Da sie jedoch in unmittelbarer Nähe (Entfernung ca. 500 m) zueinander liegen und auf der gewählten Kompensationsfläche der Eingriff multifunktional ausgeglichen werden kann, kann eine Anerkennung auch trotz unterschiedlicher Naturräume stattfinden.



**Lage der Maßnahmenfläche im Luftbild, ohne Maßstab**

Weitere allgemeine Schutzmaßnahmen für Natur-, Arten- und Landschaftsschutz sind den Hinweisen der Textfestsetzungen zu entnehmen.



## **12. Zusätzliche Angaben**

### **12.1 Methodik und Kenntnislücken**

Bestandsaufnahmen der Vegetation erfolgten im Mai und Dezember 2025. Faunistische Untersuchungen erfolgten in Form einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung. Es wurden außerdem schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und eine Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz erstellt.

### **12.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung**

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

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

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

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

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

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



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

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

- **Landesentwicklungsprogramm IV** Rheinland-Pfalz (4. Teilfortschreibung 2023)
- **Regionaler Raumordnungsplan** Mittelrhein-Westerwald (2017)
- **Biotoptypenkartieranleitung** für Rheinland-Pfalz, LökPlan GbR, 2020
- **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Bad Ems (Stand: 5. Fortschreibung)
- **Praxisleitfaden** zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, 2021
- **Planung vernetzter Biotopsysteme**, Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- **Heutige potentielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>
- **Kartenviewer Boden**, Landesamt für Geologie und Bergbau, [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=9](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9)
- **Grabungsschutzgebiete** der Archäologie, Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, <https://www.geoportal.rlp.de/map?LAYER%5bvisible%5d=1&LAYER%5bquerylayer%5d=1&WMC=16229>
- Geologische **Radonkarte**, Landesamt für Umwelt, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>
- **Geoexplorer Wasser**, Ministerium für die Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes [...] zugunsten der Staatsbad Bad Ems GmbH [...], Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz, März 2013
- **Sturzflutkarte**, Landesamt für Umwelt RLP, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>
- **Hochwassergefahrenkarte**, Landesamt für Umwelt, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- **Hochwasserrisikokarte**, Landesamt für Umwelt, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser/build/index.html?applicationId=44288>
- **Landschaftsinformationssystem** der Naturschutzverwaltung mit Teilkarten, [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)
- **Klimawandelinformationssystem**, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen, <https://www.klimawandel.rlp.de/klimawandel/klimatische-aenderungen>
- **Heutige potenzielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>
- **Denkmalliste** Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>
- **Tourenplaner Rheinland-Pfalz**, Rheinland-Pfalz Tourismus GmbH, <https://www.tourenplaner-rheinland-pfalz.de/>
- **Outdooractive**, <https://www.outdooractive.com/de/>





- Bewertung der **Wasserhaushaltsbilanz**, Bebauungsplan „Grisselberg“, Stadt-Land-plus GmbH, 2025
- **Schalltechnische Untersuchung** Bebauungsplan „Grisselberg“ in Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, WOVIRO Umweltschutz und Arbeitssysteme, 2025
- **Fotoaufnahmen** und **Bestandsaufnahmen** des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH, 2025



### 13. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bad Ems plant die Ausweisung eines Mischgebiets, an einem teilweise bereits zu gewerblichen und wohnbaulichen Zwecken genutzten Standort im planerischen Außenbereich nördlich der Ortslage von Bad Ems. Ziel ist die Schaffung von sowohl für weitere gewerbliche als auch wohnbauliche Vorhaben nutzbaren Flächen.

In dem ca. 0,89 ha großen Geltungsbereich sollen u. a. Flächen für die Verlagerung und Erweiterung eines metallverarbeitenden Handwerksbetriebs geschaffen werden. Im nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes werden bestehende Gehölze erhalten, die Erschließung erfolgt über die Bundesstraße B 261 westlich des Plangebietes.

Aktuell befinden sich auf der Fläche neben der bereits vorhandenen Bebauung Grün- und kleinere Waldflächen, im Randbereich sind auch Hecken- und Strauchstrukturen vorhanden. Insgesamt stellen sich die Eingriffe als kleinflächig dar, da der gesamte südliche Bereich sowie die Straßenverkehrsfläche bereits bebaut sind. Relevante Eingriffe in die Biotope sind damit primär im nördlichen Bereich zu attestieren. Die Planung sieht zur Kompensation des Eingriffes in die Schutzgüter die Anlage eines gestuften Waldrandes im nördlichen Plangebiet vor, an welches weitere Waldflächen angrenzen. Der Erhalt höherwertiger Einzelbäume im Gebiet verringert den Eingriff zusätzlich. Externe Maßnahmen werden ebenfalls in Waldflächen umgesetzt. Dazu wird ein vorhandener alter Buchenwald aus der Nutzung genommen. Das durch den Eingriff entstehende Biotopwertdefizit kann dadurch vollständig kompensiert werden. Artenschutzrechtliche Belange wurden innerhalb einer Vorprüfung untersucht, sind jedoch aufgrund der kleinen Eingriffsfläche, der angrenzenden Ausweichhabitate und der Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht betroffen.

Die Planung ist unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen als verträglich zu beurteilen.

